

Strahlkraft



Partner der
Immobilienwirtschaft

Anzeige

In vielen
Beständen² jetzt
verfügbar

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell¹

Surfen im Vodafone Highspeed-Internet
mit bis zu 1 GB/s¹ im Download.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Together we can



¹ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können.
² Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: Mai 2021
Dies ist ein Angebot der Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6-8 · 85774 Unterföhring.

Inhalt 03_2021

„Wer eine schöne Stunde verschenkt, weil er an Ärger von gestern denkt oder an Sorgen von morgen, der tut mir leid.“

Buggs Bunny

vdw intern

Vorwort	02
Kluge Bau- und Wohnungspolitik	03
Nationaler Fahrradkongress	06
vdw-Online-Talk	07
Dr. Schmitt beim Wirtschaftstalk	10
Tag der Architektur	12
GEWOBA Jahresabschluss	14
Namen und Nachrichten	16
Impressum	24

Analysen

Fachtagung Digitalisierung	27
Genossenschaftstag	30
Interview Dr. Iris Beuerle	38
Gemeinsame Erklärung von vdw und VNW	40
Das EBZ Frauen-Mentoring Programm	42
4 Tipps für sichere Daten in der Cloud	46
Die TKG-Novelle	50
Social Engineering	54
Gemeinsam statt einsam!	56
Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden	58
Lüften im Wohnungsbau	64

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 | 53326-2106-10003

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.

Strahlkraft

Die ehrgeizigen Klimaschutzziele im Wohnungsbau kann man nicht mit Kleinklein erreichen. Quartierslösungen sind gefragt, das betonen vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Unternehmensleiter immer wieder. Somit steht die Luftaufnahme der GEWOBA-Immobilie in der Bremer Vahr sinnbildlich für die Strategie der Wohnungswirtschaft: kluge Einzellösungen finden und zugleich das große Ganze im Blick behalten. Oder anders gesagt: Übersicht statt Froschperspektive.





Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Der Sommer kommt, Corona geht... Vermutlich wird es nicht so einfach sein, aber nach bedrückenden Wochen und Monaten stellt sich wieder Zuversicht ein. Im Vertrauen darauf, dass sich der positive Trend fortsetzt, wird der vdw Niedersachsen Bremen seinen diesjährigen Verbandstag Anfang September in Bad Lauterberg als Präsenzveranstaltung anbieten. Die Tage im schönen Harz werden uns endlich wieder die Gelegenheit für persönliche Begegnungen und viele vertrauensvolle Gespräche bieten.

Noch Anfang Juni haben wir unseren Norddeutschen Genossenschaftstag gemeinsam mit dem VNW als Veranstaltung per Livestream produziert. Anspruchsvoll, informativ, abwechslungsreich – aber eben digital. Und irgendwie fehlt dann doch etwas...

Der Genossenschaftstag hat uns die Gelegenheit geboten – auch mit Blick auf die Kommunalwahl und die Bundestagswahl im September –, einige sehr wichtige Positionen deutlich zu machen. Gemeinsam mit meinem vdw-Vorstandskollegen Gerhard Viemann und mit VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner habe ich eine Erklärung zur Bedeutung und den Perspektiven der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft formuliert. Unter dem Titel „Let's build the future: Wohnungsgenossenschaften gestalten die Zukunft!“ erinnern wir an die lange Tradition von Genossenschaften und an ihre Werte. Wir schreiben unter anderem, dass „Wohnungsgenossenschaften in regionaler Verankerung und Verantwortung modernes Wohnen für Menschen mit kleinerem Einkommen“ gestalten und betonen außerdem, dass bei den Genossenschaften der Mieter stets als Mensch im Mittelpunkt unternehmerischer Entscheidungen steht.

Mit der Erklärung wollen wir deutlich machen, dass aus unserer Sicht die Zeit für eine Renaissance der Genossenschaften da ist: Der Wert von gutem Wohnen und einem lebenswerten Zuhause ist uns in den vergangenen Monaten mehr als deutlich geworden. Und das ist es, wofür die Wohnungsgenossenschaften traditionell stehen!

Leider haben die großen sozialen Leistungen der Genossenschaften noch nicht dazu geführt, dass die Politik bereit ist, ihnen bei den anstehenden wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen auch entsprechende Unterstützung zukommen zu lassen. Ein Stichwort ist das Belegungsrecht bei öffentlich geförderten Wohnungen, das ohne weiteres eigenverantwortlich auf die Wohnungsgenossenschaften übertragen werden könnte.

Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Neubau und Bestand gibt es eine ganze Reihe von Hürden: Wir haben einen Mangel an verfügbaren und preiswerten Grundstücken, die Baupreise galoppieren geradezu nach oben, vermehrt kommt es zu Engpässen bei Baumaterialien, und die zu komplexen Anforderungen des Baurechts führen zu langen Verfahren und Unwägbarkeiten bei der Kostenkalkulation.

Ein Thema aber beinhaltet eine ganz besondere Herausforderung für die Wohnungsgenossenschaften: die Ziele beim Klimaschutz im Gebäudesektor. Es ist völlig klar, dass Klimaschutz Geld kostet und zwar viel Geld. Für mich ist aber auch klar, dass Klimaschutz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist. Deswegen ist es nicht richtig, Wohnungsgenossenschaften und andere Unternehmen einseitig mit den Kosten für die Energiewende zu belasten.

Wir sehen hier eine klare Tendenz auf der Bundesebene, die Kosten für die Energiewende so weit als möglich auf die unternehmerische Sphäre zuwälzen. Das beste Beispiel hierzu ist die mögliche Aufteilung der CO₂-Abgabe. Diese Aufteilung wäre nicht gerecht. Stattdessen sollte die Abgabe an den Sanierungsgrad des jeweiligen Bestandes oder Gebäudes anknüpfen und damit auch das Nutzerverhalten des Mieters berücksichtigen. Dafür setzen wir uns auf allen politischen Ebenen ein.

Im Übrigen müssen wir nach meiner Einschätzung endlich weg von der Betrachtung des Gebäudes, der Gebäudehülle und der Dämmung. Wir müssen die Energiequellen in den Fokus nehmen. Weg von fossilen Brennstoffen hin zu regenerativen Energiequellen! Dies kann die Politik allerdings nicht mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen gegenüber der Wohnungswirtschaft erreichen. Unsere politisch Verantwortlichen müssen dafür sorgen, dass die Energieerzeuger viel mehr als bisher regenerative Energien anbieten. Das wäre für die gesamte Wohnungswirtschaft der richtige Weg in eine Klimaneutralität.

Let's build the future! Und zwar jetzt!

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

Gutes Leben in Niedersachsen – kluge Bau- und Wohnungspolitik bedeutet heute mehr als nur **das Gießen von Beton**



VON OLAF LIES NIEDERSÄCHSISCHER MINISTER FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ

Seit 2020 hat das Coronavirus unser Land stark verändert. Jeder Einzelne sieht sich gefordert, sein tägliches Leben und Arbeiten neu einzurichten und neu zu organisieren. Das Zusammenleben der ganzen Gesellschaft ist ein anderes geworden als zuvor. Viele Menschen machen sich große Sorgen – nicht nur um die Gesundheit, sondern auch um die wirtschaftliche Situation, um den Arbeitsplatz, um unser gewohntes Leben und Umfeld, bis hin zum Zustand unserer Innenstädte. Wir erleben, wie wichtig unser Zusammenhalt ist. Das stellt uns in der Bau- und Wohnungspolitik in Niedersachsen heute vor besondere Herausforderungen und hier sind wir, die wir Verantwortung in Politik, Wirtschaft, Verbänden und Gewerkschaften tragen, derzeit in besonderem Maße gefordert, Antworten zu bieten. →

„Bündnis für gute Nachbarschaft“ stärkt gesellschaftlichen Zusammenhalt

Corona hat uns gezeigt, dass es sehr viel Unterstützungsbereitschaft gibt in unseren Nachbarschaften; das macht Mut und gibt Zuversicht. Aber nicht überall ist Zusammenhalt „sowieso schon da“ und selbstverständlich. Wir müssen dafür etwas tun, um die Chancen zu nutzen, die wir haben, besonders, wenn wir uns demnächst wieder freier bewegen können.

Ein Beispiel dafür, was wir tun können, ist unser im April gegründetes neues „Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen“. Es wird von dreizehn Institutionen – darunter auch der vdw – breit getragen; und es kommen weitere hinzu. Dieses Bündnis kommt zur richtigen Zeit, denn die Corona-Pandemie hat uns noch einmal mehr und eindrücklich die Bedeutung von guter Nachbarschaft vor Augen geführt. Sie ist ein wichtiges Bindemittel unseres gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Schlüssel für ein sicheres und gutes Lebensgefühl in den städtischen Quartieren und in den Dörfern. Dabei beginnt solidarisches Miteinander oft am Gartenzaun oder auf dem Hausflur. Genau hier wollen wir als Bündnis ansetzen, Impulse geben und praktische Lösungswege aufzeigen, die vor Ort ihren Nutzen entfalten.

Das Bündnis ist hervorgegangen aus dem Wettbewerb „Gute Nachbarschaft“. Mit ihm wurden seit 2017 fast 100 konkrete Projekte mit über neun Millionen Euro gefördert. 2021 wird er bereits zum fünften Mal durchgeführt. Das Bündnis besteht aus starken Partnern, die sich in dem Ziel finden: Gemeinsam statt einsam müssen wir alle mitnehmen. Das ist unser Weg in Niedersachsen. So bringen wir Dinge in Bewegung und entfalten Wirkung vor Ort.

Nur mehr Angebot entspannt den Wohnungsmarkt

Das ist auch die Erkenntnis, die einem anderen Bündnis, das wir bereits 2018 gegründet haben, zu Grunde liegt: dem Bündnis für bezahlbares Wohnen. Dieser Zusammenschluss ist eine Reaktion auf eine Lage am Wohnungsmarkt, die sich in den letzten 15 Jahren grundlegend gewandelt hat. 2005 war Wohnungspolitik so gut wie kein Thema. Man sprach von „entspannten Wohnungsmärkten“. Die Wohnraumförderung erreichte ihren Tiefstand: Mit 14,6 Millionen Euro wurden 98 (!) Mietwohnungen und 379 Eigentumswohnungen gefördert. Die damalige Landesregierung verkaufte sogar die NILEG mit 28 500 Wohnungen für 1,5 Milliarden Euro an einen US-Investor. Heute wissen wir: Das war eine folgenschwere Fehleinschätzung, denn wir haben hier als Land ein wichtiges Instrument aus der Hand gegeben. Der Geschosswohnungsneubau sackte während der Finanzkrise 2008 auf weit unter 3 000 Wohnungen pro Jahr. Gleichzeitig zog es immer mehr Menschen in die Städte. Die Mieten stiegen in rasanter Geschwindigkeit. Und bis heute tut sich die deutsche Politik schwer, dagegen zu wirken, wie etwa die jüngsten Urteile zur Mietpreisbremse gezeigt haben.

Die Situation hat sich also grundlegend gewandelt. Seitdem wird wieder sehr viel gebaut: etwa 28 000 neue Wohnungen in Niedersachsen pro Jahr; 2020 sogar an die 30 000. Doch investiert wird vor allem in hochpreisige Wohnungen, hingegen kaum mehr in das Segment „bezahlbares Wohnen“. Das Thema Wohnen ist zu der sozialen Frage unserer Zeit geworden.

Angesichts dessen haben wir im Bündnis für bezahlbares Wohnen gemeinsam verabredet, alles zu tun, um bis 2030 rund 40 000 geförderte Wohnungen neu zu schaffen. Zusammen mit der Wohnungswirtschaft hat die Landesregierung die besten Förderbedingungen erarbeitet, die es in Niedersachsen je gab. Trotzdem kommt der soziale Wohnungsbau nicht so voran, wie wir es uns zusammen vorgenommen haben.

Wir können dafür viele, unterschiedlichste Gründe nennen: zu wenig Planer, zu wenig Bauland, zu hohe Kosten, zu wenig öffentliche Mittel und derzeit sogar Engpässe beim Baumaterial. Aber mir scheinen auch vor allem mitursächlich dafür zwei Aspekte zu sein, vor denen wir nicht die Augen verschließen dürfen. Erstens: Mit frei finanziertem Wohnungsbau, ohne Sozialbindung und Mietobergrenzen, lässt sich eine deutlich höhere Rendite erwirtschaften. Zweitens: Viel zu oft gibt es die Haltung: Sozialwohnungen bringen Unruhe und Ärger mit sich.

Anders gesagt: Der Markt hat es bislang nicht geschafft, der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ein angemessenes Angebot gegenüberzustellen.

Die Versorgung mit Wohnraum für alle ist eine Aufgabe staatlicher Daseinsvorsorge und damit politische Aufgabe. Gerade dort, wo der Markt nicht ausreichend Angebote schafft, darf keine Möglichkeit ungenutzt bleiben, um auch denen ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen, die das aus eigener Kraft unter

Anzeige

Die VEWOBA Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH verwaltet und bewirtschaftet über 1.500 Wohnungen aus eigenem Bestand, in denen über 3.000 Menschen leben und darüber hinaus über 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Miete. Die VEWOBA ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Stadt Ludwigslust.



Zur Fortsetzung der erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir zum **01.01.2022** eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit als

Geschäftsführer (d/m/w)

für die Wohnungsbaugesellschaft Ludwigslust mbH.

Einzelheiten zu der ausgeschriebenen Stelle entnehmen Sie bitte unserer Homepage www.vewoba.de.

**Wir benötigen neue Ideen, wie wir
frei gewordene Räume neu nutzen können.**

den herrschenden Verhältnissen nicht schaffen können. Daher setze ich mich für eine landeseigene Wohnungsgesellschaft ein – nicht als Konkurrenz zu den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, sondern klug konstruiert als sinnvolle Ergänzung. Denn am Ende wird nur mehr Angebot den angespannten Wohnungsmarkt wirklich wirksam entlasten können, und hier brauchen wir wieder neue Instrumente.

Quartiere, Innenstädte und Dörfer noch lebenswerter machen

Die Corona-Krise hat wie ein Brennglas bereits vorhandene Probleme noch deutlicher zu Tage gebracht. So wie wir den Zusammenhalt zwischen den Menschen nach Kräften fördern müssen, so wie wir das Wohnungsproblem lösen müssen, wenn die Gesellschaft sich nicht spalten soll, so brauchen wir den Zusammenhalt auch, um den Strukturwandel in unseren Innenstädten zukunftsfähig gestalten zu können. Die Probleme sind nicht neu – denken wir nur an die Stichworte Leerstand, Online-Handel, aber auch: mangelnde Aufenthaltsqualität, besonders nach Geschäftsschluss.

Corona macht überdeutlich: Wir benötigen neue Ideen, wie wir frei gewordene Räume neu nutzen können. Innenstädte wer-

den dann viel mehr sein als nur Zentren wirtschaftlichen Handelns. Wie schaffen wir es, Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeit stärker in unseren Zentren miteinander zu verbinden. Und es muss grüner und kommunikativer, also insgesamt noch lebenswerter werden. Jetzt sind gute Vorschläge und kluge Strategien gefragt; und es müssen alle mitgenommen werden. Denn nach Corona zieht es uns alle wieder mit Macht in die Innenstädte und Zentren.

Im April hat der Landtag das Niedersächsische Quartiersgesetz beschlossen. Es stehen 800 000 Euro bereit zur Unterstützung der besten privaten Initiativen, mit denen unsere Quartiere etwa durch Zusammenschlüsse als „Business Improvement Districts“ aufgewertet und attraktiver werden sollen. Darüber hinaus schaffen wir ein Landesprogramm mit über 100 Millionen Euro für Sofortmaßnahmen in den Innenstädten zur Unterstützung der Kommunen.

Insgesamt geht es mir um ein gutes Leben in Niedersachsen durch einen gestärkten Wohnungsbau, durch lebendige, lebenswerte Innenstädte, Quartiere und Dörfer, durch gute Nachbarschaft und mehr Zusammenhalt in unserem Land. Nur: Diesen Weg müssen wir gemeinsam gehen. Die Zeiten, in denen kluge Bau- und Wohnungspolitik nur das Gießen von Beton bedeutete, sind endgültig vorbei. Es gibt dafür noch sehr viel zu tun, gerade jetzt! ←

Anzeige



Intelligente Zähler nutzen, Strom sparen

e.on

E.ON Digital Immo – das intelligente Messsystem

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

Energie für Unternehmen unter eon.de/gk

vdw und Nibelungen beim Nationalen Fahrradkongress

Ganzheitlicher Ansatz für Wohnen und Mobilität ist erforderlich

VON SARAH LEUNINGER
VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Hannover / Braunschweig. Der vdw und die Nibelungen Wohnbau haben beim 7. Nationalen Radverkehrskongress im Panel „Zeitgemäßes Fahrradparken – mit Design und Funktionalität“ einen Einblick in das Thema „Ganzheitlicher Ansatz für Wohnen und Mobilität?“ gegeben. Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß und vdw-Referentin Sarah Leuninger verwiesen auf die zunehmende Bedeutung integrierter Mobilitätskonzepte für die Lebensqualität in städtischen Quartieren.

Leuninger und Voß betonten: „Die neue Mobilität ist ein Megatrend. Technische Innovationen und veränderte Bedürfnisse der Menschen werden zum Motor neuer Formen der Fortbewegung: vernetzt, digital, postfossil und geteilt.“

Ihre wichtigsten Aussagen im Überblick:

- Vor allem in den Ballungszentren werden neue Mobilitätskonzepte immer entscheidender.
- Gesetzliche Regelungen beim Bauen gehen jedoch weiterhin davon aus, dass zu jeder Wohnung Pkw-Stellplätze geschaffen werden müssen.
- Die baurechtlichen Anforderungen stehen im Widerspruch zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnen, denn Bauland und der Bau von Tiefgaragen sind teuer.
- Die Wohnungswirtschaft wirkt dieser Entwicklung mit innovativen Konzepten in den Quartieren entgegen und erschließt sich damit auch neue Geschäftsfelder. Carsharing, Lastenfahrräder und ÖPNV-Tickets für die Mieter sind keine Seltenheit mehr.

Die starren rechtlichen Vorgaben können nach Ansicht der Wohnungswirtschaft aber nur gemeinsam mit den Kommunen durchbrochen werden, indem neue Mobilitätskonzepte an die Stelle von festen Stellplatzschlüsseln für Pkws treten.



Voß berichtete, dass die Nibelungen Wohnbau als kommunales Wohnungsunternehmen derzeit im innenstadtnahen Quartier „Nördliches Ringgebiet“ ein Baugelände mit rund 1 500 neuen Wohnungen entwickle. Für die eigenen Wohngebäude werde dabei ein Mobilitätskonzept umgesetzt, das zu einer deutlichen Reduzierung des Autoverkehrs zugunsten anderer Mobilitätsformen führen werde.

Die Bausteine des Mobilitätskonzeptes:

- Einrichtung einer neuen Buslinie im Quartier
- ein hochwertiges und großzügig bemessenes Angebot für das Fahrradparken
- Anbindung an das Radwegenetz
- verlässliche Angebote zum Car- und Bikesharing

Dadurch konnten in einer Anlage mit 180 Wohnungen 36 teure Tiefgaragenplätze eingespart werden.

Die Nibelungen Wohnbau plant mittlerweile den Bau von weiteren Neubaugartieren mit Mobilitätskonzept. Die einzelnen Bausteine werden dabei variiert und skaliert. Aber auch in den rund 8 000 Bestandswohnungen werden den Mie-

tern bereits Bausteine des Mobilitätskonzeptes wie Bikesharing mit Fahrrädern, Pedelecs und Lastenrädern angeboten. So entsteht mit Unterstützung des Partners nextbike ein Netz von Verleihstationen im öffentlichen Raum und in den Wohnquartieren. „Damit kommen wir in Braunschweig dem Ziel, eine fahrradfreundliche Stadt zu werden, ein Stück näher“, sagte Voß.

Fazit: Wohnen und Mobilität müssen zusammen geplant werden, damit ökologisch nachhaltige Quartiere entstehen. Mobilitätsangebote werden künftig das Dienstleistungsportfolio von Wohnungsunternehmen erweitern und damit zum Wandel in der mobilen Stadtgesellschaft beitragen. ←

Einen Film über das Projekt der Nibelungen Wohnbau GmbH finden Sie hier:



Immobilienweise Carolin Wandzik zu Gast im vdw-Online-Talk

„Wohnen ist der Fels in der Brandung“

Hannover. Was steht drin im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen zum Wohnungsmarkt? Wer könnte diese Frage besser beantworten als Carolin Wandzik, schließlich gehört die GEWOS-Geschäftsführerin zum Expertengremium und ist verantwortlich für diesen Teilaspekt der Studie. Im Online-Talk des vdw skizzierte sie kurz und kompakt die wichtigsten Erkenntnisse. Ihr Fazit nahm sie dabei gleich vorweg: „Wohnen ist auf den Immobilienmärkten derzeit der Fels in der Brandung.“ Während sich auf den Wohnungsmärkten die positiven Trends der vorigen Jahre fortsetzen, hätten etwa Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie gravierende Probleme.

Bei den Transaktionen erzielten Wohnimmobilien weiterhin Rekordumsätze. Bemerkenswert: Der Umsatz mit Mehrfamilienhäusern nimmt spürbar zu, und die Ergebnisse in den sieben deutschen A-Städten wachsen nur noch mit geringer Dynamik.

Die Immobilienweisen sehen nach Wandziks Worten in der Nach-Corona-Zeit ein großes Wachstumspotenzial vor allem im Umland von Großstädten sowie in Klein- und Mittelzentren mit einer funktionierenden Grundversorgung. Grund für die Verschiebung seien auch neue Arbeitsmodelle wie z.B. das Homeoffice. Wandziks Ansicht nach werden sich Hybrid-Modelle – also ein Mix aus Büro und Homeoffice – ergeben und langfristig durchsetzen. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hakte nach, ob Co-Working-Projekte auch neue Perspektiven für die Wohnungswirtschaft böten? Wandzik: „Unbedingt. Voraussetzung ist eine ausreichende digitale Infrastruktur. Generell sind Homeoffice und Co-Working nicht nur Großstadthemen.“

Die GEWOS-Chefin sieht die Gefahr, dass sich die Coronakrise zeitverzögert stärker als bisher auch auf den Wohnungsmärkten niederschlägt. „Das Geld der Haushalte wird sicherlich nicht mehr.“ Umso bedeutender sei ein ausreichendes Angebot bezahl-

barer Wohnungen. Den Schwund der öffentlich geförderten Bestände sieht sie in diesem Zusammenhang kritisch.

Auch die umfassenden Klimaschutzmaßnahmen werden nach Worten Wandziks preistreibend wirken. Sie betonte, dass sich der Rat der Immobilienweisen deutlich für die Förderung energetischer Quartierslösungen ausgesprochen habe.

NEULAND-Geschäftsführerin Irina Helm fragte, inwiefern intensive Neubautätigkeit zu einer Sättigung lokaler Märkte und einer Reduzierung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum im Neubausegment führen kann? In Wolfsburg habe man festgestellt, dass neue Wohnungen zu einem großem Teil Bestandsmieter anlocken und so wiederum ältere Wohnungen frei werden. Solche Sockereffekte werden nach Ansicht Wandziks durchaus beobachtet. Wann alle innerstädtischen Umzugspotenziale ausgeschöpft sind, sei jedoch von der lokalen Marktsituation und den Einkommensverhältnissen vor Ort abhängig und könne pauschal nicht beantwortet werden. Der Sockereffekt besagt, dass Haushalte mit höheren Einkommen in qualitativ hochwertigere, aber auch teurere Wohnungen ziehen, so dass die preisgünstigeren Bestandswohnungen für Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, frei werden. Vorteil ist, dass bezahlbarer Wohnraum dadurch nicht ausschließlich im Neubausegment errichtet werden muss. Andererseits bieten sich für die Bestandhalter im Zuge des Mieterwechsels auch Möglichkeiten für Mieterhöhungen bei Anschlussvermietungen.

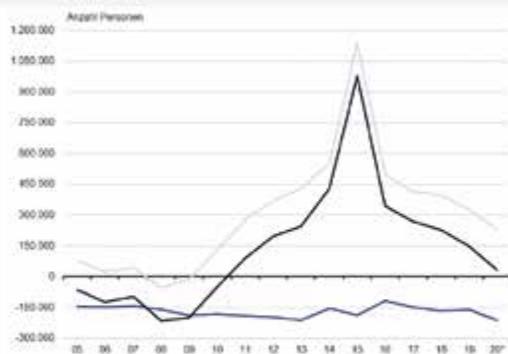
Marcel Haselof, Geschäftsführer der neuen kommunalen Gesellschaft WiO (Wohnen in Osnabrück), berichtete von massiven Investitionen in den lokalen Wohnungsbau durch internationale Kapitalanleger, die das bestehende Gefüge etwa in Osnabrück spürbar verändern. Wandzik dazu: „Anlagen im Mietwohnungsbereich von prosperierenden Städten wie Osnabrück sind eine

sichere Bank und bieten verlockende Renditen.“ Daher dürften sich diese Entwicklungen weiter fortsetzen.

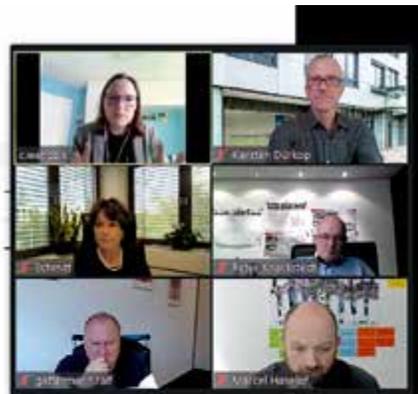
Der zweite vdw-Online-Talk fand am Montag, den 31. Mai, statt. Thema: „Wohnungswirtschaft und Denkmalschutz“.

Gesprächspartner von Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt waren die Präsidentin des Landesamtes für Denkmalpflege, Dr. Christina Krafczyk, und die zuständige Referatsleiterin im Niedersächsischen Wissenschaftsministerium, Dagmar von Reitzenstein. ←

Nachfrageentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt



*Hochrechnung GEWOS auf Basis verfügbarer unterjährlicher Daten
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, GEWOS





DR. CHRISTINA KRAFczyk

vdw-Online-Talk zum „System Denkmalpflege“

Hannover. Beim zweiten Online-Talk des vdw war Dr. Christina Krafczyk zu Gast. Die Präsidentin des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege berichtete über die Zusammenarbeit der Denkmalschutzbehörden und zog eine Zwischenbilanz des „Systems Denkmalpflege“. Dieser „Runde Tisch“, an dem auch der vdw beteiligt ist, soll für mehr Transparenz in Hinblick auf die Notwendigkeiten von Denkmalschutz sorgen. Ihr gehe es darum, Defizite zu identifizieren und klar zu benennen, sagte Dr. Krafczyk.

Kamingespräch: **Klimaneutralität** im Wärmesektor ist eine echte Herausforderung

Hannover. Enorme Kraftanstrengungen sind erforderlich, um die Wärmewende im Gebäudesektor zu schaffen und Klimaneutralität zu erreichen. Auch wird das Ziel nur gemeinsam zu erreichen sein. Darüber waren sich die Talkgäste beim 30. Kamingespräch von Klimaschutzagentur Hannover einig. Im 20. Jahr ihres gemeinsamen Bestehens fand das traditionelle Netzwerktreffen „Wirtschaft und Politik im Dialog“ als Livestream-Veranstaltung statt.

Unter dem Titel „Energetische Runderneuerung einer Großstadt“ diskutierten im Peppermint Pavillon auf dem hannoverschen Expo-Gelände neben Thomas Vielhaber, dem neuen Baudezernenten der Landeshauptstadt Hannover, vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, Gundlach-Geschäftsführer Dr. Frank Eretge und Rainer Detjen, Vorstandsmitglied beim Spar- und Bauverein.

Wie sehen ihre Ideen, Konzepte und Vorhaben aus, um die Klimaschutzziele im Gebäudebereich in Hannover möglichst frühzeitig erreichen zu können? Ein enormer Druck lastet auf dem Wohnungsmarkt, betonte Thomas Vielhaber. Einzelne Gebäude zu betrachten helfe nicht weiter, da müsse größer gedacht werden. Bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz seien ein Spannungsfeld, das sich nur im Dialog mit allen relevanten Gruppen der Stadtgesellschaft lösen lasse.

Dr. Susanne Schmitt verwies auch auf betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten, die umfassenden energetischen Erneuerungen oft entgegenstünden. „CO₂-Einsparung gibt es nicht zum Nulltarif“, sagte die Verbandsdirektorin. Sie begrüßte die Vielzahl von Fördermöglichkeiten, wünschte sich aber eine Harmonisierung der Programme sowie eine Bündelung und Beschleunigung der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Auch seien Mieterstrom-Modelle ein Kern der Energiewende.



„Nachhaltigkeit ist für uns mehr als nur ein Modewort“, sagte Rainer Detjen. Die Genossenschaft habe 130 denkmalgeschützte Gebäude im Bestand. Da sei der Anspruch, klimaneutral zu werden, schon eine komplexe Aufgabe. Bei der Umstellung auf Fernwärme sei derzeit noch nicht sicher, wie grün diese zu welchem Zeitpunkt sein werde.

Offen für neue Wohnformen und Wohnprojekte zeigte sich Dr. Frank Eretge. Man werde die Wohnungsgrößen in Zukunft reduzieren müssen, wenn man die Mieten in den Griff bekommen wolle. Weniger Wohnfläche pro Person, dafür mehr gemeinschaftlich genutzte Flächen, sei eine Lösung bei stark steigenden Baukosten. ←

Ein wichtiges Instrument sei der digitale Denkmalatlas.

Nach Ansicht der Präsidentin des Landesamtes hat der Erfahrungsaustausch bereits zu mehr gegenseitigem Vertrauen geführt. Allerdings vorerst auf höchster Ebene. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt berichtete von sehr unterschiedlichen Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen mit den Unteren Denkmalschutzbehörden und fragte, ob man ggf. weitere Standards einführen müsse? Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim, ergänzte, er habe zuletzt oft sehr negative Erfahrungen mit den Behörden gemacht: „Die Mitarbeiter trauen sich nichts zu, und die Entscheidungsprozesse dauern zu lange.“

Dr. Krafczyk warb um Verständnis, sieht aber die Probleme in der Praxis ebenfalls. Allerdings sei das Landesamt lediglich Berater der Behörden. „Die Entscheidungskompetenz liegt bei den Kommunen.“

Ein wichtiges Thema sprach Lutz Weber, Vorstand beim Bauverein Rüstringen, an: „Wie gehen wir vor bei der energetischen Sanierung von Baudenkmalen? Wir benötigen dringend konkrete Antworten.“ Die Landesamts-Präsidentin antwortete: „Das Kulturerbe ist Teil der Lösung beim Klimaschutz und nicht Teil des Problems.“ Neben vielen bautechnischen Möglichkeiten sei es auch sinnvoll, statt jedes Gebäude zu betrachten, eine Klimabilanz fürs Quartier aufzustellen.

Dr. Schmitt und Dr. Krafczyk schlugen zum Ende des Online-Talks vor, gemeinsam eine Arbeitshilfe für Wohnungswirtschaft und Denkmalpfleger zu erstellen, in der anhand praktischer Beispiele der sachgerechte Umgang mit Baudenkmalen deutlich werden soll. ←

Anzeige



Zukunftssichere Energie für Immobilien.

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

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Verbandsdirektorin beim Wirtschaftstalk der Neuen Osnabrücker Zeitung

„Wir müssen auf Quartiersebene denken“



NINA KALLMEIER

Osnabrück. Unter der Leitung von Wirtschaftsredakteurin Nina Kallmeier haben vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Vonovia-Vorstandsmitglied Arnd Fittkau im Wirtschaftstalk der „Neuen Osnabrücker Zeitung“ über die aktuelle Situation und die Perspektiven am Wohnungsmarkt diskutiert. Fragen, die im Raum standen: Wie werden wir wohnen? Warum geht der Wohnungsbau nicht voran? Hilft die Mietpreisbremse und braucht es künftig einen Bauminister? Ist die Kritik am Einfamilienhaus berechtigt?

Die vdw-Verbandsdirektorin und der Vonovia-Vorstand wurden von Nina Kallmeier freundlich durch die Themenfülle geleitet. Frage der Moderatorin: Wie teuer ist es zurzeit, eine Wohnung zu mieten? „In Osnabrück wohnt man bei uns im Durchschnitt für 6,80 Euro pro Quadratmeter netto Kaltmiete. Das halte ich für eine angemessene Durchschnittsmiete“, sagte Fittkau. Bei den im vdw organisierten Wohnungsbaugesellschaften liegt die Durchschnittsmiete mit knapp unter sechs Euro etwas günstiger, entgegnete Dr. Schmitt. „Unsere Mitgliedsunternehmen – Genossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften – haben aber auch eine etwas andere Struktur als private Wohnungsunternehmen. Es steht vor allem die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund, weniger die Rendite.“

Braucht es also Mietpreisbremsen und Mietendeckel gar nicht, um bezahlbaren Wohnraum anzubieten? „Die Instrumente Mietpreisbremse und Mietendeckel halten wir für absolut ungeeignet. Es muss einfach mehr gebaut werden, das ist der Schlüssel“, hob die Verbandsdirektorin hervor. Arnd Fittkau meinte: „Das sind sicherlich Instrumente, um Neuvermietungsmieten in Metropolen erschwinglich zu halten. Man sollte die Wirkung dieses Instruments überprüfen, das ist eine kommunale Aufgabe und nicht jedes Jahr eine neue Sau durchs Dorf treiben.“

Wird die Bundestagswahl im September erste Weichen stellen, wie die Deutschen künftig wohnen werden? Aus Sicht von vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt: „Ja. Vielleicht nicht hinsichtlich der Frage, ob Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden, aber mit Sicherheit hinsichtlich der Frage, wie leicht in Deutschland preisgedämpfter Wohnraum geschaffen werden kann. Welche Rahmenbedingungen schafft die Politik?“, so Dr. Schmitt. Es brauche deutlich mehr Wohnungen im unteren Preissegment. „Da erwarten wir seitens der Politik Unterstützung und keine zusätzlichen Hürden. Jede Einschränkung der Mietpreisbildung ist am Ende hemmend für Investoren“, sagte sie und sprach sich auch für eine Förderung der Holzbauweise aus. Auch für Fittkau wird der Holzbau ein großes Thema werden. „In vielen Unternehmen ist das präsenter als man denkt, ist ein tolles Thema.“ Er ergänzte: „Und wir dürfen nicht vergessen: Spätestens fünf Minuten nach Ende der Pandemie reden wir über Klimaschutz in Deutschland für die nächsten Jahre. Der Klimaschutz ist für alle Beteiligten sehr kapitalintensiv.“ Ökologisches Bauen, dazu gehören für den Vonovia-Vorstand unter anderem die Themen Strom und Wärme. Und das jedoch nicht nur auf das einzelne Haus bezogen, sondern auf ganze Quartiere. „Der Weg nach vorne ist auf Quartiersebene sehr zügig, Wärme und Strom neu zu denken. Die Quartiere müssen mit Blick auf Energie und Wärme autarker werden – auch wenn Stadtwerke das sicherlich nicht so gerne hören.“ „Bei dem Thema müssen wir auch an die Baustoffe denken und an Recycling“, ergänzte Dr. Susanne Schmitt, und zwar ebenfalls quartierbezogen. „Die alte Denke, bezogen nur auf die Hülle des einzelnen Gebäudes, wird uns nicht weiterbringen.“ ←



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



...einfach gute Bäder!



Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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

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

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

Tag der Architektur am 27. Juni

vdw-Mitglieder wieder dabei

Hannover / Bremen. Wie schon in den vergangenen Jahren beteiligen sich auch vdw-Mitgliedsunternehmen aktiv am Tag der Architektur. Unter den von einer fachkundigen Jury ausgewählten 130 Projekten, die an dem Tag einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, gehören auch 15 Neubauten, Sanierungsobjekte und gestaltete Außenanlagen von vdw-Mitgliedern. In Braunschweig, Bremen, Hannover und Wolfsburg bietet die Architektenkammer Niedersachsen geführte Radtouren zu den einzelnen Objekten an. Hier die Beiträge der vdw-Mitgliedsunternehmen im Überblick:

BRAUNSCHWEIG: Nibelungen Wohnbau Gestaltung Alsterplatz / **BREMEN: BREBAU** Wohngebäude Hafenkante / **GEWOBA** Wohn- und Geschäftshaus Helene-Lange-Straße / **GEWOBA** Wohnprojekt BLAUHAUS / **GEWOBA** KITA Blanker Hans / **GEWOBA** Atriumhaus Tenever / **HANNOVER: Gundlach Immobilien** „Wohnfühlen in Kirchrode“ / **Gundlach Immobilien** „Wohnfühlen in Kirchrode“ / **hanova Wohnen** Seniorenwohnungen Safarieweg / **hanova Wohnen** „Wohnraum schaffen“ Podbielskistraße / **Spar- und Bauverein Hannover** Gestaltung Viethhof-Quartier / **Spar- und Bauverein Hannover** Wohnen im Heinrich-Köhler-Hof / **Spar- und Bauverein Hannover** Sanierung Wohnanlage Spielhagenstraße / Heidornstraße / **Studentenwerk Hannover** „Haus am Berggarten“ / **WOLFSBURG: VW Immobilien** Splace Apartements / **VW Immobilien** Steimker Gärten



Alsterplatz, Braunschweig



Atriumhaus, Bremen



Spielhagenstraße, Hannover



Kirchrode, Hannover



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 oder rufen Sie uns unter 04261 9708650 an. Wir beraten Sie gern!



GEWOBA-Vorstand präsentiert Jahresabschluss auf Vorjahresniveau

Kontinuität auch in der Krise

Bremen. Das größte Mitgliedsunternehmen im vdw Niedersachsen Bremen bleibt auch während der Coronakrise auf Erfolgskurs. Im Geschäftsjahr 2020 hat die GEWOBA in Bremen einen Jahresüberschuss von 29,9 Millionen Euro erwirtschaftet. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 15,75 Millionen Euro. Die Vorstände Peter Stubbe und Manfred Sydow betonten: „Die GEWOBA steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Das gilt sowohl gegenüber unseren Kunden als auch gegenüber den vielen Netzwerkpartnern in den Quartieren, den Vertragsfirmen, den Beschäftigten und natürlich den Anteilseignern.“

Einen sicheren Rückhalt zu haben, war und ist für eine Reihe von GEWOBA-Mietern, die unter den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie leiden, existenziell. Die Coronakrise führt bis heute insbesondere bei Gewerbemietern, aber auch bei einigen Wohnraummietern zu Zahlungsschwierigkeiten. Durch telefonische Ansprache und konkrete Angebote konnte das Unternehmen von März bis Dezember 2020 mit rund 1 400 Mietparteien individuelle Absprachen treffen. Den von den Corona-Auswirkungen betroffenen Mietern droht weiterhin keine Kündigung der Wohnung oder des Geschäftsraums.

GEWOBA in Zahlen

Gesamtbestand:	42.325 Wohnungen
davon...	
in der Stadt Bremen:	32.565 Wohnungen
in Bremerhaven:	8.453 Wohnungen
in Oldenburg:	1.307 Wohnungen
Nettokaltmiete im Durchschnitt:	6,22 Euro pro m²
in der Stadt Bremen:	6,51 Euro pro m²
in Bremerhaven:	4,90 Euro pro m²
Leerstandsquote in Bremen:	0,83 Prozent
in Bremerhaven:	2,13 Prozent

Anfang 2020 hatte die GEWOBA 224 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit in der Lüssumer Heide übernommen. Manfred Sydow sagte: „Bei der Übernahme waren die Wohnungen in einem desolaten Zustand, 64 standen sogar leer. Wir haben sie saniert, um sie wieder vermieten zu können. Zum 31. Dezember 2020 hatte sich der Leerstand bereits auf 18 Wohnungen verringert, aktuell stehen noch neun Wohnungen leer. Damit konnten wir den Leerstand in der Lüssumer Heide vom Ankauf bis heute von 28,6 auf 4 Prozent reduzieren.“



2020 befanden sich insgesamt 580 Wohnungen sowie zwei Kindertagesstätten mit 150 Plätzen im Bau. Davon hat die GEWOBA 252 Wohnungen im letzten Jahr fertiggestellt: 150 preisgebundene und 102 preisfreie Wohnungen. Zusätzlich konnte das Unternehmen eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen übergeben. Das Investitionsvolumen im Neubau lag bei 53,9 Millionen Euro. Dazu Peter Stubbe: „Alle GEWOBA-Neubauten werden energieeffizient nach KfW 55-Standard gebaut und durch zusätzliche soziale oder ökologische Maßnahmen wie Carsharing-Angebote oder den Ausbau von Kitas komplettiert.“

Ein Beispiel für innovativen Wohnungsbau ist das „Grüne Haus“ in der Bremer Neustadt. In dem Gebäude finden sich 52 kleinere Single- und Paarwohnungen, davon sind 45 preisgebunden und sollen vor allem jungen Mietern bezahlbares Wohnen in zentraler Lage ermöglichen. Ein besonderer Hingucker wird die Fassade des sechseckigen Neubaus: Schmale grüne Kacheln, die das Sonnenlicht in verschiedenen Grüntönen reflektieren, werden den Neubau schmücken. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 vorgesehen.

103,2 Millionen Euro hat die GEWOBA im Jahr 2020 in die Erhaltung und Aufwertung ihres Bestands investiert (davon 33,4 Millionen Euro in Bremerhaven), das sind 40 Euro pro Quadratmeter. Schwerpunkte bildeten Instandhaltungsmaßnahmen, Badmodernisierungen in möglichst barriere-reduzierter Ausführung und energetische Gebäudemodernisierungen mit Fassaden-, Dach- und Kellerdeckendämmung sowie Fensteraustausch. Mittlerweile sind 91,6 Prozent der Gebäude energetisch modernisiert. Mit der Ausführung dieser Arbeiten beauftragt das Unternehmen zu 90 Prozent regionale Firmen. ←



Namen und Nachrichten



Renommiert

↑ Der Bremer Punkt, der von der GEWOBA innovative Bautyp, hat es nun bis zur „Biennale Architettura“ in Venedig geschafft. Die international renommierte Bauausstellung läuft noch bis November. Insgesamt sind dort 146 Beiträge aus 46 Ländern zu besichtigen. Mit 25 weiteren Beiträgen wird der Bremer Punkt als Modell in der Kategorie „As New Households“ gezeigt. Die Innovationen dieses speziellen Gebäudetyps werden in der Ausstellung mithilfe eines Modells verdeutlicht. Mit dem Punkthaus hat die GEWOBA einen zukunftsweisenden Weg gefunden, Neubau energieeffizient, generationengerecht und bezahlbar zu gestalten. Sechs Bremer Punkte hat die GEWOBA bereits realisiert. In diesem Jahr ist der Baustart für vier weitere Gebäude erfolgt.

Premiere

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft OSTLAND wird im Stadtteil Linden zwei Gebäuderiegel aus den 1950er Jahren aufstocken. Das Projekt mit dem Namen „Stadt Dach Fluss“ soll noch in diesem Jahr starten und für 30 zusätzliche Wohnungen sorgen.

Der gute Ton

Die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND hat in der hannoverschen Innenstadt ein Gebäudeensemble energetisch saniert. Unter anderem wurde eine PV-Anlage auf dem Dach installiert. Der Ökostrom wird den Mietern zu einem günstigen Preis angeboten. Zum Abschluss der monatelangen Bauarbeiten beglückte die OSTLAND ihre Mieter mit einem Hofkonzert.



Gemeinsam geht's besser

↑ Die GSG Oldenburg, die Gemeinnützigen Werkstätten Oldenburg und die Stiftung Teilhabe haben einen Neubau eröffnet, in dem zehn Menschen mit Behinderung ein neues Zuhause finden. Die Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen sind zwischen rund 37 und 55 Quadratmeter groß. Fünf Wohnungen im Erdgeschoss sind rollstuhlgerecht. Die moderne Wohnanlage soll Bewohnern eine möglichst selbstständige Lebensführung ermöglichen. Aber wenn Unterstützung benötigt wird, steht eine Wohnassistenz zur Verfügung.

Hilfsbereit

Die gbg Hildesheim hat in Hildesheim ein neues Frauenhaus gebaut. Auf 560 Quadratmetern finden Frauen und Kinder im Notfall Zuflucht. Der Neubau bietet unter anderem drei Wohneinheiten, Gemeinschaftsräume und Spielflächen. Der sichtgeschützte Garten wurde mit Hilfe einer Spende der Bürgerstiftung ausgestattet.

Ökologisch I

→ Die kwg Hildesheim hat auf ihrem Verwaltungsgebäude eine rund 110 Quadratmeter große PV-Anlage errichten lassen. Der auf diese Weise gewonnene Strom versorgt die Büroräume der Kreiswohnbau sowie die Ladestationen für die fünf kwg-E-Autos. Geschäftsführer Matthias Kaufmann sagt: „Wir leiten jetzt auch bei der Mobilität die Energiewende ein.“



Ökologisch II

Die gbg Hildesheim investiert drei Millionen Euro in die energetische Modernisierung von zwei Mehrfamilienhäusern im Stadtteil Drispstedt. Angestrebt wird ein KfW 85-Standard.

Ökologisch III

Als „Leuchtturmprojekt“ bezeichnet Tony Engelmann, Geschäftsführer der kreiseigenen GeWobau Vechta, die Sanierungsmaßnahme an der Kolpingstraße in Vechta. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen aus den 1970er Jahren. Ziel ist nun der KfW 55-Standard – und damit verbunden eine rechnerische Einsparung von 57 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr. Die Investitionssumme von 2,1 Millionen Euro wird mit KfW-Mitteln finanziert, 670 000 Euro fließen als Zuschuss nach Vechta. Ende Oktober sollen die Arbeiten (u.a. die Installation einer großen PV-Anlage) abgeschlossen sein. Die Bewohner werden künftig eine sogenannte Inklusivmiete zahlen, in der die Kosten für Strom und Wärme schon enthalten sind. Sie wird zwischen 8,20 und 9,80 Euro pro Quadratmeter liegen – und damit rund 70 Cent über dem bisherigen Preis. →



Ökologisch IV

← Die Sanierung des neungeschossigen Hauses im Bremer Stadtteil Vahr (siehe auch Titelfoto) liegt zwar schon einige Jahre zurück, doch steht die umfassende energetische Maßnahme der GEWOBA weiterhin beispielhaft für erfolgreichen Klimaschutz im Gebäudebestand. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1972 und umfasst 36 Wohnungen. Zur energetischen Sanierung gehörten unter anderem eine Fassadenbegrünung, die 569 Quadratmeter große Photovoltaikfassade sowie Solarpaneele auf dem Dach. Klaus Martin Klimkeit, Leiter Bestandstechnik/Immobilienbewertung bei der GEWOBA betont: „Lag der Wert für den Primärenergiebedarf vor der Sanierung bei 227 kWh/m², so sank er nach der Modernisierung auf Werte um 40 kWh/m². Lassen wir den Warmwasserverbrauch außer Acht, der in dieser Größe noch berücksichtigt ist, könnten wir in der Eislebener Straße 75 sogar einen Verbrauchswert auf Passivhausstandard von 15 kWh/m² erreichen.“



Ökologisch V

↑ Für sechs Neubauprojekte hat die Wohnungsgesellschaft hanova im vergangenen Jahr die Auszeichnung „Grüne Hausnummer“ erhalten: zum einen für vier Mehrfamilienhäuser im hannoverschen Stadtteil Misburg und zum anderen für einen Neubau in der Nordstadt. Die Plaketten wurden von Monika Dening-Müller (Klima-

schutzagentur Region Hannover, links) an hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus übergeben. Sabine Tegtmeyer-Dette, Erste Stadträtin und Wirtschafts- und Umweltdezernentin der Landeshauptstadt Hannover, gratulierte dem Unternehmen zum hohen ökologischen Standard der Neubauten.



Tolle Aktionen

↑ Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft (GWG) hat einen Mietertreffpunkt für eine Corona-Impfkation zur Verfügung gestellt. Unter deutlichen Hygienevorschriften konnte ein mobiles Impfteam des Gesundheitsamtes binnen kürzester Zeit 60 Bewohner umliegender Seniorenwohnanlagen und GWG-Einrichtungen des betreuten Wohnens mit einer Schutzimpfung versorgen. So blieb den älteren Bewohnern der teilweise beschwerliche Weg in ein Impfzentrum erspart. Auch der „Verein Stadtteilentwick-

lung Weststadt“ in Braunschweig, zu dem maßgeblich die großen Wohnungsunternehmen der Stadt beitragen, hat frühzeitig reagiert und im Nachbarschaftszentrum in der Weststadt ein Schnelltestzentrum eingerichtet. Oberbürgermeister Ulrich Markurth (von links), Florian Brand von der Betreiberinitiative „Gemeinsam für Braunschweig“ und Heinz-Joachim Westphal, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Wiederaufbau, betonten die Bedeutung von Testmöglichkeiten in den Quartieren zur Bekämpfung der Pandemie.

Nachhaltig

Die NEULAND in Wolfsburg hat ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt. „Die soziale, wirtschaftliche und ökologische Dimension der Nachhaltigkeit hat bei der NEULAND eine neue Entwicklungsstufe erreicht“, heißt es dazu in der Sommerausgabe der Mieterzeitung.

Großzügig

Die GEWOBA-Stiftung in Bremen schüttet in diesem Jahr eine Fördersumme von rund 103000 Euro aus – deutlich mehr als im Vorjahr. 45 Anträge von Schulen im Land Bremen können damit bedient werden.

Fleißig I

Mehr als 20 Millionen Euro hat der Spar- und Bauverein Hannover im vergangenen Jahr in seinen Wohnungsbestand investiert. Im Mittelpunkt stehen energetische Maßnahmen: Fassadendämmungen, neue Dächer und Fenster, verbesserte Anlagentechnik und der Anschluss ans Fernwärmenetz sind nur einige Beispiele aus dem Modernisierungskatalog von spar+bau.

Fleißig II

Die Wohnstätte Stade hat ebenfalls Bilanz gezogen: Die Investitionen erreichten im vergangenen Jahr mit 16,5 Millionen Euro – davon mehr als die Hälfte für Neubauvorhaben – einen Höchststand. Vorstand Dr. Christian Pape betonte: „Obwohl wir seit 2018 mehr als 100 neue Wohnungen gebaut und im vergangenen Jahr wegen der Corona-Krise auf Mieterhöhungen verzichtet haben, wächst in unserer Stadt der Engpass beim bezahlbaren Wohnen.“ Bei der Wohnstätte seien mittlerweile 2500 Mietinteressenten registriert. Mit dem Jahresabschluss hat die Genossenschaft erstmalig auch eine CO₂-Bilanz für den Bestand vor, die sich auf die Emissionen der Heizversorgung bezieht. Demnach betrug der CO₂-Ausstoß einer durchschnittlichen Wohnung der Wohnstätte 1,4 Tonnen pro Jahr. Zum Vergleich: 2010 lag dieser Wert bei 1,9 Tonnen.



Am Start

↑ Mit dem Baubeginn des ersten Versuchs- und Demonstrationsgebäudes („Modulpilot“) ist der erste Schritt zum ecovillage kronsberg in Hannover getan. In den nächsten Jahren wird die neugegründete Genossenschaft 500 kleine Wohnungen (Tinyliving) in mehrstöckigen Häusern errichten und zusätzlich Standplätze für ca. 70 private mobile einstöckige Tinyhäuser ermöglichen. 40 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Das Quartier, in dem bis zu 1 000 Menschen leben sollen, wird weitgehend autofrei und vollständig klimaneutral – PV-Anlagen, Erdwärmesonden und Holzbauweise tragen dazu bei. Und das alles auf einem Grundstück, das die Stadt Hannover der Genossenschaft eigentlich in Erbpacht überlassen wollte. „Leider wollte die Stadt von uns einen so hohen Erbbauzins, dass wir das Grundstück zum Marktpreis für ca. 16 Millionen Euro kaufen mussten“, heißt es in einer Erklärung. Die Organisatoren ist sich dennoch sicher, „nicht weniger als ein europaweit einmaliges Modellprojekt“ zu entwickeln.

Plan I

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft OSTLAND wird im Stadtteil Linden zwei Gebäuderiegel aus den 1950er Jahren aufstocken. Das Projekt mit dem Namen „Stadt Dach Fluss“ soll noch in diesem Jahr starten und für 30 zusätzliche Wohnungen sorgen.

Plan II

Die LüWoBau soll auf Wunsch des Lüneburger Stadtrates ein Mehrfamilienhaus in Holzbauweise errichten. Ziel ist die Fertigstellung in zwei Jahren.



Verkauf

↑ Die NEULAND in Wolfsburg hat am Laagberg ein Dienstleistungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt, einer Apotheke, einer Drogerie sowie 33 Wohnungen an ein Unternehmen aus Luxemburg verkauft.

Neubau I

Die ersten der insgesamt 50 Wohnungen, die der Spar- und Bauverein Hannover im sogenannten Vital-Quartier gebaut hat, sind in den nächsten Wochen bezugsfertig. Im neuen Stadtteil Kronsrode-Mitte wird die Fertigstellung noch ein wenig dauern. Aber die Arbeiten im ersten Bauabschnitt (97 Wohnungen) gehen mächtig voran. Insgesamt baut die älteste Genossenschaft im vdw dort 186 neue Mietwohnungen.



Neubau II

Im neuen Stadtteil Ostend errichtet die gbg Hildesheim 57 Wohnungen und eine Arztpraxis. Auf der Marienburger Höhe entstehen bis zum Herbst 16 öffentlich geförderte Wohnungen.



Neubau III

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk baut im Stadtteil Stöcken 40 und im Stadtteil Mittelfeld 28 Wohnungen.

Neubau IV

Die LüWoBau hat das zweite von insgesamt drei baugleichen Mehrfamilienhäusern im Hanseviertel Ost fertiggestellt. 36 Wohnungen sind seit Kurzem bezugsfertig. Von den letztlich 108 Neubauwohnungen werden 90 öffentlich gefördert. Bis 2026 will die LüWoBau 500 Wohnungen im Stadtgebiet bauen – die Hälfte ist bereits realisiert.

Neubau VI

↑ Die NEULAND hat in Wolfsburg-Detmerode mit dem sechsten Bauprojekt innerhalb der vergangenen fünf Jahre begonnen. Voraussichtlich im Sommer 2022 sollen die 61 Wohnungen bezugsfertig sein. Auf dem Grundstück standen zuvor nicht mehr zeitgemäße Gebäude mit insgesamt 38 Wohneinheiten, die abgebrochen werden mussten. Der Neubau entsteht in insgesamt sechs Modulgebäuden in Massivbauweise. Die Gesamtwohnfläche steigt so von 1 265 auf rund 4 400 Quadratmeter. Alle Wohnungen werden an dieser Stelle frei finanziert. Baukosten: 15 Millionen Euro.

Neubau V

↓ Rund 34 Millionen Euro hat die LüWoBau in den vergangenen fünf Jahren in den Bau von mehr als 200 Wohnungen investiert. Nun setzt die kommunale Gesellschaft auch bei „studentischen Wohnen“ ein Zeichen. Mit einem symbolischen Spatenstich haben die Bauarbeiten für 22 mit NBank-Mitteln geförderte Wohnungen begonnen. Geplant ist ein 3½-geschossiger, unterkellertes Massivbau. Im Erdgeschoss entstehen zwei rollstuhlgerechte Mietwohnungen für Einzelpersonen. Eingangsmiete: 7,50 Euro je Quadratmeter. Baukosten: ca. 3,8 Millionen. Fertigstellung: Herbst 2022. In einigen Monaten startet die LüWoBau außerdem mit dem Bau von 26 Werkwohnungen für die Psychiatrische Klinik. Sieben Millionen Euro soll dieses Vorhaben kosten.



Neubau VII

Die kwg Hildesheim wird einen weiteren Bau in der ARGENTUM-Serie im Juli den neuen Bewohnern übergeben. Zwar machen sich auf den letzten Metern die Engpässe bei Baumaterialien bemerkbar. Dennoch steht dem Bezug der 19 barrierefreien Wohnungen in Nordstemmen nichts mehr entgegen. Im September wird auch die Tagespflege fertig, die in einem angrenzenden denkmalgeschützten Fachwerkhaus untergebracht wird. Die kwg hat für das Projekt 4,8 Millionen Euro investiert. 30 Kilometer weiter ist das ARGENTUM in Holle mit 18 Wohneinheiten im Mai bezugsfertig geworden. Baukosten 5,5 Millionen Euro – fünf Prozent der Bausumme gehen nach kwg-Angaben zu Lasten archäologischer Funde, die den eigentlichen Zeitplan durcheinanderbrachten.



Neubau VIII

Die Wohnungsbau Grönegau hat den Startschuss für das Großprojekt „Neue Mitte Nord“ in Melle gegeben. Mittelfristig sollen in dem Quartier 180 bezahlbare Wohnungen entstehen. Allein im ersten Bauabschnitt investieren die Wohnungsgesellschaft und die Stadt Melle mehr als zehn Millionen Euro für 33 Wohnungen und ein Jugendzentrum.



Neubau IX

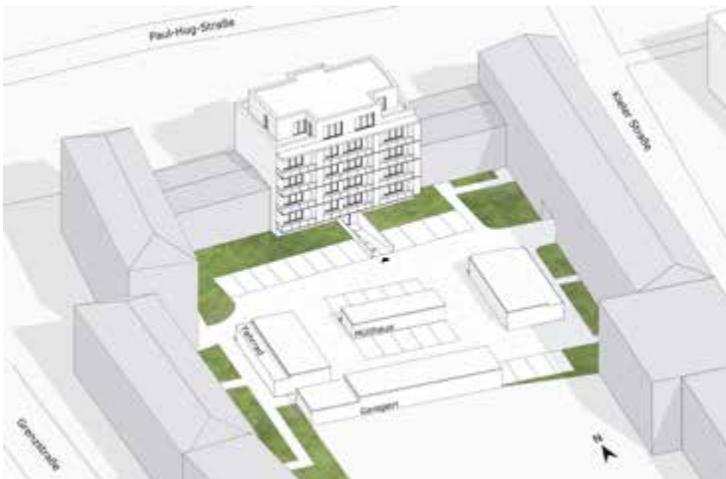
Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft treibt ebenfalls den Neubau voran. Aktuell laufen zwei Projekte mit insgesamt 23 Wohnungen – beide im KfW40-Standard –, ein dritter Neubau ist in Vorbereitung.

Neubau X

↑ Die „Grüne Mitte Ebertal“ ist das derzeit größte Stadtteilentwicklungsprojekt der Städtischen Wohnungsbau Göttingen. Nach der Beendigung von Abrissarbeiten entsteht jetzt an der Wörthstraße ein zweiter Neubau im Quartier. Ziel ist neben der Verbesserung des Wohnungsangebots auch die Minderung des CO₂-Ausstoßes.

Neubau XI

Die Wohnungsgenossenschaft Volksheimstätte in Göttingen hat mit dem Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes begonnen. Größer, moderner, barrierearm und energieeffizient – die Vorteile gegenüber dem bisherigen Bürohaus der Genossenschaft sind vielfältig. Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.



Neubau XII

← Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven baut 14 Wohnungen, davon sind zwei behindertengerecht. Der Neubau ergänzt ein Bestandsensemble, das in diesem Zuge auch aufgewertet wird: neue Vorstellbalkone für 32 Wohnungen und die Neugestaltung der Außenanlagen. 3,3 Millionen Euro werden investiert.



Ausgezeichnet I

Die Wilhelmshavener Wohnungsgenossenschaft SPAR + BAU ist bei ihren Mietern ausgesprochen beliebt. Das hatte im vorigen Jahr bereits eine Mieterbefragung ergeben. Und wurde jetzt noch einmal unterstrichen beim bundesweiten AktivBo-Jahresvergleich. In sechs Kategorien wurden die jeweils besten Vermieter Deutschlands ausgezeichnet. Gleich drei Mal ging der Preis an die SPAR + BAU in Wilhelmshaven: höchster Serviceindex, bestes Image und höchster Produktindex (Genossenschaften). Entsprechend groß war die Freude beim Vorstandsduo Dieter Wohler und Peter Krupinski: „Wenn man nach einem objektiven Benchmark erfährt, dass man zu den besten Vermietern Deutschlands zählt, ist das schon ein tolles Gefühl.“



Ausgezeichnet II

↑ Das Jubiläumsmagazin zum 135-jährigen Bestehen des Spar- und Bauvereins Hannover ist mit einem renommierten Design-Preis ausgezeichnet worden. Das if International Forum Design hat der Genossenschaft einen Award in der Kategorie „Kommunikation“

verliehen. Das gelungene Magazin mit dem Titel „Lust auf...“ überzeugte die Jury, die vor allem die „abwechslungsreiche Mischung aus Berichten, Infoseiten, Fotogalerien, Zitaten, Grafiken und Essays“ hervorhob.

Ausgezeichnet III

Auch die Lehrter Wohnungsbaugesellschaft hat sicherlich ein gutes Gefühl; denn sie holte im AktivBo-Wettbewerb in der Kategorie „Höchster Produktindex“ unter den kommunalen Gesellschaften den ersten Platz. Geschäftsführer Frank Wersche kennt das Ge-

heimnis des Erfolges: „Bei uns gibt es keine Hotline. Wir sind immer gut erreichbar und beseitigen gemeldete Mängel oft noch am gleichen Tag.“ Außerdem werde besonders auf den Zustand von Müllplätzen, Fahrradabstellflächen und Spielplätzen geachtet.

Ausgezeichnet IV

→ Das hannoversche Bau- und Immobilienunternehmen Gundlach ist als bester Arbeitgeber in Niedersachsen und Bremen in der Kategorie „50-249 Mitarbeiter“ ausgezeichnet worden. Geschäftsführer Lorenz Hansen: „Ich bin glücklich, dass vieles so gut funktioniert, wir weiter lernen und uns entwickeln. Danke vor allem an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich ganz stark einbringen und diesen Erfolg möglich gemacht haben.“ Viele Gundlach-Beschäftigte verfolgten die Preisverleihung per Livestream. Besonders hatten sie bei der Befragung, die dem Preis zu Grunde liegt, unter anderem die Bereiche „Beitrag für die Gesellschaft“, „Stolz auf die gemeinsame Leistung“ und „Gesundheitsförderung“ hervorgehoben. 99 Prozent aller Mitarbeitenden sagten, Gundlach ist ein sehr guter Arbeitgeber.



Schwupps

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk plant 81 Badsanierungen mit Erneuerung aller Leitungsstränge für Zu- und Abwasser und Heizung. Die ersten sind erfolgreich abgeschlossen, wie Projektleiter Niklas Meyer berichtet. Das Heimatwerk kooperiert dabei mit der Firma Blome. Innerhalb von nur zwei Wochen konnten vormontierte Bäder komplett eingebaut und die Strang-

erneuerung abgeschlossen werden. Meyer sagt: „Bei einer klassischen Sanierung benötigen wir deutlich mehr Zeit und sind damit auch eine wesentlich größere Belastung für unsere Mieter. Außerdem ist es angesichts der Corona-Situation ein großer Vorteil, dass die Arbeiten in den Wohnungen durch einen einzigen Monteur ausgeführt werden.“



Was tun?

← Der vdw-Verbandsratsvorsitzende Andreas Otto hat gemeinsam mit der Gifhorner Bundestagsabgeordneten Ingrid Pahlmann und GdW-Präsident Axel Gedaschko über die Folgen der CO₂-Abgabe für die Wohnungswirtschaft diskutiert. Die CDU-Abgeordnete betonte: „Die Lasten, die durch den Klimaschutz entstehen, sollen gerecht verteilt werden. Im Bereich Wohnen müssen wir sowohl die soziale Verträglichkeit der notwendigen Klimaschutzmaßnahmen als auch investitionsfreundliche Bedingungen für den Bau und Erhalt von Wohnraum in Einklang bringen.“

Zu Besuch

Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies hat sich bei einem Besuch in Wolfsburg unter anderem über den Fortschritt der Sanierung der Hochhauszwillinge „Don Camillo und Peppone“ ein Bild gemacht. In Begleitung von Immacolata Glosemeyer, der Aufsichtsratsvorsitzenden der NEULAND Wohnungsgesellschaft, zeigte sich der Minister beeindruckt und nannte das Projekt „ein Leuchtturmprojekt für Niedersachsen“. Generell ist der Wohnungsmarkt in Wolfsburg kräftig in Bewegung. NEULAND, VW Immobilien und die Wohnungsgenossenschaft Allertal haben nach eigenen Anga-

ben insgesamt fast 2 800 Mietinteressenten auf ihren Wartelisten, bewerten die Situation dennoch als „entspannt“. Die drei Unternehmen verfügen über rund 60 Prozent aller Mietwohnungen in der Stadt. Ihre durchschnittliche Miete liegt bei 6,36 Euro pro Quadratmeter. In diesem Jahr baut die NEULAND 152 öffentlich geförderte Wohnungen zu einem Mietpreis von 6,10 Euro pro Quadratmeter. Größtes Problem bei der Schaffung weiterer bezahlbarer Wohnungen sind nach Einschätzung der Unternehmensspitzen die hohen und immer weiter steigenden Baukosten.

Zur Person



← **Walter Quaschnig**, langjähriges Vorstandsmitglied bei der Wohnungsgenossenschaft Allertal in Wolfsburg ist Ende Mai im Kreise seiner Angehörigen verstorben. Er wurde 81 Jahre alt. Quaschnig wurde 1967 zum Vorstand bei der Allertal bestellt und war mehr als 52 Jahre für die Genossenschaft tätig, ehe er 2019 aus der Genossenschaft ausgeschieden ist. Neben seiner Arbeit im Wohnungsunternehmen war Walter Quaschnig ehrenamtlich auf Verbandsebene aktiv: von 1992 bis 2004 im Verbandsrat des vdw und von 1973 bis 2000 als Delegierter zum GdW-Verbandstag.

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



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0

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

Folgen Sie uns auf



Bildnachweise: S. 2: photovision-dh.de; S. 3: Roland Horn; S. 6: ©Yakobchuk Olena - stock.adobe.com; S. 10: Michael Gründel; S. 12 *oben links*: Björn Bodem; S. 12 *oben rechts*: Ulrich Schwarz; S. 12 *unten links*: Elke Thielmann-Dittert; S. 12 *unten rechts*: Olaf Mahlstedt; S. 16 *links oben*: Maja Lesnik, LIN Architekten; S. 16 *oben rechts*: Nikolai Wolff; S. 18: Bilder hanova 1+2, © Florian Arp / Klimaschutzagentur Region Hannover gGmbH; S. 19: ecovillage – © Christine Jochen; S. 21: Milvus Media e.K. 2021; S. 26 – S. 37: Photovision Daniel Hermann; S. 38: Axel Born; S. 39: hubitation; S. 42: fizkes/AdobeStock; S. 43: Privat; Grafik: EBZ Business School; S. 44: EBZ Business School; S. 45: Edi 2018, Vonovia, privat; S. 46: Gettyimages; S. 48: Vieker_Susanne; S.50: VideoFlow/AdobeStock; S. 54: Sergey Nivens/AdobeStock; S. 56: cometary/iStock; S. 57: Neumann und Rodtmann; S. 58: Jakub Krechowicz/AdobeStock; S. 59: Caala_VS;

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/53326-2106-1003

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



DCX Next

DEX Next

DSX Touch

DLX Next

DBX Next

Made in Germany 

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?

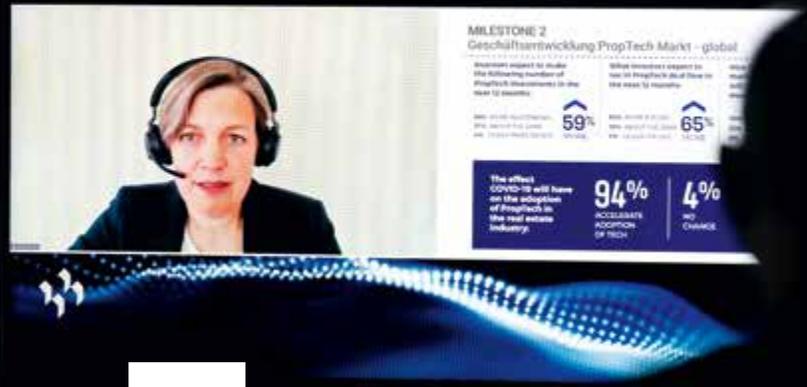
Wir beraten Sie gern > Tel.: 04131 89 01-161 > [clage.de](https://www.clage.de)

 **CLAGE**



200 Teilnehmer
verfolgen **Fachtagung**
im **Livestream**

PROJEKTREIFE
DIGITALISIERUNG





*„Fazit nach der vierstündigen
Übertragung: Diese Premiere
ist vollauf geglückt.“*





Hannover/Hamburg. Zum siebten Mal haben der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und der vdw Niedersachsen Bremen gemeinsam eine Fachtagung Digitalisierung veranstaltet – dieses Mal wurde die Tagung coronabedingt als Livestream produziert. Fazit nach der vierstündigen Übertragung: Diese Premiere ist vollauf geglückt.

200 Teilnehmer haben den Livestream verfolgt. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sieht diese tolle Resonanz als Bestätigung dafür, in der Zeit der Pandemie vermehrt digitale Veranstaltungsformate anzubieten: „Online-Tagungen und Online-Seminare werden von unseren Mitgliedsunternehmen immer stärker nachgefragt.“ Zumal vdw und VNW bei den digitalen Formaten mittlerweile ein sehr hohes Niveau erreicht haben.

So war auch die Fachtagung Ende April technisch als auch inhaltlich in höchstem Maße anspruchsvoll. Wissenschaftler, Unternehmensvertreter und Digitalexperten sorgten für einen breiten Themenmix. Schwerpunkt waren unter anderem „Neue Formen des Arbeitens“ und die Perspektiven von Smart Living-Technologien. Zu den Referenten zählten der Niedersächsische Digitalisierungsstaatssekretär Stefan Muhle, die Immobilienwirtschaftlerin Professor Verena Rock, Haufe-Lexware-Geschäftsführungsmitglied Susanne Vieker und Digitalexperte Dr. Willms Buhse aus Hamburg.

„Selbstverständlich wollen wir uns im nächsten Jahr bei der Digitalisierungs-Tagung wieder in Präsenz treffen“, sagte Dr. Schmitt zum Abschluss, „aber mit dieser Online-Tagung dürften wir die vielen Interessierten sehr zufrieden gestellt haben.“ Erstmals gab es auch eine „virtuelle Fachausstellung“ mit immerhin sieben „Messeständen“. Außerdem haben sich verschiedene Firmen mit Informationen auf virtuellen Monitoren präsentiert. ←



Wohnen Leben Zukunft

Genossenschaftstag 2021



Garanten des sozialen Friedens

Gemeinsamer norddeutscher Genossenschaftstag in Hannover würdigt die Aktualität des genossenschaftlichen Gedankens. Erklärung verabschiedet.





„Wohnungsgenossenschaften gestalten die Zukunft!“

Hannover/Hamburg. Die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften haben von der Politik eine stärkere Unterstützung des genossenschaftlichen Modells gefordert. „Gäbe es als Genossenschaft organisierte Wohnungsunternehmen nicht, müsste man sie erfinden“, erklärten Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen/Bremen, und Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).

Anlass dieser Forderung war der gemeinsame Genossenschaftstags, der am 3. Juni 2021 unter dem Motto „Let’s build the future: Wohnungsgenossenschaften gestalten die Zukunft!“ in Hannover stattfand. Am Rande des Treffens wurde eine gemeinsame Erklärung veröffentlicht, die auf den folgenden Seiten nachgelesen werden kann.

Niemand muss Angst haben

„Bei unseren Mitgliedsunternehmen stehen die Mieterinnen und Mieter im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns. Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine Stimme und kann sich in den verantwortlichen Gremien engagieren“, erklärten Dr. Susanne Schmitt und Andreas Breitner weiter. „Aber nicht nur das: Wer in der Wohnung einer unserer Genossenschaften lebt, der muss keine Angst haben: Keine Angst vor Luxussanierung. Keine Angst vor Eigenbedarfskündigung. Keine Angst vor exorbitanten Mietsteigerungen.“

Mit der Schiffszimmerergenossenschaft in Hamburg und dem Spar- und Bauverein Hannover gehören zwei der ältesten Wohnungsgenossenschaften Deutschlands zu vdw und VNW. „Unsere Mitgliedsgenossenschaften haben in den vergangenen mehr als 100 Jahren unter schwierigsten Umständen – Krieg, Inflation, Armut, Wiederaufbau – unter Beweis gestellt, dass sie bezahlbare Wohnungen bauen und dauerhaft anbieten können“, erklärten die Verbandsdirektorin und der Verbandsdirektor. →

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

Einfach cozy. Wohlfühltemperatur Windelkönig:



27°C

► Damit es oben trocken und warm krabbelt, werkelt im Keller der **Gas-Brennwert-Kessel Condens 7000 F**. Als Team mit **Solarenergie** und der **Wohnungsstation Flow 7000** unschlagbar effizient und fast so schnell installiert, vernetzt und gewartet wie die Windel gewechselt.

**Bosch kann
einfach Heizung!**

**BOSCH**
Technik fürs Leben

www.bosch-einfach-heizen.de

Noch Fragen: bit.ly/WW_BT oder QR-Code scannen:





„Gäbe es als Genossenschaft organisierte Wohnungsunternehmen nicht, müsste man sie erfinden.“

Dem vdw und dem VNW gehören in Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg 265 Wohnungsgenossenschaften an. Sie garantieren fast 700 000 Menschen ein bezahlbares und sicheres Dach über dem Kopf. Die monatliche Netto-Kaltmiete liegt in den fünf Bundesländern bei den Genossenschaften im Durchschnitt bei 5,93 pro Quadratmeter – und damit deutlich unter den Werten der örtlichen Mietenspiegel.

Genossenschaften sind der Hort der Preisstabilität

„Die Wohnungsgenossenschaften haben sich gerade in den vergangenen Jahren, die durch enorme Mietsteigerungen in besonders nachgefragten Regionen geprägt waren, als Hort von Preisstabilität und Sicherheit bewährt“, so Dr. Susanne Schmitt und Andreas Breitner weiter. „Sie bieten jenen Menschen eine bezahlbare Wohnung, die sich Luxusmieten nicht leisten können, und investieren Jahr für Jahr dreistellige Millionenbeträge in die Entwicklung der Wohnquartiere. Die Genossenschaften garantieren dadurch den sozialen Frieden.“

Die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften stehen nach den Worten von Verbandsdirektorin und Verbandsdirektor ohne Wenn und Aber hinter den Klimaschutzziele Deutschlands. Mehr noch: Genossenschaften treiben den klimagerechten Umbau unserer Gesellschaft an. Ein erheblicher Teil der im vergangenen Jahr getätigten Investitionen in Höhe von rund 1,8 Milliarden Euro fließt in die Nachhaltigkeit der Wohngebäude. →



Genossenschaftstag im Netz

Wer sich Vorträge, die auf dem Genossenschaftstag gehalten wurden, nachträglich anschauen möchte, kann das gegen eine Gebühr tun. Bitte kontaktieren Sie:

Kerstin Haase, 040 52011-212 oder haase@vnw.de.

Anbieteroffen. Leistungsfähig. Kein Abnahmezwang.

Glasfaser. Jetzt mit #DABEI sein.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Direkt
beraten lassen:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Mieter höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



„Allerdings verstehen wir uns auch als Interessenvertreter jener Menschen, die über wenig Einkommen verfügen.“



Klimaschutz nicht auf dem Rücken der Genossenschaften umsetzen

„Allerdings verstehen wir uns auch als Interessenvertreter jener Menschen, die über wenig Einkommen verfügen“, erklärten Dr. Susanne Schmitt und Andreas Breitner. „Klimaschutz, der auf dem Rücken dieser Menschen umgesetzt wird, wird nicht funktionieren und nur Widerstand provozieren. Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist eine der entscheidenden sozialen Fragen unserer Zeit, an deren Beantwortung sich die Parteien messen lassen müssen.“

Klimaschutz sei eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder Nutzerinnen und Nutzern noch Wohnungsgenossenschaften allein aufgebürdet werden dürfe. „Es ist daher nicht gerecht, auch jene Genossenschaften mit der CO₂-Umlage zu belasten, die ihre Bestände bereits weitgehend energetisch saniert haben. Wir fordern eine Aufteilung des CO₂-Preises, die sich am energetischen Zustand der Wohnung orientiert“, erklärten die beiden Verbandschefs.

Staatssekretär: Genossenschaften werden immer beliebter

Niedersachsens Wirtschaftsstaatssekretär Dr. Berend Lindner sagte in seinem Grußwort, dass die Rechtsform der Genossenschaft sich wachsender Beliebtheit erfreue. Das zeige sich unter anderem in der wachsenden Startup-Szene. Ziel dortiger Initiativen sei die Weiterentwicklung des GmbH- und Aktienrechts zu Rechtsformen mit gebundenem Eigentum und Vermögen.

Die Hannoveraner Landesregierung dankte den Wohnungsverbänden. Sie seien eine starke Stimme der Wohnungswirtschaft und wichtige Ansprechpartner der Landesregierungen im Norden Deutschlands. Wohnungsgenossenschaften agierten nachhaltig im Interesse der Mitglieder und trügen wesentlich zur Stabilisierung der wohnungswirtschaftlichen Märkte in Norddeutschland bei. „Sie sind ein Garant für den sozialen Ausgleich“, sagte Dr. Lindner. ←





Genossenschaft: Jeder macht, was er will?

magazin: Worin besteht der Kern des genossenschaftlichen Prinzips?

Dr. Iris Beuerle: Es gibt mehrere Aspekte, die den genossenschaftlichen Gedanken prägen. Aus meiner Sicht sind die Mitgliederförderung und die Selbstverwaltung die beiden wichtigsten Prinzipien.

magazin: Was verstehen Sie unter Mitgliederförderung?

Dr. Iris Beuerle: Die Interpretation, wie die Förderung der Mitglieder aussieht, bleibt jeder Genossenschaft selbst überlassen. Es gibt ja in unterschiedlichen Lebensbereichen Genossenschaften: zum Beispiel in der Finanzwelt, im Bäckerhandwerk und eben im Bereich der Wohnungswirtschaft.

magazin: Wie fördert eine Genossenschaft im Wohnungsbereich ihre Mitglieder?

Dr. Iris Beuerle: Zuerst durch bezahlbaren und günstigen Wohnraum. Viele Genossenschaften gehen aber weiter und unterbreiten ihren Mitgliedern entsprechend der Lebenszyklen ein Angebot: Spielplätze für Kinder, Kinderbetreuung für Familien, Nachbarschaftstreffs oder betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren. Nichts ist vorgeschrieben. Jede Genossenschaft kann selbst entscheiden. Der Ausgangspunkt sind die Bedürfnisse ihrer Mitglieder.

magazin: Selbstverwaltung klingt ein wenig nach „Jeder macht, was er will“.

Dr. Iris Beuerle: In dem Sinne, dass jede der rund 2.000 Genossenschaften in Deutschland sich selbst verwaltet und selbst entscheidet, was sie anbieten will, stimmt das auch. Jedes Mitglied besitzt einen Anteil an der Genossenschaft, hat eine Stimme und kann – zum Beispiel in der Mitgliederversammlung – für eigene

Ideen werben und mitbestimmen. Vorstand und Aufsichtsrat legen selbst die Ziele der Genossenschaft fest.

magazin: Viele Mieterinnen und Mieter wollen eigentlich nur günstig wohnen.

Dr. Iris Beuerle: Was nichts Verwerfliches ist und zu dem Grundversprechen einer Wohnungsgenossenschaft gehört. Aber wir erleben gerade in unserer Zeit, dass sich vermehrt Menschen in ihre unmittelbare Umgebung einbringen wollen und sich auch für die Nachbarschaft und das Quartier engagieren.

magazin: Was unterscheidet eine Wohnungsgenossenschaft von einem privaten oder einem kommunalen Wohnungsunternehmen?

Dr. Iris Beuerle: Die Mitglieder einer Genossenschaft sind gleichzeitig Eigentümer. Die Gremien bestimmen selbst. Private und kommunale Unternehmen sind fremdbestimmt. Bei einem kommunalen Unternehmen wie der SAGA entscheidet die Stadt Hamburg. Bei einem börsennotierten Unternehmen haben Aktionäre Einfluss. Genossenschaften sind keine Spekulationsobjekte und die Mitglieder haben ein Dauernutzungsrecht, das besagt, dass sie so lange sie wollen in einer Genossenschaftswohnung leben können.

magazin: In der aktuellen politischen Debatte wird des Öfteren der Begriff des Gemeinwohls verwendet, um sich von der Idee abzugrenzen, dass ein privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen auch erfolgreich Wohnungen bauen und verwalten kann. Ist das nicht Wasser auf die Mühlen der Genossenschaftsidee?

Dr. Iris Beuerle: Keine Frage, eine Genossenschaft ist von ihrer

DNA her am Gemeinwohl orientiert. Genossenschaften bauen Wohnungen, um diese über viele Jahrzehnte zu vermieten. Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, braucht keine Angst zu haben. Weder vor einer Luxussanierung, die zu einer exorbitanten Mietsteigerung führt, noch vor einer Eigenbedarfskündigung. Die von Genossenschaften angestoßene Quartiersentwicklung kommt in vielen Fällen auch Nichtmitgliedern zugute. Allerdings fasse ich den Begriff des Gemeinwohls etwas weiter. Ich zähle dazu Unternehmen, die sich von Unternehmen abgrenzen, deren Geschäftsmodell die Erwirtschaftung einer Maximalrendite ist. Und ich verstehe darunter private, Stiftungs- oder kommunale Unternehmen, die das Ziel eint, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu errichten und zu verwalten.

magazin: Die Grenzen sind da manchmal fließend?

Dr. Iris Beuerle: Die Grenze ziehe ich bei der Frage, ob ein Unternehmen dauerhaft – also über viele Jahrzehnte – bezahlbaren Wohnraum anbieten will. Wenn ein Investor eine Sozialwohnung baut, deren Bindung nach 15 Jahren ausläuft, dann bekommt er 15 Jahre lang staatliche Förderung, um die Miete niedrig zu halten. Danach kann er die Wohnung verkaufen und einen vielfachen Gewinn einstreichen. Das würde bei einer Genossenschaft nicht passieren. Deshalb leisten Genossenschaften mit ihrem Geschäftsmodell auch einen Beitrag zu mehr Solidarität in der Gesellschaft. Solidarität ist im Übrigen auch eines der fundamentalen genossenschaftlichen Prinzipien.

magazin: Werben Genossenschaften zu wenig für ihr Modell?

Dr. Iris Beuerle: Ich denke schon, denn wenn es Genossenschaften nicht gäbe, müsste man sie erfinden. Genossenschaften haben schon immer soziale Verantwortung übernommen. Zuvorderst natürlich für ihre Mitglieder, aber im Falle der Wohnungsgenossenschaften durch ihre bezahlbaren Mieten auch für die gesamte Gesellschaft. Ohne Genossenschaften wären die Vergleichsmieten in Deutschland viel höher. Hinzu kommt: Wenn Menschen eine Genossenschaft gründen, dann wollen sie mehr als ein Haus bauen. Meist geht es ihnen auch um die Entwicklung ihres Kiezes, darum, dass auch Menschen mit wenig Einkommen in der Großstadt leben und eine bezahlbare Wohnung finden können. In Hamburg tun sich immer wieder Menschen zusammen, um den Verkauf eines Wohnhauses an einen profitorientierten Investor zu verhindern. Sie bemühen sich auch deshalb um die Immobilie, weil sie nicht wollen, dass ein ganzes Wohnquartier gentrifiziert wird. Davon profitieren die Nachbarn. Genossenschaftsgründer sind oft keine Egoisten, sondern Altruisten.

magazin: Was war der Grund für das Entstehen von Genossenschaften im Bereich des Wohnungswesens?

Dr. Iris Beuerle: Die ersten Genossenschaften wurden während der Gründerzeit im Ausgang des 19. Jahrhunderts gegründet. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts kam ein Gründungsboom. Seinerzeit waren wegen der Industrialisierung viele Städte in Deutschland innerhalb kurzer Zeit explosionsartig gewachsen. Zum Beispiel in Hamburg vervierfachte sich die Einwohnerzahl zwischen 1871 und 1912 auf eine Million Bewohner. Der Wohnungsbau hielt da nicht Schritt und die Wohnverhältnisse waren fürchterlich. Vom Staat war damals keine Hilfe zu erwarten. Deshalb griffen Menschen zur Selbsthilfe, gründeten Genossenschaften, taten ihre wenigen Ersparnisse zusammen und errichteten ihre ersten Wohnhäuser, manchmal mit den eigenen Händen. Nach dem Motto: Wer allein arbeitet, addiert; wer zusammenarbeitet multipliziert. In den 1920er Jahren wurde die Gründung von Genossenschaften dann von staatlichen Förderprogrammen unterstützt.

magazin: Was ist der Grund dafür, dass sich die Genossenschaftsidee über so viele Jahrzehnte – selbst in dunkelsten Stunden der deutschen Geschichte – bewährt hat?

Dr. Iris Beuerle: Selbsthilfe ist universell und zeitlos. Das gilt auch heute. Viele Menschen können sich teuren Wohnraum nicht leisten. Was kann es da Besseres geben als sich mit anderen Menschen zusammenzutun und gemeinschaftlich etwas aufzubauen? Hinzu kommt, dass tief in uns Menschen das Bedürfnis steckt, sich selbst zu verwirklichen. Und das am liebsten mit anderen zusammen.

magazin: Sind Wohnungsgenossenschaften die Lösung vieler unserer Probleme auf dem Wohnungsmarkt?

Dr. Iris Beuerle: Aus meiner Sicht ja, auch wenn ich einen Mix von genossenschaftlichen, kommunalen und privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen für am sinnvollsten halte. Aber das Genossenschaftsmodell ist – und die Geschichte hat es gezeigt – im Bereich des Wohnens das nachhaltigste. Sie bauen für Jahrzehnte, vermieten Jahrzehnte und sorgen dafür, dass ihre Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur Miete bezahlen, sondern auch mitbestimmende Eigentümer sind. Wohnungsgenossenschaften könnten nur durch ihre Mitglieder selbst aufgelöst werden. Bei anderen Unternehmensformen hätten die Mieter darauf keinen Einfluss. Wer dauerhaft bezahlbaren Wohnraum will, muss auf Genossenschaften setzen. ←

DR. IRIS BEUERLE

Dr. Iris Beuerle studierte nach einer Banklehre Betriebswirtschaft an der HfWU-Nürtingen-Geislingen. 20 Jahre war sie für den VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als Referentin für Genossenschaften, Betriebswirtschaft und Quartiersentwicklung tätig und als Geschäftsführerin für den VNW Landesverband Hamburg. Berufsbegleitend hat sie an der Hochschule München ein Masterstudium über Community Development absolviert und 2014 an der HafenCity Universität Hamburg über Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel promoviert. Heute ist sie Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.





Let's build the future: Wohnungsgenossenschaften gestalten die Zukunft!

Gemeinsame Erklärung der Vorstände zum Norddeutschen Genossenschaftstag von VNW und vdw am 3. Juni 2021

Die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften stehen seit mehr als 100 Jahren für Nachhaltigkeit, für wirtschaftliches Handeln und soziale Marktwirtschaft. Sie stehen für gemeinschaftliche Wertschöpfung und demokratische Mitbestimmung, für Stabilität, Sicherheit und Eigeninitiative. Sie stehen für menschliche Beziehungen und soziale Eingebundenheit, für die Pflege lokaler Netzwerke und Kooperationsfähigkeit.

Sie verfolgen einen Förderzweck, der jede einzelne Wohnungsgenossenschaft zur Bereitstellung von modernem und preiswertem Wohnraum für ihre Mitglieder verpflichtet.

Wohnungsgenossenschaften gestalten in regionaler Verankerung und Verantwortung modernes Wohnen für Menschen mit kleineren Einkommen. Schon seit jeher haben die Wohnungsgenossenschaften zeitgemäßen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum auch in gefragten Lagen erstellt und vermietet.

Die öffentliche Hand hatte sich seit Anfang der 2000er Jahre aus dem geförderten Wohnungsbau zurückgezogen, sodass die Errichtung von geförderten Sozialwohnungen auf einen Tiefpunkt fiel. Die Wohnungsbaugenossenschaften haben dessen ungeachtet weiter investiert und neue, bezahlbare Wohnungen errichtet.

Die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften stehen damit in einer mehr als hundertjährigen Tradition gesellschaftlicher Verantwortung, eingebettet in die unternehmerische Beteiligung ihrer 685 000 Mitglieder, und bieten heute Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von rund sechs Euro pro Quadratmeter im Bestand an.

Damit sind die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften eine echte Alternative und ein Gegenmodell zu Shareholder-Value-fokussierten Wohnungsbauunternehmen.

Die genossenschaftlichen Megatrends

Mit diesem Selbstverständnis und der damit verbundenen Erfahrung verkörpern die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften per se die Megatrends bei der Gestaltung des Mietwohnungsmarktes der Zukunft:

- Der Mieter stand und wird stets zuallererst als Mensch im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Unternehmertums stehen.
- Jedes Mitglied der Genossenschaft hat eine demokratische Stimme und kann sich in den unternehmerisch verantwortlichen Gremien engagieren.
- Die Genossenschaft ist eine gerechte Unternehmensform, weil alle Mitglieder gleichermaßen am unternehmerischen Erfolg beteiligt sind.

- Wohnungsgenossenschaften wirtschaften nachhaltig und sind zum Teil über mehr als 100 Jahre stabil und krisenfest aufgestellt.
- Die werterhaltende Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sichert das Vermögen der Genossenschaftsmitglieder.
- Beim zeitgemäßen Neubau von Wohnungen und Bestands-sanierungen haben sich die Wohnungsgenossenschaften stets an Klimaschutz und Energieeffizienz orientiert und so schon erheblich zu CO₂- und Treibhausgas-Reduktionen im Gebäude-sektor beigetragen.
- Die Wohnungsgenossenschaften werden auch weiterhin ihren Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leisten.
- Wohnungsgenossenschaften befördern das nachbarschaftliche und soziale Miteinander durch vielfältige gemeinsame Aktionen: Keiner wird allein gelassen!
- Wohnungsgenossenschaften bieten sowohl Familien, Alleinerziehenden, Kindern und Jugendlichen, Senioren und auch Menschen in schwierigen Lebenslagen und Krisen moderne Wohnungen und ein sicheres Umfeld.
- Auch im Alter kann jedes Mitglied der Genossenschaft sicher sein, solange wie es möchte, in der vertrauten Wohnung zu verbleiben.
- Wohnungsgenossenschaften sind regional verankert und tragen zur langfristigen und preiswerten Wohnraumversorgung sowohl in Ballungszentren als auch in ländlichen Räumen bei.

Die genossenschaftlichen Herausforderungen

Die Wohnungsgenossenschaften stehen vor den Herausforderungen unserer sich rapide wandelnden Gesellschaft. Klimaschutz ist weltweit die wichtigste Aufgabe des nächsten Jahrzehnts. Hierzulande ist ausreichend bezahlbarer Wohnraum eine zentrale soziale Frage. Die Digitalisierung und der demografische Wandel werden unsere Gesellschaft für immer verändern. Und Corona hat uns den Wert der menschlichen Begegnungen und Beziehungen gelehrt.

- Um unseren Planeten zu bewahren, müssen wir uns alle bemühen, den schädlichen CO₂-Ausstoß zu neutralisieren und auf null herunterzufahren.

Die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften sind aktive Treiber beim Erreichen der Klimaschutzziele!

- Klimaschutz kostet Geld und ist eine Aufgabe, die von allen Schultern unserer Gesellschaft gemeinsam getragen werden muss. Jeder Einzelne in unserer Gesellschaft muss seinen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es ist nicht gerecht, dass die Kosten für den Klimaschutz wie z.B. die CO₂-Umlage auch diejenigen Wohnungsgenossenschaften belastet, die ihre Bestände bereits weitgehend energetisch saniert haben. Wir fordern eine Aufteilung des CO₂-Preises, der an den energetischen Zustand der Mietwohnung anknüpft. Das Nutzerverhalten ist gerade in energetisch sanierten Beständen maßgeblich für den CO₂-Ausstoß – es wäre ungerecht, die Wohnungsgenossenschaften als Vermieter an den Folgen des Nutzerverhaltens einzelner Mieter pauschal zu beteiligen.

- Wir beobachten stetig steigende Baupreise und -kosten, lange Genehmigungsverfahren und zu wenig preiswertes und verfügbares Bauland.

Die Wohnungsgenossenschaften können nur dann ihr Ziel der Schaffung von mehr preisgedämpftem Wohnraum erreichen, wenn sie Bauland zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen erhalten, die Genehmigungsverfahren vereinfacht und auskömmliche staatliche Zuschüsse für den Bau von preisgedämpftem Wohnraum gezahlt werden.

- Die Digitalisierung fordert uns nicht nur in technischer Hinsicht – sie verändert auch unsere analogen sozialen Beziehungsgeflechte und hinterlässt vielfach eine Lücke im unmittelbaren und so wichtigen menschlichen Miteinander.

Die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften nutzen die Chancen der Digitalisierung zum Energiesparen, zur Kommunikation mit ihren Mietern und zur Optimierung von Betriebsabläufen. Vor allem aber schaffen sie Möglichkeiten der unmittelbaren menschlichen Begegnung in Nachbarschaften und sozialen Gemeinschaften!

- Menschen suchen in ihrer Arbeit verstärkt nach Sinn und nicht nur nach einem profitablen Einkommen. Unternehmerischer Erfolg wird zunehmend an einer nachhaltigen und sozialen Ausrichtung gemessen.

Die norddeutschen Wohnungsgenossenschaften bieten allen Mitgliedern die Beteiligung an gemeinschaftlicher Wertschöpfung in sinnhafter unternehmerischer Tätigkeit: Jeder Mensch braucht ein Zuhause und eine Wohnung als Ort der Sicherheit und des Rückzugs.

Let's build the future!

Wir, die Vorstände und alle Mitarbeiter von VNW und vdw, werden unsere Wohnungsgenossenschaften bei diesen zukünftigen Aufgaben begleiten. Wir sind stolz, diese großartigen Genossenschaften mit ihren 685.000 Mitgliedern,

den vielen engagierten und profilierten Mitarbeitern und den kompetenten Vorständinnen und Vorständen zu befördern und aus unseren Verbänden heraus unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und dazu beizutragen, dass auch künftig viele Menschen ein bezahlbares und modernes Zuhause finden.



Susanne Schmitt

Dr. Susanne Schmitt

Andreas Breitner

Andreas Breitner

Gerhard Viemann

Gerhard Viemann



Die „männlichen Spielregeln“ (er)kennen

Das EBZ Frauen-Mentoring-Programm unterstützt ambitionierte Studentinnen auf ihrem Weg in Führungspositionen.

VON MARGARETHE DANISCH



MARGARETHE DANISCH

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

Bochum. Am 5. Dezember 2018 sagte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, bei einem Besuch im EBZ zu, die Schirmherrschaft für das Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School (FH) in Bochum zu übernehmen. Ihre Zusage war der letzte Schub für den Start eines neuen Programms mit enormem Mehrwert für die Wohnungs- und Immobilienbranche.

Die Idee dazu war bereits einige Monate vorher an der Immobilienhochschule entstanden. „Wir sehen es auf Kongressen und Veranstaltungen und wissen es aus der täglichen Arbeit, aber auch aus Studien – die Spitzenpositionen in den Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind fast ausschließlich mit Männern besetzt“, sagt Diana Ewert, Geschäftsführerin und Kanzlerin der Immobilienhochschule.

50 Prozent der Studierenden in vielen immobilienwirtschaftlichen Studiengängen sind Frauen. Doch in den Führungspositionen kommen sie zu wenig an. Während 24 von 30 im DAX gelisteten Unternehmen 2019 bereits eine Frau im Vorstand hatten, waren es bei den gelisteten Immobilienunternehmen nur sechs von 22.

Dabei benötigen die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft qualifizierte Fachkräfte. „Mit unserem Programm unterstützen wir ambitionierte Studentinnen auf ihrem Weg in Führungspositionen“, sagt Diana Ewert. „Gemischte Führungsteams sind nachweislich erfolgreicher und treffen ausgewogenere Entscheidungen“, ergänzt Stefanie Risse, Vorstandsmitglied des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft. Der Verein ist von der ersten Stunde an Kooperationspartner des Programms.

Der Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.“ schafft eine öffentlichkeitswirksame Interessenvertretung mit dem Ziel, die Zahl der Entscheidungsträgerinnen in der Immobilienbranche zu steigern. Wir rücken die beruflichen Leistungen von Frauen in der Immobilienbranche in den Mittelpunkt und machen das Potenzial der Frauen in ihrem Berufsfeld sichtbar.

Mit Unterstützung an die Spitze von Unternehmen

Mit dem Wintersemester 2019 ging das Pilotprojekt mit den ersten 16 Tandems an den Start. Ein Tandem setzt sich aus einer Studentin der EBZ Business School und einer erfahrenen, weiblichen Führungskraft aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Mentorin an ihrer Seite zusammen. Ein Jahr lang begleiteten die „Immo-Chefinnen“ – allesamt Mitglieder des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft – die Studentinnen der EBZ Business School auf ihrem Karriereweg.

Während der Zeit standen sie ihrer Mentee mittels individueller Beratung, Feedbackgesprächen, Orientierungs- und Verhaltenshilfen sowie bei der individuellen Planung der beruflichen Laufbahn und beim Ausbau des persönlichen Netzwerks mit Rat und Tat zur Seite.

Durch die Unterstützung erreichten viele Mentees ihre zu Beginn des Programms gesetzten beruflichen Ziele: Sie verbesserten ihre Eigenpräsentation und wagten Verhandlungsgespräche, die in vielen Fällen zu einer Verbesserung ihrer beruflichen Perspektive führten.

Aufgrund des Erfolgs stand schnell fest, dass das Programm einen wichtigen Beitrag für die Personalentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet und in die nächste Runde gehen müsse. →



EBZ Business School Frauen Mentoring Programm



DIANA EWERT

„Wir sehen es auf Kongressen und Veranstaltungen und wissen es aus der täglichen Arbeit aber auch aus Studien – die Spitzenpositionen in den Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind fast ausschließlich mit Männern besetzt.“

Jetzt wird auch die Digitalisierung abgedeckt

Dazu bedarf es zusätzlicher Unterstützung und eines weiteren thematischen Ausbaus. Speziell der Bereich Digitalisierung der Wohnungs- und Immobilienbranche wurde zuvor noch nicht im Programm abgedeckt. Das änderte sich mit den zwei Unterstützerinnen Franziska Glade, Vorstand der FIO SYSTEMS AG, und Yvonne Rolke, Prokuristin der Dr. Klein Wowi Digital AG.

Von wachsender Bedeutung ist das Umsetzen von Digitalisierungsstrategien in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Dafür benötigt es Fachkräfte mit einem Verständnis von Daten, Datenräumen und Datenströmen – Themen, die häufig eher männlichen Führungskräften zugeschrieben werden.

Hier wollen die Unterstützerinnen die zukünftigen Mentees an die Hand nehmen und ihnen Wissen zur Bewältigung der digitalen Chancen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vermitteln.

Frauenanteil in den Führungsebenen soll gesteigert werden

„Unser Ziel ist es, den Frauenanteil in den Führungsebenen der Immobilienwirtschaft – der weit unter dem ohnehin bereits niedrigen Bundesdurchschnitt von 22,5 Prozent liegt – deutlich zu steigern“, sagt Franziska Glade. „Wir freuen uns sehr darauf, junge, innovative und leistungsstarke Frauen auf ihrem Erfolgsweg zu begleiten.“

Yvonne Rolke ergänzt: „Wir unterstützen das Programm sehr gern, weil es Lehre und Praxis sinnvoll zusammenbringt und wir junge Mentees darin fördern möchten, moderne Datenwelten zu verstehen sowie aktiv mitzugestalten.“

Dank ihres Engagements und ihrer finanziellen Unterstützung konnte das Programm zum Sommersemester 2021 erneut an den Start gehen. Klar, dass das Interesse noch größer war und so nehmen nun 19 Tandems am Programm teil.

Das Frauen-Mentoring-Programm schaffte es sogar auf die Shortlist für den Immobilienmanager award 2021 in der Kategorie „Human Ressource“. „Auch, wenn wir letztlich nicht den ersten Platz belegt haben, so war allein schon die Nominierung eine Ehre und eine Bestätigung unseres Konzeptes“, sagt Kanzlerin und Geschäftsführerin Diana Ewert.

Mentee-Bewerberinnenzahl im Folgeprojekt gestiegen

Im April 2021 kamen nun die Mentees und Mentorinnen zur Auftaktveranstaltung im digitalen Raum zusammen. Voller Spannung warteten besonders die Mentees auf die Bekanntgabe, mit welcher Mentorin sie nun ein Jahr lang gemeinsam an ihrem Karriereweg arbeiten dürften. Die Ehrfurcht war spätestens im persönlichen Gespräch im separaten digitalen Raum schnell abgelegt und die Motivation, berufliche Ziele mit Hilfe der Unterstützung einer erfahrenden Mentorin angehen zu können, stieg.

Zum zweiten Male unterstützt auch Sandra Behrend, geschäftsführende Gesellschafterin der TeamCon GmbH, als Mentorin eine Mentee. „Ich finde es wichtig, dass Frauen frühzeitig erkennen, dass eine gute Ausbildung und gute Leistungen allein nicht ausreichend sind, um beruflich erfolgreich zu sein. Es ist mindestens genauso wichtig, frühzeitig ein starkes Netzwerk aufzubauen und zu pflegen.“

Darüber hinaus sollten Frauen die „männlichen Spielregeln“ kennen und diese erfolgreich anwenden können, ohne dabei ihre Weiblichkeit zu verlieren. „Bei genau diesen Themen kann ich einer Mentee aufgrund meiner langjährigen Berufserfahrung in einem männlich dominierten Umfeld mit Rat und Tat zur Seite stehen.“

Allerdings sei Mentoring keine Einbahnstraße, sagt Sandra Behrend weiter. „Auch mir bringt das Programm sehr viel, weil ich beispielsweise so mitbekomme, welche Probleme und Sorgen Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen haben und das hilft mir wiederum bei meiner Arbeit als geschäftsführende Gesellschafterin eines Ingenieurbüros. Eine echte Win-Win-Situation also.“



ULRIKE TRAMPE

„Gerade in diesen besonderen Zeiten ist ein Frauen-Mentoring-Programm wichtig, um die Führungsfrauen der Zukunft durch Erfahrung zu stärken, Netzwerke zu öffnen und Navigation durch Unternehmenseigenarten anzubieten.“

VANESSA LANGE

„Das Frauen-Mentoring-Programm ermöglicht mir unter anderem einen vielfältigen Erfahrungsaustausch und das Knüpfen neuer Kontakte. Ich freue mich über die Unterstützung in meiner beruflichen und persönlichen Weiterentwicklung.“



Vanessa Lange, Referentin Zentrale Technik der Vonovia Engineering GmbH und neue Mentee hält in einer Zeit mit vielen beruflichen Optionen eine erfahrene Sparringspartnerin für eine große Bereicherung für junge Frauen. „Das Frauen-Mentoring-Programm ermöglicht mir unter anderem einen vielfältigen Erfahrungsaustausch und das Knüpfen neuer Kontakte. Ich freue mich über die Unterstützung in meiner beruflichen und persönlichen Weiterentwicklung.“

Vanessa Lange bekommt Unterstützung von der Branchenexpertin und Editor-at-Large der DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe. „Gerade in diesen besonderen Zeiten ist ein Frauen-Mentoring-Programm wichtig, um die Führungsfrauen der Zukunft durch Erfahrung zu stärken, Netzwerke zu öffnen und Navigation durch Unternehmenseigenarten anzubieten“, sagt Ulrike Trampe.

Nach der Auftaktveranstaltung finden nun alle vier Wochen Treffen zwischen Mentee und Mentorin statt. Zudem bietet das Programm über ein Jahr lang weitere Netzwerk-Veranstaltungen und Workshops an. ←



KATJA BARTZ

Das Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School (FH) hat es sich zum Ziel gesetzt, den weiblichen Führungskräftenachwuchs in der Immobilienwirtschaft zu fördern und damit Branchenunternehmen bei der Personalentwicklung und im Kampf gegen den Fachkräftemangel zu helfen.

Schirmherrin des Programms ist Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Unterstützt wird die EBZ Business School beim Frauen-Mentoring-Programm von der FIO SYSTEMS AG, Dr. Klein Wowi Digital AG sowie dem Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft.

Fachlich begleitet wird das Programm vom Zentrum Frau in Beruf und Technik (ZFBT).



VON SUSANNE VIEKER

Wenn's mal brennt: 4 Tipps für sichere Daten in der Cloud

Sind Daten im Web etwa doch nicht so sicher, wie Anbieter behaupten? Ein Brand in einem großen europäischen Rechenzentrum hat die Diskussion jüngst noch einmal befeuert. Doch die Cloud ist sicher – wenn Sie diese vier Ratschläge beherzigen. →



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

 **Minol**

Wir sind Ihr Partner!

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

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

Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung und Qualität!

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

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



JOHANNITER
 Aus Liebe zum Leben

SUSANNE VIEKER

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



Als vor einigen Wochen ein Feuer in einem Rechenzentrum des französischen Hosters OVHcloud wütete, wurde vielen IT-Verantwortlichen wahrscheinlich schwarz vor Augen. Nicht wegen der dunklen Rauchwolken über dem Servergebäude in der Nähe von Straßburg, sondern weil ihnen bewusst wurde, dass in ihrer Cloud-Strategie ein Loch klafft. Das Feuer zerstörte nämlich viele bei OVH gelagerte Daten, in zahlreichen Fällen mitsamt ihren Backups.

Ist mit dem Vorfall in Straßburg nun also bewiesen, dass Daten in der Cloud nicht sicher sind? Liegen die 59 Prozent der Unternehmen falsch, die von Cloud-Services verbesserte Sicherheit erwarten?*

Nein, sie liegen nicht falsch! Daten in der Cloud sind im Allgemeinen sicherer, als wenn sie lokal gespeichert werden. Der Brand hat nur einen weiteren Beweis erbracht, dass Geiz doch nicht geil ist. Wenn Sie den OVH-Fall genauer betrachten, werden Sie feststellen, dass nur diejenigen Firmen einen Datenverlust erlitten haben, die Kosten für den Backup-Service sparen wollten. Damit verzichteten sie auf ein Angebot des Hosters, Daten und Backup räumlich so getrennt voneinander zu speichern, dass ein Feuer oder andere Zwischenfälle höchstwahrscheinlich nicht beide Datensätze zerstören können. Solche Sicherheit kann es nicht zum Nulltarif geben, da der Hoster Hard- und Software redundant vorhalten muss – und das möglichst in räumlich weit voneinander getrennten Rechenzentren.

Wer beim Backup beziehungsweise allgemein bei der Daten- und Informationssicherheit knausert, spart also definitiv am falschen Ende. Der vermeintliche Kostenvorteil ist nämlich schnell dahin, wenn tatsächlich einmal etwas passiert. Dell Technologies fand in seinem Global Data Protection Index heraus, dass Firmen, die Daten verloren haben, das durchschnittlich mit Kosten von 200 000 Euro bezahlen mussten, in ungünstigen Fällen sogar mit etwa einer Million Euro.

Was also ist der Rat?

1. Bei sorgfältiger Wahl des Anbieters sind die Daten in der Cloud allemal sicherer als in lokalen, selbst betriebenen Installationen. Cloud-Hoster haben ein großes Team an Sicherheitsspezialisten, das sich ausschließlich um IT-Security kümmert – mit dieser Kompetenz können vor allem kleine und mittelständische Unternehmen im Normalfall nicht mithalten.
2. Achten Sie bei der Wahl eines Anbieters nicht nur auf die Kosten. Entscheiden Sie auch bei Cloud-Diensten aufgrund des Preis-Leistungs-Verhältnisses und schauen Sie genau hin, welche Sicherheitsdienstleistungen enthalten sind.
3. Fragen Sie nach, in welchem Rechenzentrum der Softwareanbieter die Daten und Anwendungen hosten lässt und wie sicher dieses ist. Erkundigen Sie sich, wie das Backup erstellt wird und wo dieses gespeichert ist.
4. Wenn Sie sich nicht auf die reinen Unterlagen und Zertifikate verlassen möchten, dann bitten Sie doch einmal um eine Besichtigung des Rechenzentrums.

Das webbasierte ERP-System für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen des Software-Anbieters Haufe erfüllt beispielsweise die höchstmöglichen Sicherheitskriterien. Dazu wird die Cloud-Plattform Microsoft Azure in einem Rechenzentrum in Deutschland genutzt. Die Wahl fiel auf diese Plattform, weil Microsoft höchste IT-Sicherheitsanforderungen erfüllt und dies auch mit verschiedenen Zertifizierungen nachweisen kann. So wurden alle Vorkehrungen getroffen, damit Daten nicht in Rauch aufgehen. ←

*"Global Data Protection Index 2020", Dell Technologies

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Haufe axera.
Kann heute schon morgen.

Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp





Die TKG-Novelle – neue Vorgaben für die Multimedia- und Breitbandversorgung von Gebäuden

VON DR. CHRISTOPH ENAUX, LL.M., UND DR. LUCAS WÜSTHOF, BERLIN

Nach Zustimmung von Bundestag und Bundesrat wird das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) am 1. Dezember 2021 in Kraft treten und weitreichende Folgen für die Wohnungswirtschaft mit sich bringen. Betroffen sind sowohl der Anschluss von Gebäuden an Telekommunikationsnetze und der Ausbau und Betrieb von Verkabelungen in Gebäuden als auch die Versorgung von Mietern mit Telekommunikationsdiensten. Für die Immobilienwirtschaft sind insbesondere die folgenden Regelungen relevant.



DR. CHRISTOPH ENAUX
Berlin



DR. LUCAS WÜSTHOF
Berlin

„Bisherige Welt“ – Abschaffung der Umlagefähigkeit, Sonderkündigungsrecht und Opt-out

Vermieter haben bislang die Möglichkeit, die laufenden Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, d.h. die ihnen in Rechnung gestellten Entgelte für die TV-Versorgung über Koaxialkabel- oder Glasfaseranlagen, als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Diese Umlagefähigkeit für die laufenden Versorgungsentgelte im sogenannten Sammelinkassomodell wird für alle Bestandsanlagen mit Wirkung zum 30. Juni 2024 abgeschafft – umlagefähig bleiben danach nur noch die Stromkosten für diese Anlagen sowie Wartungskosten bei Gemeinschaftsantennenanlagen.

Da die Abschaffung der Umlagefähigkeit nur das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter betrifft, hat der Gesetzgeber ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht für alle „Bezugsverträge“ geschaffen. Hierunter sind insbesondere die auch als Gestattungsverträge bekannten TV-Signallieferverträge zu verstehen. Diese haben Vermieter meist mit Kabelnetzbetreibern oder anderen Signallieferanten über die Belieferung ihrer Objekte mit Fernsehsignalen und gegebenenfalls auch weiteren Leistungen abgeschlossen. Das Sonderkündigungsrecht kann erstmalig mit Wirkung zum 1. Juli 2024 ausgeübt werden. Es besteht nicht, wenn die Parteien für den Fall des Wegfalls der Umlagefähigkeit eine anderweitige Regelung vereinbart haben.

Mieter, die im Rahmen ihres Mietvertrags einen Telekommunikationsdienst wie zum Beispiel einen TV- oder Internetanschluss nutzen, erhalten zudem ein „Opt-out“-Recht. Sie können diese Dienste gegenüber ihrem Vermieter beenden, wenn der Mietvertrag länger als 24 Monate besteht. Bei Diensten, die bislang vom Vermieter als Betriebskosten umgelegt werden, kann dieses Recht allerdings erst ab dem 1. Juli 2024 ausgeübt werden. Da zum gleichen Zeitpunkt die Umlagefähigkeit abgeschafft wird, hat das Opt-out-Recht praktisch vor allem für andere Konstellationen Bedeutung, bei denen beispielsweise ein Internet- oder Telefonanschluss in der Kaltmiete enthalten ist.

„Umlage 2.0“ – neue Möglichkeiten zur Refinanzierung von Glasfaserinvestitionen

Um die Errichtung neuer Glasfasernetze zu fördern, werden zwei neue Möglichkeiten zur Refinanzierung geschaffen:

Errichtet ein Netzbetreiber bis zum 31. Dezember 2027 erstmalig ein Gebäude-Glasfasernetz, können Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber ein sogenanntes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ vereinbaren, das der Eigentümer an den Netzbetreiber zahlt. Es soll die Kosten abdecken, die für die Errichtung des Netzes anfallen und ist sowohl der Höhe nach als auch zeitlich gedeckelt: Es darf höchstens 60 Euro pro Jahr betragen und der Netzbetreiber darf es für einen Zeitraum von in der Regel fünf Jahren (in Ausnahmefällen maximal bis zu neun Jahren) verlangen. So können bis maximal 540 Euro an Investitionen erfasst werden. Bei Investitionen von über 300 Euro ist allerdings eine besondere Begründung durch den Netzbetreiber gegenüber dem Eigentümer erforderlich. Auch inhaltlich müssen verschiedene Aspekte beachtet werden: Das Entgelt darf nur die Kosten für die Inhausverkabelung abdecken; weder die Kosten für den Gebäudeanschluss noch für aktive Technik wie z.B. Verstärker dürfen einbezogen werden. Soweit ein Netzbetreiber ein Glasfaserbereitstellungsentgelt mit dem Gebäudeeigentümer vereinbart, ist er verpflichtet, das errichtete Netz allen nachfragenden Netzbetreibern kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Das Glasfaserbereitstellungsentgelt kann vom Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung für die Umlagefähigkeit ist allerdings, dass über das Netz im Sinne eines „Open Access“ eine freie Anbieterauswahl möglich ist.

Errichtet hingegen der Gebäudeeigentümer selbst erstmalig ein Gebäude-Glasfasernetz, stellt das neue Gesetz klar, dass es sich hierbei um eine Modernisierung handelt. Die anfallenden Investitionskosten können somit als Modernisierungsumlage in Höhe von derzeit jährlich acht Prozent auf die Mieter umgelegt werden.

„DigiNetzG 2.0“ – Gesetzliche Zugangsmöglichkeiten und neue Entgeltmaßstäbe für die (Mit-)Nutzung von Gebäudenetzen

Durch das sogenannte DigiNetzG wurden bereits im Jahr 2016 gesetzliche Mitnutzungsansprüche eingeführt, die Netzbetreiber gegenüber den Eigentümern oder Betreibern von Gebäudenetzen über die (Mit-)Nutzung dieser Netze stellen können. Das TKMoG stellt nun neue Entgeltmaßstäbe auf. Diese werden relevant, wenn es zu keiner vertraglichen Einigung zwischen dem Betreiber der Inhausnetze und dem zugangsbegehrenden Netzbetreiber kommt und eine der Parteien ein sogenanntes Streitbelegungsverfahren bei der Bundesnetzagentur einlegt.

Grundsätzlich soll die Bundesnetzagentur die Entgelte für die Mitnutzung aller Gebäude-Infrastrukturen (einschließlich der Verkabelungen) auf Basis der zusätzlichen Kosten festlegen, die für den jeweils zugangsverpflichteten Eigentümer oder Betreiber der Gebäudenetze durch die Mitnutzung entstehen. Zu diesen Kosten zählen beispielsweise Kosten für die Auf- und Abschaltung des zugangsbegehrenden Netzbetreibers, nicht aber die Investitionskosten.

Für Gebäude-Glasfasernetze, die nach dem 1. Dezember 2021 neu errichtet wurden, gilt ein anderer Kostenmaßstab – hier sollen auch die getätigten Investitionen sowie die Auswirkungen der Mitnutzung auf den Geschäftsplan des Zugangsverpflichteten berücksichtigt werden. Diese Regelung begegnet erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifeln im Hinblick auf das verfassungsrechtliche Willkürverbot, da für Glasfasernetze, die vor und nach Inkrafttreten des TKG errichtet wurden, unterschiedliche Entgeltmaßstäbe gelten sollen. Eine Ausnahme soll es zudem für Netze geben, die von Unternehmen errichtet werden, die mit dem Gebäudeeigentümer konzernverbunden sind – hier soll es auch für neu errichtete Netze beim Maßstab der reinen Zusatzkosten bleiben. Auch diese Regelung ist aufgrund der unterschiedlichen Behandlung zwischen konzernverbundenen und externen Netzbetreibern verfassungsrechtlich problematisch kritisiert – zumal sie sich dem Wortlaut nach nicht nur auf unmittelbare Tochtergesellschaften, sondern auch auf die Verlegung von Glasfasernetzen durch im kommunalen Eigentum stehende Stadtwerke in den Gebäuden kommunaler Wohnungsbaugesellschaften beziehen könnte.

Unabhängig von diesen Maßstäben soll die Mitnutzung für den zugangsbegehrenden Netzbetreiber auch weiterhin kostenlos möglich sein, wenn dieser selbst Investitionen in die Herstellung der Inhausinfrastruktur getätigt hat.

Erste Einschätzung der Neuregelungen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Der Gesetzgeber hat sich mit dem TKMoG zum Ziel gesetzt, sowohl den Dienste-Wettbewerb – insbesondere bei der TV-Versorgung – als auch den Glasfaserausbau zu fördern. Ob diese Ziele bei der Versorgung von Gebäuden tatsächlich erreicht werden, ist allerdings zu bezweifeln, da das Gesetz eine Vielzahl für die Praxis problematischer Regelungen enthält.

Die politisch umstrittene Abschaffung der Umlagefähigkeit mit Wirkung bereits zum 30. Juni 2024 erfordert in den nächsten drei Jahren Nachverhandlungen und gegebenenfalls auch Neuausschreibungen aller sammelinkassierten Verträge, die über diesen Zeitraum hinaus laufen. Auch für vorher endende Gestattungsverträge müssen kurzfristig neue Versorgungskonzepte entwickelt werden. Das gilt insbesondere, wenn an die Errichtung neuer Netze gedacht wird – auch diese Netze müssten dann innerhalb der nächsten drei Jahre gebaut werden. Wegen der ohnehin limitierten Baukapazitäten wird die kurze Übergangsfrist nicht nur den Neubau von Netzen, sondern auch Versorgerwechsel eher erschweren als erleichtern.

Begrüßenswert ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft, dass der Gesetzgeber über das Sonderkündigungsrecht die Möglichkeit geschaffen hat, bestehende Versorgungsverträge rechtssicher aufheben zu können.

Ob das neue Glasfaserbereitstellungsentgelt die gewünschten Investitionsanreize für den Ausbau von Inhaus-Glasfasernetzen bietet, ist zweifelhaft. Für viele Netzbetreiber dürften die damit verbundenen entgeltlichen, zeitlichen und vertraglichen Beschränkungen sowie die kostenfreie Mitnutzungsmöglichkeit für Dritte ein Grund sein, das Entgelt nicht zu vereinbaren, sondern neue Glasfasernetze lieber frei zu finanzieren. Auch für Vermieter ist aufgrund der Open-Access-Vorgaben unsicher, ob das Glasfaserbereitstellungsentgelt auch tatsächlich umlagefähig ist.

Bei den Entgeltmaßstäben für die gesetzliche Mitnutzung bestehen erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit – hier scheinen wesentliche Regelungen eher an den Interessen großer Telekommunikationsunternehmen, Gebäudenetze möglichst kostenfrei zu nutzen, als an praxisgerechten Differenzierungen ausgerichtet zu sein. Das neue Gesetz in der Praxis könnte sich so noch eher als Bremse, denn als Antrieb für den Glasfaserausbau in Gebäuden erweisen. ←

Die Autoren sind Rechtsanwälte in der Sozietät Greenberg Traurig Germany in Berlin. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist die Beratung wohnungswirtschaftlicher Unternehmen im Zusammenhang mit der Breitband- und Multimediasversorgung ihrer Gebäude.

Doors with purpose.

Wie man das musikalische Talent seiner Kinder fördern kann, ohne es sich mit den Nachbarn zu verderben? Mithilfe der richtigen Wohnungseingangstür.

Unsere allererste Tür wurde gebaut, um Feuer standzuhalten. Das war 1942. Seitdem erfüllen alle von uns hergestellten Türen wichtige Aufgaben. Sie stoppen Einbrecher und Lärm, Brände und giftige Gase sowie Zugluft

und Zigarettenrauch. Sie helfen den Bewohnern, ein sicheres, geborgenes und glückliches Leben zu führen.

Auch unser Unternehmen hat eine klare Aufgabe: Wir stellen sicher, dass Sie für Ihr Projekt Wohnungseingangstüren erhalten, die alle Anforderungen erfüllen.

Lesen Sie mehr auf daloc.de



Social Engineering – Menschliche Schwäche als Basis für **Cyberattacken**

Unternehmen fallen dreimal häufiger Social Engineering-Attacken als tatsächlichen Schwachstellen in der IT-Sicherheitsarchitektur zum Opfer.

Warum ist das so?

Einfach ausgedrückt: Aus der Perspektive von Cyberkriminellen sind die Chancen gut und die Risiken klein. Und Cyberangriffe können mittels "Künstlicher Intelligenz" (KI) optimiert und automatisiert werden.

Frage 1:

Ist die Bedrohung durch Cybercrime / Phishing-Attacken real und relevant?

- Laut einer Cyber Security-Umfrage des TÜV sehen 92 Prozent der Befragten in Cyberangriffen eine ernstzunehmende Gefahr.
- Hornetsecurity Cyberthreat Report 2020: „Die steigende Anzahl an Cyberattacken mit zerstörerischer Malware ist besorgniserregend. Die Schäden, die Cyberkriminelle mit dieser Angriffsform verursachen können, sind immens und selbst wenn das Lösegeld für verschlüsselte Informationen nicht gezahlt wird, kann es zu langfristigen Störungen der Betriebsabläufe und damit einhergehenden großen monetären Verlusten kommen.“
- Zum Vergleich: Die durchschnittliche Beute bei einem Bankraub beträgt rund 3 000 Euro; Die Durchschnittsbeute bei Business E-Mail Compromise beträgt 130 000 Euro.
- Beispiel Emotet (besonders raffinierter Wurm, zählt derzeit zu den teuersten und schädlichsten Bedrohungen weltweit): „Einmal mit Emotet infiziert, werden diese Systeme wie bei einer Wertschöpfungskette an weitere kriminelle Akteure verkauft“. Es entstehen im Darknet arbeitsteilige Geschäftsmodelle „Ransomware-as-a-Service“ (RaaS).
- Der finanzielle Schaden aus Erpressung mit gestohlenen oder verschlüsselten Daten betrug laut einer Umfrage des Digitalverbandes Bitkom in Deutschland in 2019 rund 10,5 Milliarden Euro!

Fazit: Ja, die Bedrohung ist real und relevant!

Frage 2:

Sind Wohnungsunternehmen gefährdet, Opfer von Phishingattacken zu werden?

- Ja, denn Wohnungsunternehmen gelten als solvent und leiden weniger unter saisonalen oder konjunkturellen Schwankungen.
- Ja, denn sie verfügen über sensible Daten von Mietern.
- Gerade kommunale Wohnungsunternehmen geraten zunehmend in den Fokus von Cyberkriminellen.

Fazit: Ja, Wohnungsunternehmen sind gefährdet.

Frage 3:

Was passiert eigentlich, wenn Angreifer sich Zugang verschafft haben?

- Wenn sich die Schadsoftware („Ransomware“) erfolgreich eingenistet hat, werden die Daten verschlüsselt und nur gegen Zahlung von Lösegeld wieder entschlüsselt.

- Zunehmend drohen die Angreifer damit, vertrauliche Daten zu veröffentlichen (sogenannte Ranshameware).

- Oder es werden Daten zerstört („destructive Malware“) und dabei werden auch Backup- oder Servicefunktionen beeinträchtigt.

- Die Lösegeldzahlung erfolgt über digitale Währungen wie den Bitcoin. Dies ermöglicht einen anonymen und damit für die Erpresser risikoarmen Transfer des Lösegeldes.
-

Frage 4:

Was muss / kann / sollte das angegriffene Unternehmen tun?

- **Aspekt Technik:** Unternehmen brauchen eine moderne und wirksame EDV-Sicherheitsarchitektur (Firewall, SPAM-Regeln etc).

- **Aspekt Technik & Organisation:** Plan- und regelmäßige Datensicherungen, zeitnahe Updates von allen verwendeten Programmen, Systemen und Anwendungen. Die jüngsten Erfahrungen im Bereich Microsoft Exchange Mail-Server haben verdeutlicht, dass in diesem Bereich große Risiken entstehen können (Patches wurden nicht eingespielt) und zu lange bestehen bleiben (z.B. 5. März 2021 „BSI warnt: Kritische Schwachstellen in Exchange-Servern – Sofortiges Handeln notwendig!“)

- **Aspekt Organisation:** Jeder einzelne Mitarbeitende muss die ihn betreffenden Risiken kennen und sich der Risiken bewusst sein. Er muss potenzielle Bedrohungen erkennen und wissen, was zu tun und was zu lassen ist. Schulungen können helfen, Wissen und Verständnis aufzubauen. Unserer Erfahrung nach braucht es dazu Schulungskonzepte, die arbeitsplatz- und arbeitsalltags-tauglich sind, Stichwort: Lernen am Arbeitsplatz/video-basiertes E-Learning. Praktische Übungen durch sogenannte Phishing-Übungen helfen das Wissen ins Bewusstsein zu bringen. Denn die Erkenntnis und die Erfahrung, dass ein soeben getätigter Klick auf einen Link – wäre es nicht eine Übung gewesen – massiven Schaden hätte anrichten können, löst nachhaltige Lernerfahrungen in der betroffenen Person aus.

Fazit: Das Zusammenspiel aus EDV-Sicherheitsarchitektur, organisatorischen Routinen und die Schulung der Belegschaft bietet den besten Schutz. Eine Phishing-Übung simuliert eine Cyber-Attacke und macht damit sichtbar, wie gut das Risikobewusstsein wirklich ausgeprägt ist und die Belegschaft ihren Teil im Sicherheitskonzept zu leisten imstande ist. Der vdw bietet seinen Mitgliedsunternehmen sowohl eine Schulungsplattform <https://vdw-online.trainstitute.de/> als auch Phishing-Übungen in Kooperation mit der Firma Trainstitute® an. Sollten Sie Interesse an der Durchführung einer Übung haben, füllen Sie bitte die Bedarfsabfrage <https://trainstitute.de/bedarfsabfrage/> aus. ←



KOLUMNE VON DR. DANIEL DETTLING

Gemeinsam statt einsam!

Single-Haushalte und Demografie verändern die Städte

Wie werden wir in Zukunft leben? Wird Einsamkeit zur neuen sozialen Frage? Die Megatrends Individualisierung und Demografie verändern das Wohnen. Zur häufigsten Lebensform in den meisten großen Städten wird der Singlehaushalt. In immer mehr Städten wohnt bereits jeder Zweite allein. Viele der Alleinlebenden sind älter als 64 Jahre. Nach Corona werden die Menschen mehr Gemeinschaft und Raum einfordern. Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen wird steigen. Stadtplanung und Immobilienwirtschaft müssen umdenken.

Vernetztes Wohnen im Quartier

Mehr Singlehaushalte führen zu neuen sozialen Herausforderungen. Die Einsamkeit nimmt vor allem unter den Jüngeren und den Älteren zu. Betroffen sind zwei Gruppen: die unter 40- und die über 80-Jährigen. Wohnen wird zur doppelten sozialen Frage. Neben bezahlbaren Mieten geht es um attraktive Quartiere und Nachbarschaften. Gefragt sind unkonventionelle Lösungen, die zugleich eine hohe Lebensqualität bieten. Vernetztes Wohnen im Quartier ist eine Antwort auf den Trend der Singlehaushalte. Den Generationen Y und Z, aber auch vielen Babyboomern, geht es um mehr Gemeinschaft, Sharing-Angebote, Möglichkeiten, etwas zu teilen. Aus Büros wird Co-Working, aus Autobesitz Co-Mobility, aus Gärtnern Co-Gardening und aus Küchen und Wohnzimmern Co-Living. Diese neuen Gemeinschaftsformen sind Ausdruck eines steigenden Bedürfnisses: Besitzen und Teilen. Die neuen Organisationsformen sind die alten: Genossenschaften und (Bau-)Gemeinschaften. Die Qualität der geteilten Räume und des Quartiers wird wichtiger als die Anzahl der Quadratmeter.

**„Co-Living“ heißt,
„Individualität in
Gemeinschaft leben“
und ist nicht nur ein
Modell für
Studierende und
junge Leute.**

DR. DANIEL DETTLING

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



**Co-Living: Menschen verbinden,
die nicht zusammengehören**

Es geht um die Verbindung von Nachbarn und Dingen, die auf den ersten Blick nicht zusammengehören. Nachbarschaften und Gemeinschaften entstehen, wenn soziale Beziehungen gelingen. Aus Bewohnern werden Nachbarn. Gemein ist den neuen Projekten, dass es ihnen nicht in erster Linie um „gutes Wohnen“, sondern um den Aufbau guter Nachbarschaften geht. Bisherige Wohnkonzepte sind introvertiert und nach innen gerichtet und wollen die äußere Welt in der privaten Wohnung abbilden: „Meine Garage, mein Auto, meine Familie, mein Garten.“ Die neuen Konzepte sind eine Antwort auf das Bedürfnis nach Nachbar- und Gemeinschaft und den Trend, die Welt zu erobern, indem man die eigenen vier Wände verlässt. „Co-Living“ heißt, „Individualität in Gemeinschaft leben“ und ist nicht nur ein Modell für Studierende und junge Leute. Populärer werden auch Wohngemeinschaften für berufstätige Singles und Ältere.

WGs statt Altenheim

Alters-WGs verbinden das Bedürfnis der Älteren, möglichst lange in den eigenen vier Wänden und nicht in einem Heim leben zu müssen, mit der Notwendigkeit, sie gut und effizient zu betreuen. „Altersfreundliches Wohnen“ ist inzwischen weltweit ein Trend. Mehr als 150 Länder haben ein Netzwerk altersfreundlicher Städte gegründet. Wer aufgenommen werden will, muss einen umfangreichen Kriterienkatalog erfüllen. Die finnische Stadt Tampere hat es geschafft, indem sie älteren Menschen, die sich keinen Platz im Altenheim leisten können, eine barrierefreie Umgebung ermöglicht hat. Die Stadtplanung setzt dabei auf verkehrsberuhigte Zonen und altersgerechte Wege. Von der neuen urbanen Barrierefreiheit profitieren auch andere Bevölkerungsgruppen wie Eltern mit kleinen Kindern und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen. Das neue Wohnquartier bietet zudem kostenpflichtige Services an wie Physiotherapie und Ernährungsberatung. So wird die Pflege älterer Menschen am Wohnort zum neuen urbanen Wachstumsmarkt.

Eine neue Bauhaus-Bewegung

Vor 100 Jahren stellte sich die Bauhaus-Bewegung der Frage, wie Gebäude designt sein sollen, damit sie einen sozialen Dienst an der Gesellschaft leisten. Heute geht es um die Frage: Wie müssen Wohnraum und das Umfeld aussehen und eingebunden werden, damit die Bewohner sich wohlfühlen? Das nachbarschaftliche Gemeinschaftswohnen bekommt durch die Corona-Pandemie einen Schub. Waren Wohnen, Arbeiten und Erholung bislang weit auseinander, so soll nach dem Leitbild der Stadt der nahen Wege die täglichen Bedarfe wie Arbeiten, Einkaufen und der Arzt-Besuch innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Umweltschonende Mobilität wird so auch in wachsenden Städten möglich, wenn es nicht nur ein Zentrum gibt, sondern dezentrale Räume und Orte.

Wir kehren zurück zu den Anfängen der Stadt. Bis zur Renaissance war es üblich, zu Hause zu arbeiten. Das Homeoffice wird nach Corona bleiben. Eine große Mehrheit will auch nach der Pandemie zumindest zum Teil in den eigenen Wänden arbeiten. Die Stärkung des lokalen Handels und des sozialen Zusammenhalts und die pragmatische Anpassung an Veränderungen gehören zusammen. Corona wird daher auch das Wohnen und Bauen radikal verändern. Das Bauen und der Betrieb von Gebäuden verursachen mehr als 40 Prozent der CO₂-Emissionen. Will Europa seine Klimaziele bis 2050 erreichen, muss Bauen nachhaltiger und effizienter werden. Die EU verfolgt mit ihrer neuen Initiative „Ein Europäisches Bauhaus“ eine Bauwende.

Die Zukunft gehört dem grünen und gesunden Wohnen. Gemeinsam ist besser als einsam. ←

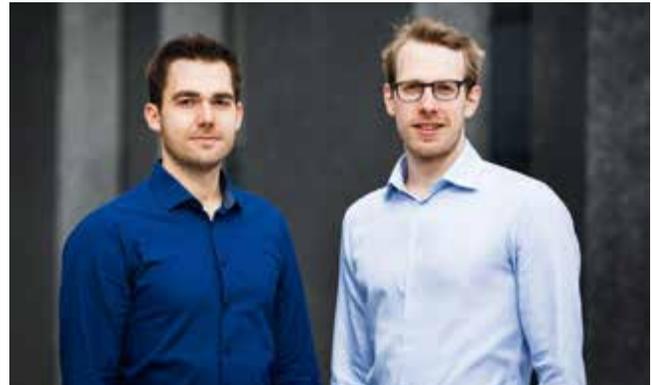


VON PHILIPP HOLLBERG, DR. ALEXANDER HOLLBERG CAALA GMBH, MÜNCHEN

Mit **GIS & BIM** zum kosteneffizienten Dekarbonisierungspfad

Für die Erreichung der Klimaziele ist eine kosteneffiziente Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden entscheidend. Dafür ist es erforderlich, schnell die Gebäude mit dem größten Dekarbonisierungspotenzial zu identifizieren. Mit der CAALA Software ist es – nur ausgehend von der Adresse und dem Gebäudealter möglich – fundierte Sanierungsmaßnahmen für den Gebäudebestand zu erstellen und dabei den gesamten Lebenszyklus zu berücksichtigen.

PHILIPP HOLLBERG UND DR. ALEXANDER HOLLBERG
CAALA GmbH, München



Sanierungsbedarf

Neue Rahmenbedingungen wie die EU-Taxonomie als auch die CO₂-Besteuerung von fossilen Brennstoffen haben die wirtschaftlichen Implikationen von CO₂-Emissionen deutlich gemacht. Diese können steigende Nebenkosten für Mieter, aber auch potenzielle Wertminderungen von Objekten, die Dekarbonisierungspfade überschreiten, mit sich bringen. Die Bekanntgabe, dass die deutschen Klimaziele für 2020 nur auf Grund des Corona-Lockdowns erreicht werden konnten und der Gebäudesektor die im Bundesklimaschutzgesetz verankerten Ziele als einziger Sektor verfehlt hat, sorgen für eine weitere Fokussierung auf die Sanierung von Bestandsgebäuden. Die Dringlichkeit einer zügigen Dekarbonisierung von Gebäudebeständen wird durch aktuelle Appelle unterstrichen, mittels eines Sofortprogramms die Weichen für die Sanierung von einer Million Gebäuden bis 2025 zu stellen (BAK, DGNB and DUH, 2021). In der Bau- und Immobilienbranche baut sich hierfür ein Verständnis für die Notwendigkeit und Erfordernisse, jedes Jahr mindestens 330 000 Gebäude zu sanieren, sukzessive auf. Es fehlt jedoch an lebenszyklusorientierten Sanierungsfahrplänen, die aufzeigen, wie sich die geforderte Dekarbonisierung kosteneffizient und mieterverträglich realisieren lässt. Trotz einer nicht selten beschränkt verfügbaren Datengrundlage benötigen Bestandshalter klare Handlungsempfehlungen, die sowohl das Energie- und CO₂-Einsparpotenzial quantifizieren als auch die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen berücksichtigen. Um eine Verschiebung von CO₂-Emissionen aus dem Betrieb in die Herstellungs- oder Entsorgungsphase (z.B. von Dämmstoffen) zu vermeiden und eine Vergleichbarkeit des Potenzials zur Dekarbonisierung über Portfolios hinweg zu ermöglichen, bietet die Software eine Methode zur lebenszyklusorientierten und standardisierten Bilanzierung zur Ableitung von Handlungsempfehlungen.

Ziel

Im Folgenden wird ein innovativer Weg vorgestellt, um nur auf Basis der Adresse, den aktuellen Energieverbrauchsdaten und des Baujahrs des Gebäudes zu einem automatisch erstellten und voroptimierten Dekarbonisierungsfahrplan für Bestandsgebäude zu gelangen. Damit ist es möglich, eine Sanierungspotenzialanalyse in weniger als 15 Minuten für ein Gebäude zu erstellen, bzw. ein komplettes Portfolio mit mehr als tausend Gebäuden innerhalb von wenigen Tagen zu analysieren.

Methode

Der Ansatz besteht aus den folgenden drei Schritten:

1. CO₂-Bilanzierung auf Portfolioebene

Auf Portfolioebene wird zunächst eine CO₂-Bilanzierung und somit eine Ist-Zustandsanalyse durchgeführt. Dabei werden auf Basis des Verbrauchs, der je Gebäude verwendeten Energieträger und des Gebäudetyps die CO₂-Emissionen im Ist-Zustand betrachtet. Fehlende Informationen wie der Nutzerstrombedarf werden über statistische Werte hinzugefügt, um eine umfassende Abbildung der im Betrieb verursachten CO₂-Emissionen zu erhalten. Ausgehend vom Ist-Zustand wird der Dekarbonisierungspfad bis 2050 ermittelt, der sich auf Grund verändernder Rahmenbedingungen ergibt (bspw. Dekarbonisierung des deutschen Strommixes). Abhängig von den genutzten Energieträgern sowie der Strategie der Energieversorger, kann dieser „passive“ Dekarbonisierungspfad zu einer zügigen oder weniger schnellen Annäherung an die geforderte Klimaneutralität bis 2050 führen. Diesem „passiven“ Dekarbonisierungspfad werden gebäudetyp-spezifische Zielpfade gegenübergestellt, um eine Einordnung zu

erhalten, welche zusätzliche Maßnahmen möglich sind, um unter den gewählten Rahmenbedingungen der jeweiligen Zukunftsszenarien Klimaneutralität zu erreichen. Nach dieser Einordnung lassen sich die Gebäude leicht identifizieren, die den größten Handlungsbedarf oder das größte Dekarbonisierungspotenzial für eine Sanierung aufweisen.

2. Thermische 3D-Modellgenerierung

Die Grundlage für die Sanierungspotenzialanalyse und damit der Erstellung eines Dekarbonisierungspfades ist das gebäudespezifische, thermische 3D-Modell. Dieses Modell wird auf Basis der Adresse, des Gebäudetyps und der Baualtersklasse automatisiert erstellt. Hierfür ist es nur erforderlich, die Adresse einzugeben. Die Software extrahiert automatisch den Gebäudeumriss aus OpenStreetMap und erstellt über hinterlegte Informationen zu der Stockwerksanzahl einen Volumenkörper. Falls es erforderlich sein sollte, kann die Stockwerksanzahl durch eine in der Software integrierte GoogleStreetView-Ansicht überprüft und mittels manueller Eingabe korrigiert werden. Mit Hilfe dieser Ansicht lassen sich auch die Fensterflächenanteile je Orientierung mittels Schieberegler korrigieren (siehe Abbildung 1).

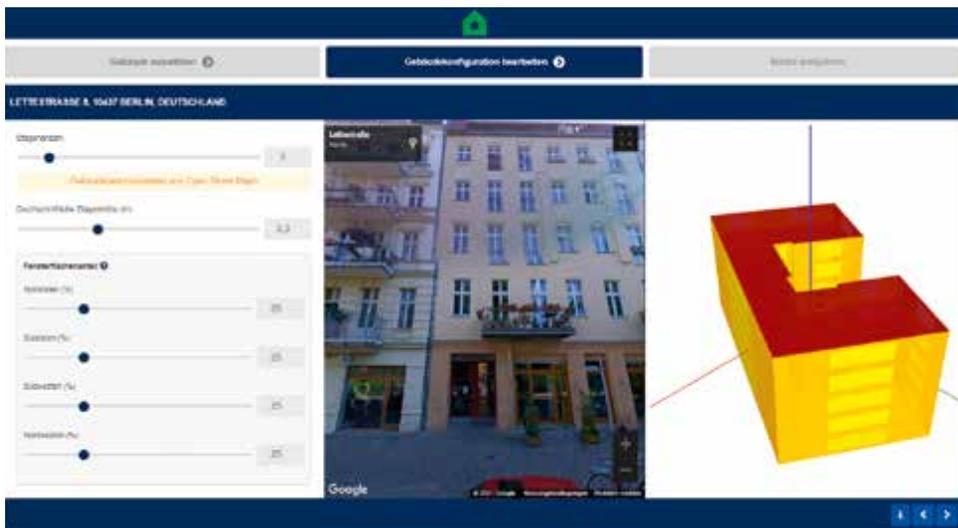


Abbildung 1:
Anpassung des automatisch erstellten 3D-Modells
in der CAALA Nutzeroberfläche in Prozent

Die einzelnen Flächen des Volumenkörpers werden automatisch als Fenster-, Außenwand-, Boden- und Dachflächen klassifiziert. Nur die Baualtersklasse und der Gebäudetyp ist als zusätzliche Information erforderlich, um diesen Flächen auf Basis der Tabula Datenbank (IWU, 2016) Bauteile mit Schichtaufbauten zuordnen zu können. Auf diese Weise können die U-Werte der Gebäudehülle leicht berechnet werden.

Nach Auswahl der Wärmeerzeugungsanlage wird der Energiebedarf im Betrieb berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des vereinfachten Verfahrens nach DIN V 18599. Auf diese Weise ermittelt die Software den Bedarf für Raumwärme und Warmwasser, End- und Primärenergiebedarf. Wenn ein Energieausweis zum Gebäude vorhanden ist, dient dieser als Abgleich des Ist-Zustandes.

3. Sanierungspotenzialanalyse auf Basis von Optimierung

Das thermische 3D-Modell des Ist-Zustandes dient als Ausgangspunkt für die zu simulierenden Sanierungsmaßnahmen. Mittels der Eingabemaske können Sanierungsmaßnahmen ausgewählt werden (z.B. der Austausch der Fenster mit einer Dreifach-Verglasung oder eine nachträgliche Dämmung der Kellerdecke). Der Einfluss dieser Maßnahmen auf den Energiebedarf wird durch die Software in Echtzeit berechnet. Aus den Energieeinsparungen werden

die CO₂- bzw. Kosteneinsparungen abgeleitet. So lassen sich beliebige Kombinationen an Sanierungsmaßnahmen der Gebäudehülle als auch der Anlagentechnik simulieren und deren Einfluss im Kontext von gewählten Szenarien (z.B. sich reduzierender CO₂-Faktor der Fernwärme oder steigender Energiepreise) für frei wählbare Zeiträume (1 - 100 Jahre) ableiten. Durch eine Vorkonfiguration von Sanierungsmaßnahmen inklusive Investitionskosten lässt sich der Einfluss von Maßnahmen auf spezifische Gebäude in deren lokaler Umgebung unmittelbar auswerten. Dabei wird immer eine Lebenszyklusperspektive angewendet. Denn die eingesetzte Methode der parametrischen Lebenszyklusanalyse (PLCA®) berechnet parallel, neben dem Energiebedarf und den CO₂-Emissionen im Betrieb, auch die sogenannten "grauen Emissionen" (Hollberg, 2016). Zu diesen zählen die bei der Herstellung, dem Austausch, und der Entsorgung von Baumaterialien und Bauteilen verursachten CO₂-Emissionen (Lebenszyklusmodule A1-A3, B4, und C3-C4 nach DIN EN 15978). Als Datengrundlage wird die Ökobau.dat (BBSR, 2011) verwendet. Neben dieser Ökobilanzierung werden die Lebenszykluskosten mit Hilfe der Barwertmethode berechnet.

Der Vergleich von Sanierungsmaßnahmen ermöglicht es, auf einen Blick die energetischen, ökologischen und wirtschaftlichen Unterschiede je Sanierungsvariante zu erfassen (siehe Abbildung 2). Die gewählten Sanierungsvarianten lassen sich in einen Dekarbonisierungspfad überführen, so dass je Gebäude eine klare Sanierungsstrategie abgeleitet werden kann (siehe Abbildung 3).

Der Vergleich von Sanierungsmaßnahmen ermöglicht es, auf einen Blick die energetischen, ökologischen und wirtschaftlichen Unterschiede je Sanierungsvariante zu erfassen (siehe Abbildung 2). Die gewählten Sanierungsvarianten lassen sich in einen Dekarbonisierungspfad überführen, so dass je Gebäude eine klare Sanierungsstrategie abgeleitet werden kann (siehe Abbildung 3).

		BASISMODELL	HWR_KONVENTIONELL	HWR_ÖKO
Variablenname	IBR_Baseline	IBR_konventionell	IBR_öko	
Grunddaten				
Energiebedarfe				
Primärenergiebedarf	[kWh/(m ² ·a)]	226,52	162,88 -49,71%	166,22 -48,57%
Direktenergiebedarf (Heizung + Hilfsenergie (sonst))	[kWh/(m ² ·a)]	158,25	75,21 -49,3%	76,90 -49,19%
Sonstige Wärme	[kWh/(m ² ·a)]	133,08	84,23 -36,72%	87,87 -34,49%
Wärmeeintrag	[kWh/(m ² ·a)]	12,00	12,00 Keine Änderung	12,00 Keine Änderung
Lebenszyklusanalyse				
Primärenergie nicht erneuerbar (PDNE)	[kWh/(m ² ·a)]	213,24	119,54 -44,06%	121,27 -47,43%
Erneuerbare Energie (ENE)	[kg CO ₂ -Äq/(m ² ·a)]	66,86	31,86 -52,62%	29,76 -55,72%
Lebenszykluskosten				
Quartalslebenszykluskosten	[k/(m ² ·a)]	1870,77	379,39 -80,02%	1154,99 -38,89%

Abbildung 2: Der Vergleich von Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich energetischer, ökologischer und wirtschaftlicher Unterschiede

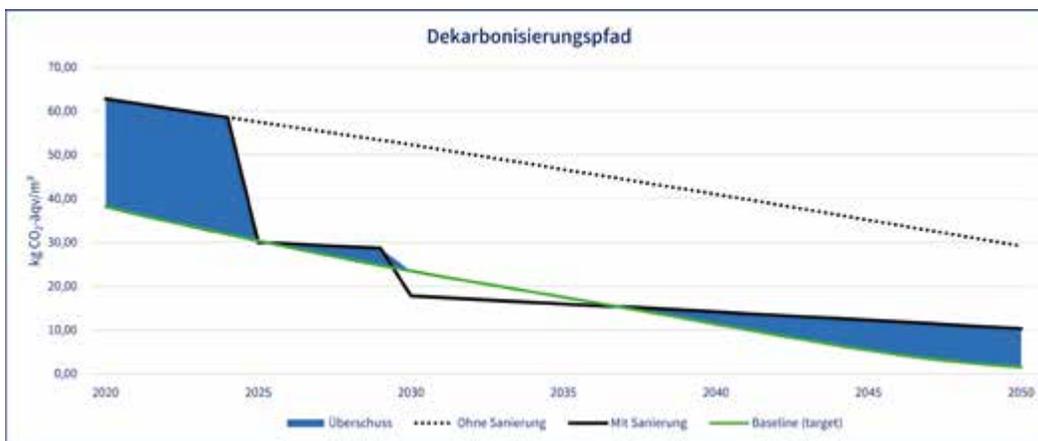


Abbildung 3: Dekarbonisierungspfad mit und ohne Sanierung

Case study

In einem für die GLS Bank durchgeführten Pilotprojekt wurden für drei Genossenschaften jeweils ein Gebäude mittels des beschriebenen Vorgehens abgebildet und Sanierungsmaßnahmen einschließlich Wirtschaftlichkeitsberechnung simuliert.

	GEBÄUDE 1	GEBÄUDE 2	GEBÄUDE 3
Standort	Berlin	Berlin	Iserlohn
Baualter	1900	1883	1971
NGF	2200 m ²	1002 m ²	3780 m ² (Energiebezugsfläche)
Wärme-erzeugungs-anlage	Gas	Gas	Fernwärme
Endenergiebedarf	107 kWh/m ² (Abrechnung)	92 kWh/m ² (Bedarfsausweis)	111 kWh/m ² (Verbrauchsausweis)

Tabelle 1: Übersicht der untersuchten Gebäude

Ausgehend von einem kurzen Steckbrief wurden als Basisdaten für die drei Gebäude die Adresse, das Baualter, die Energieträger sowie die Verfügbarkeit von Abrechnungen und Energieausweisen abgefragt (siehe Tabelle 1). Je Gebäude wurde mittels einer GoogleMaps-Integration automatisiert ein 3D-Modell erstellt (siehe

he Schritt 2) und auf Basis der Tabula Datenbank die Gebäudehülle definiert. Für alle drei Gebäude lag die Abweichung bei der Berechnung des Ist-Bedarfs unterhalb von zehn Prozent. Ausgehend von dem Ist-Bedarf wurden drei bis fünf Sanierungsmaßnahmen je Gebäude simuliert (siehe Tabelle 2). →

Tabelle 2: Untersuchte Sanierungsvarianten je Gebäude

VARIANTE	GEBÄUDE 1	GEBÄUDE 2	GEBÄUDE 3
1	Dämmung mit EPS und 3-fach Verglasung mit PVC-Rahmen, Erneuerung Gasbrennwerttherme mit solarer WW	Dämmung mit EPS und 3-fach Verglasung mit PVC-Rahmen, Erneuerung Gasbrennwerttherme mit solarer WW	Dämmung mit EPS und 3-fach Verglasung mit PVC-Rahmen
2	Dämmung mit Holzfaser und 3-fach Verglasung mit Holzrahmen, Gasbrennwerttherme mit solarer WW	Dämmung mit Holzfaser und 3-fach Verglasung mit Holzrahmen, Erneuerung Gasbrennwerttherme mit solarer WW	Dämmung mit Holzfaser und 3-fach Verglasung mit Holzrahmen
3	Dämmung mit EPS und 3-fach Verglasung mit PVC-Rahmen, Wärmepumpe	Dämmung mit EPS und 3-fach Verglasung mit PVC-Rahmen, Wärmepumpe	Dämmung mit Holzfaser und 3-fach Verglasung mit Holzrahmen, Wärmepumpe
4	Dämmung mit Holzfaser und 3-fach Verglasung mit Holzrahmen, Wärmepumpe	Dämmung mit Holzfaser und 3-fach Verglasung mit Holzrahmen, Wärmepumpe	
5	Kellerdeckendämmung	Erneuerung Gasbrennwerttherme mit solarer WW	

Die Ergebnisse für die CO₂-Einsparungen über einen Zeitraum von 50 Jahren unter Berücksichtigung der „grauen CO₂-Emissionen“, der Sanierungsmaßnahmen und der Investitionskosten sind in Abbildung 4 dargestellt. Die Ergebnisse zwischen einzelnen Gebäuden schwanken stark. Für Gebäude 1 ergeben sich zwischen 270 und 1760 Tonnen CO₂-Einsparungen bei Investitionskosten zwischen 23 000 und 300 000 Euro. Im Fall des Gebäudes 2 liegt das CO₂-Einsparpotenzial der untersuchten Maßnahmen zwischen 1500 und 2470 Tonnen und die Investitionskosten bei 20 000 bis 160 000 Euro. Bei Gebäude 3 gibt es ein CO₂-Einsparpotenzial von 1890 bis 4200 Tonnen und Investitionskosten zwischen 324 000 und 520 000 Euro.

Abbildung 4:
Ergebnisse für CO₂-Einsparung und Investitionskosten je Sanierungsvariante für die drei Gebäude

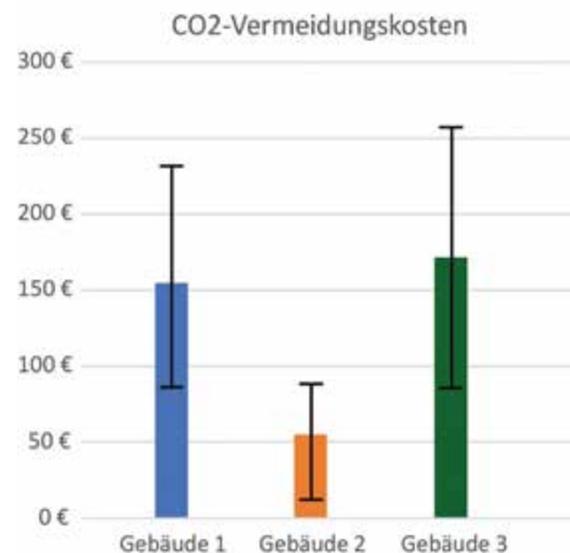
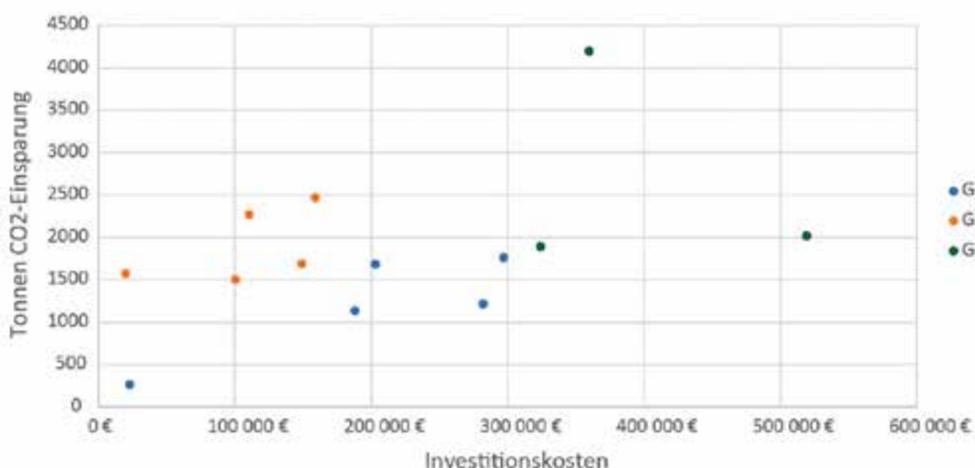


Abbildung 5:
CO₂-Vermeidungskosten mit Mittelwerten und Minimal- und Maximalwerten für die Sanierungsvarianten der drei Gebäude

In CO₂-Vermeidungskosten ausgedrückt, ergeben sich Werte von 12 bis 257 Euro je Tonne CO₂ (siehe Abbildung 5), wobei sich die 12 Euro auf die Kellerdeckendämmung beziehen, die mit den geringsten absoluten CO₂-Einsparungen von insgesamt 267 Tonnen einhergehen.

Fazit

Die Erreichung der Klimaziele wird sich im Gebäudesektor an der Geschwindigkeit der Dekarbonisierung von Bestandsportfolios entscheiden. Für eine effiziente Dekarbonisierung ist es erforderlich, die Gebäude mit dem größten Dekarbonisierungspotenzial zu identifizieren und zielgerichtet die Maßnahmen zu ergreifen, mit denen sich je Euro Investition die größten CO₂-Einsparungen realisieren lassen. Die vorgestellte Methode erlaubt es, in einem teilautomatisierten Vorgehen die energetischen, ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen je Sanierungsmaßnahme und Maßnahmenpaket unter Berücksichtigung des Lebenszyklus in Echtzeit zu ermitteln. So wird es erstmals möglich, nur ausgehend von der Adresse und dem Baualter in 10 bis 15 Minuten je Gebäude fundierte Handlungsempfehlungen zu erstellen. ←

Referenzen

- BAK, DGNB and DUH (2021) Formel 1-1-100-100, Positionspapier. Available at: https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-ev/de/aktuell/positionspapiere-stellungnahmen/Position_DUH-DGNB-BAK_210316.pdf (Accessed: 21 March 2021).
- BBSR (2011) 'ökobau.dat'. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Available at: <http://www.oekobaudat.de/archiv/oekobaudat-2011.html> (Accessed: 12 December 2015).
- Hollberg, A. (2016) Parametric Life Cycle Assessment - Introducing a time-efficient method for environmental building design optimization. Edited by bauhaus.ifex. Bauhaus-Universitätsverlag.
- Hollberg, A. et al. (2018) 'Parametric real-time energy analysis in early design stages: a method for residential buildings in Germany', Energy, Ecology and Environment, 3(1), pp. 13–23. doi: 10.1007/s40974-017-0056-9.
- IWU (2016) Tabula Datenbank, Institut für Wohnen und Umwelt. Available at: <https://episcopes.eu/welcome/> (Accessed: 21 March 2021).
- Korc, F. and Förstner, W. (2009) eTRIMS Image Database for Interpreting Images of Man-Made Scenes. Available at: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.554.8476&rep=rep1&type=pdf>.
- Somanath, S. et al. (2021) 'AI-based facade segmentation for large-scale energy renovation (AI-baserad segmentering av fasader för att optimera renovering i en större skala)', Bygg&Teknik, (2).

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

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

SYSTEM 3060

**Digitale Schließanlagen
mit Zutrittskontrolle**

© The finest in keyless security

Simons Voss
technologies

Lüften im Wohnungsbau

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.



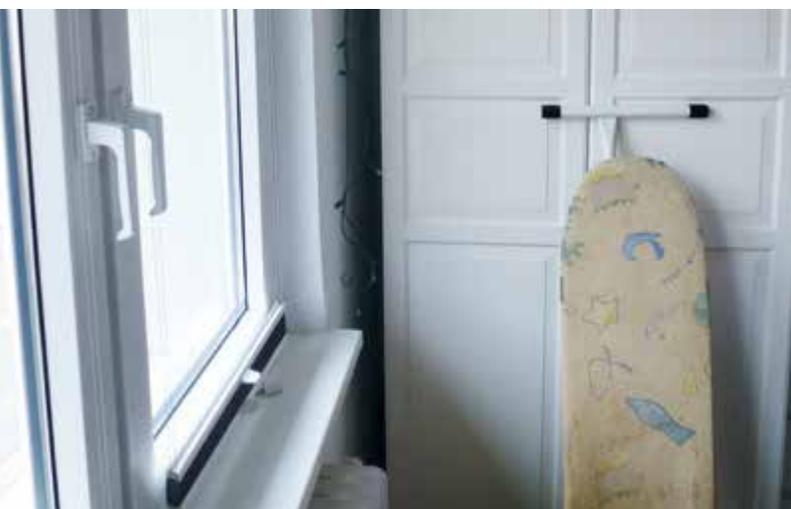
VON DIPL.-ING. ARCHITEKT STEFAN HORSCHLER

Wohnräume (und nicht nur diese) müssen belüftet werden können. Nach den technischen Regeln im Bauordnungsrecht dürfen dafür unterschiedliche Lüftungssysteme vorgesehen werden. Doch die Frage nach dem richtigen Lüftungssystem ist seit Jahren umstritten. Kontrovers diskutiert werden besonders auch die Lüftungsmaßnahmen, die den Feuchteschutz der Wohnungen sicherstellen sollen (Abbildung 1). So meinen die einen, der sei nur nutzerunabhängig zu gewährleisten, andere halten dagegen, das manuelle Öffnen über Fenster sei ausreichend. Bei der ersten Variante wird in der Regel argumentiert, dass Nutzer nicht in der Lage sind, einen ausreichenden Luftwechsel über das Öffnen der Fenster sicherzustellen; im zweiten Fall fühlen sich Nutzer und Anwender bereits in ihrer freien Willensbildung eingeschränkt und beschnitten.

Diese und andere Sichtweisen und Themen wurden nun in der „Studie zum Lüften von Wohnungen“ von den beteiligten Partnern differenziert hinterfragt und die wesentlichen Ergebnisse sind in einem Merkblatt zusammengefasst worden.

Die Studie entstand im Auftrag der Bundesarchitektenkammer und Länderarchitektenkammern, der Bundesingenieurkammer sowie einer Vielzahl von Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie Interessenverbänden der Lüftung.

Dabei wurden die Grundlagen zum Lüften anschaulich erläutert, bauordnungsrechtliche und normative Anforderungen berücksichtigt und zahlreiche Auslegungsbeispiele von Volumenströmen für die im Wohnungsbau üblichen Lüftungssysteme aufbereitet. Außerdem wurde das Thema einer juristischen Bewertung unterzogen.



**Abbildung 1: Anlass für Streitigkeiten:
baulicher Mangel oder falsches Nutzerverhalten?**

Die Ergebnisse der Studie kurz zusammengefasst sind:

- Es besteht kein bauordnungsrechtlicher oder baurechtlicher Zwang zu nutzerunabhängigen Lüftungssystemen. Nur fensterlose Küchen, Kochnischen, Bäder und Toilettenräume erfordern eine mechanische Lüftungsanlage. Bei allen anderen Räumen ist die Lüftung über manuell geöffnete Fenster ebenso zulässig wie eine apparative Lüftung über Außenbauteil-Luftdurchlässe oder ventilatorgestützte Geräte. Insbesondere für die Abfuhr sommerlicher Wärme und Abfuhr von Neubaufeuchte wird in der Regel allein auf Fensterlüftung zurückgegriffen
- Die mit geöffneten Fenstern hervorgerufenen Volumenströme können ebenso wie eine apparative Lüftung berechnet werden.
- Das „eine“ Lüftungssystem, das allgemeingültig empfohlen werden kann, gibt es jedoch nicht. Zu verschieden sind die Anforderungen und Befindlichkeiten von Auftraggebern und Nutzern. Angewendet werden können alle in der Entscheidungsmatrix in Abbildung 4 enthaltenen Systeme. Die Entscheidung, welches Lüftungssystem eingesetzt wird, trifft der Besteller.

Hierzu müssen die Anforderungen, die eine Lüftung erfüllen soll, unter Beachtung einerseits gesetzlicher Regelungen und andererseits der Nutzerbedürfnisse festgelegt und ein Lüftungskonzept erstellt werden. Dazu gilt es, über die Vor- und Nachteile der zur Verfügung stehenden Lüftungssysteme und dabei unter anderem über deren Eigenschaften, Folgen und Risiken zu informieren. Dabei ist wichtig, dass das Lüftungskonzept nicht die Auslegung des Lüftungssystems und der notwendigen Volumenströme umfasst. Erst nachdem festgelegt wurde, wie die Wohnräume belüftet werden sollen, kann dies bei der Planung des konkreten Lüftungssystems erfolgen.

Das Lüftungskonzept

Der Begriff Lüftungskonzept wird in der Baupraxis unterschiedlich interpretiert und ist inhaltlich nicht zwingend an die DIN 1946-6 gekoppelt.

Im Kontext des Merkblatts ermöglicht das Lüftungskonzept, eine Entscheidung für oder gegen ein Lüftungssystem zu treffen. Es beantwortet die Frage, wie ein konkretes Wohngebäude belüftet werden muss und kann. Das Lüftungskonzept muss Antworten auf folgende Fragen beinhalten:

- Was soll beziehungsweise muss durch das Lüften in diesem Bauvorhaben erreicht werden?
- Welche Lüftungssysteme sind dafür geeignet?
- Welche Konsequenzen ergeben sich aus der Wahl des Lüftungssystems?

Bei der Sichtweise der DIN 1946-6 muss insbesondere die Anrechnung des Außenluftvolumenstroms über Leckagen in der Gebäudehülle kritisch hinterfragt werden: Undichtheiten und über Infiltration hervorgerufene Volumenströme sind völlig ungeeignet, einen gezielten und schadensfreien Feuchteabtransport nach außen sicherzustellen und können zu fatalen Feuchteschäden führen (Abbildung 2).



Abbildung 2: Undichtheiten sind völlig ungeeignet, bestimmungsgemäß in den Räumen Feuchtigkeit abzuführen, in denen sie auftritt.

Aus dem Dichtheitskennwert (messtechnisch ermittelter Gesamtvolumenstrom bei 50 Pascal Druckdifferenz geteilt durch das Bezugsvolumen) eines Gebäudes kann zudem nicht abgeleitet werden, wo sich Undichtheiten im Einzelnen befinden und ob diese geeignet sind, den notwendigen Volumenstrom zur Feuchteabfuhr in dem jeweiligen Raum mit Feuchtfreisetzung sicherzustellen. →

Geeignete Lüftungssysteme

In der Studie werden die im Wohnungsbau üblichen Lüftungssysteme näher beschrieben und deren Vor- und Nachteile angesprochen. Dabei wird herausgestellt, dass jedes der hier behandelten Lüftungssysteme mehr oder weniger nutzerabhängig ist.

Bei der Fensterlüftung sind die Nutzer im Sommer und Winter vollständig für die Gewährleistung des Luftaustauschs verantwortlich. Aber auch, wenn eine sogenannte nutzerunabhängige Lüftung vorgesehen wird, die z.B. über ein Querlüftungssystem mit Außenbauteil-Luftdurchlässen die Lüftung zum Feuchteschutz gewährleistet, muss weiterhin eine manuelle Lüftung über Fenster stattfinden, z.B. wenn die Wäsche in der Wohnung getrocknet wird oder für den hygienisch notwendigen Luftaustausch. Und auch bei einer ventilatorgestützten Lüftung müssen die Nutzer aktiv werden, denn zur Abfuhr von sommerlichen Wärmelasten muss ggf. eine nächtliche Lüftung über geöffnete Fenster erfolgen (Abbildung 3).



Abbildung 3: Tag- und Nachtlüftung zur Abfuhr von Wärmelasten über Fenster.

Juristische Stellungnahme

Welche Haftungsrisiken bestehen bei Erstellung von Lüftungskonzepten und wie sind diese zu vermeiden? Die Beantwortung dieser Frage ergibt sich aus den bauordnungs- und vertragsrechtlichen Rahmenbedingungen. Aus diesen resultieren wesentliche Vertragspflichten und damit Handlungsanweisungen zur Risikominimierung.

Vertragsrechtliche Bedeutung des Bauordnungsrechts

Das Bauordnungsrecht einschließlich der Technischen Baubestimmungen (MVV/TB) sowie den in Bezug genommenen Normen (hier v.a. DIN 4108-2) ist zwingend zu beachten. Dessen Einhaltung ist daher stets Bestandteil der geschuldeten Leistung. Das Bauordnungsrecht beschränkt sich auf die Vorgabe von Schutzzielen und Zwecken der Wohnungslüftung, so dass es dem Anwender überlassen bleibt, wie diese sicherzustellen sind (Wahl von Nachweisverfahren und Lüftungssystem). Aus den normativ in Bezug genommenen Regelungsinhalten folgt die Planungsaufgabe, Nutzungsrandbedingungen in Abhängigkeit vom Einzelfall zu konkretisieren. Aus bauordnungs- und vertragsrechtlicher Sicht ist daher vom Planer zu prüfen, ob dies für die Ermittlung von notwendigen Luftwechseln zum Feuchteschutz und sonstiger Lüftungszwecke erforderlich ist.

Welcher Weg führt sicher zum Ziel?

Planer schulden ein funktionstaugliches Lüftungskonzept als Grundlage für ein funktionstaugliches Wohnungslüftungssystem. Die Planung ist mangelhaft, wenn das Lüftungskonzept nicht funktioniert, der Vertragszweck nicht erfüllt ist. Vertragszweck ist die Ermittlung von notwendigen Luftwechseln zum Feuchteschutz sowie sonstiger Lüftungszwecke als Voraussetzung für die Festlegung eines geeigneten Lüftungssystems. Es ist daher Aufgabe des Planers zu prüfen, welcher Leistungsumfang erforderlich ist, um das vereinbarte Ziel zu erreichen. Sowohl die anvisierten Vertragsziele – hier vor allem die jeweils konkreten Zwecke und Eigenschaften der Wohnungslüftung – und die „Wege zum Ziel“ (Leistungsumfang) sind planerisch zu erfassen und als „Sollbeschaffenheit des Lüftungskonzeptes“ zu vereinbaren.

Haftungskontrolle durch Aufklärung und Beratung

Aufklärungs- und Beratungsleistungen sind von zentraler Bedeutung für die rechtssichere Erstellung von Lüftungskonzepten. Dabei obliegt es dem Werkunternehmer, den „Weg zum Ziel“ zu kennen und etwaige diesbezügliche Risiken zu erkennen. Bei Erstellung von Lüftungskonzepten gilt dies insbesondere im Hinblick auf die in Betracht kommenden Nachweisverfahren zur Ermittlung notwendiger Luftwechsel sowie die in der Folge möglichen Lüftungssysteme. Diesbezüglich sind Auftraggeber unter Zugrundelegung der konkreten Nutzungsrandbedingungen über jeweilige Vor- und Nachteile, Eigenschaften, Kosten, Zielkonflikte u.a. zu informieren. Planer müssen im Streitfall darlegen und beweisen, dass Auftraggeber ihre Entscheidung in Kenntnis von deren Bedeutung und Tragweite getroffen haben. Daher sollten Entscheidungsfindungsprozesse ebenso schriftlich dokumentiert werden wie die auftraggeberseitige Entscheidung als solche.

Inhalt, Umfang und Reichweite von Aufklärungs- und Beratungspflichten bestimmen sich nach den für die Willensbildung des Auftraggebers maßgeblichen Umständen des Einzelfalls. Wesentlich sind daher alle Informationen mit Bedeutung für die Entscheidungsfindung des Auftraggebers bezüglich Nachweisverfahren und Lüftungssystem. Aufklärungs- und Beratungsbedarf kann sich unter anderem schon daraus ergeben, dass sowohl Lüftungstechnische Maßnahmen, die Fensterlüftung als auch deren Kombination bauordnungsrechtlich zulässig sind. Auch dass zur Lösung der Planungsaufgabe unterschiedliche Nachweisverfahren in Betracht kommen, ist mit Auftraggebern zu besprechen. Ebenso dürfte für die Willensbildung von Auftraggebern relevant sein, dass eine detaillierte Betrachtung der Nutzungsrandbedingungen in Abhängigkeit vom Einzelfall wesentlich zur Vermeidung von Feuchterisiken, der Optimierung energetischer Einsparpotenziale und Baukosten dienen kann.

Unterschiedliche Auffassungen in Fachkreisen

Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Fachkreisen unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der „technischen“ Eignung der zur Verfügung stehenden Nachweisverfahren und möglichen Lüftungssysteme anzutreffen sind. Aktuell ist daher ungewiss, ob hier einschlägige normative Inhalte (DIN/TS 4108-8, DIN EN 16798-7, DIN 1946-6) den rechtlichen Status einer „anerkannten Regel-Technik“ im Streitfall für sich in Anspruch nehmen können. Folglich besteht für alle Baubeteiligte ein Beweisrisiko.

In dieser Sachlage ist haftungsrechtlich entscheidend, ob für den Planer mit der Anwendung eines Nachweisverfahrens erkennbar Risiken für die Sicherstellung notwendiger Luftwechsel zum Feuchteschutz und sonstiger Lüftungszwecke verbunden sind.

Auch unter diesem Aspekt des ungewissen „rechtlichen Status“ der hier einschlägigen Technischen Regeln/DIN-Normen sind Auftraggeber auf Grundlage von Aufklärung und Beratung in die Lage zu versetzen, eine Entscheidung für oder gegen ein Nachweisverfahren sowie für oder gegen ein bestimmtes Lüftungssystem zu treffen. ←

Rechtliches Fazit

Die Befassung mit den Nutzungsanforderungen stellt sich daher auch aus rechtlicher Sicht als zentrale Einflussgröße für Planungs- und Rechtssicherheit dar. Zugleich kann nur auf dieser Grundlage sichergestellt werden, dass das gewählte Lüftungssystem auch unter dem Einfluss des „realen“ Nutzers funktioniert. ←

Studie und Merkblatt zum „Lüften im Wohnungsbau“ können über die beteiligten Verbände und Kammern bezogen werden.

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



vallox.de

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 CO₂-Sensor.



Energieeffizienter und leiser Betrieb.



Einbindung in Heimnetzwerk per WLAN.



Autonome und bedarfsgeführte Regelung.



Fernsteuerung durch Cloud-Anbindung.



Anbindung an Gebäudeautomation.



NFG

NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

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

IM AUFTRAG VON



Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

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



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



Ausblick 4_2021

Die Bundestagswahl wirft ihren Schatten voraus – und das nächste vdw magazin wird sich den zentralen Themen widmen, die auch die Wohnungswirtschaft betreffen. Natürlich gucken wir auch zurück auf den Verbandstag in Bad Lauterberg und setzen unsere Berichterstattung zum diesjährigen Schwerpunktthema Nachhaltigkeit fort.

vdw

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

VNW

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