



Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen auch in HD-Qualität
- Zeitflexibel fernsehen mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek²
- Internet mit Kabel-Power mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefon-Anschluss einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie Bandbreite für Ihre Immobilie

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter

vodafone.de/immobilienwirtschaft

1 Kopiergeschützte Sendungen (z.B. bestimmte Programme/Vodafone Videothek und TV-Mediathek) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden. Bis zu 200 Stunden Aufnahmekapazität beim Digital-IHD-Recorder Standard, bis zu 600 Stunden beim Digital-IHD-Recorder XL und bei der GigaTV 4K Box. Aufnahmezeiten beziehen sich auf SD-Qualität. 2 Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Für Basic TV-VodafoneTV gilt: Voraussetzungen sind ein mit einem Digital-IHD-Recorder oder einem Digital-IHD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag, Das Video on Demand-Angebot ist invielen Städten und Regionen der Kabel-Aussbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.vodafone.de/vod. Für GigaTV gilt: Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag. 3 Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phoner Produkte sind in immer mehr unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Die Höchstegsechwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. 4 Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Anderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: März 2019

Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastraße 6-8 · 85774 Unterföhring

The future is exciting.

Ready?



Inhalt 5_2019

vdw intern

Analysen

Vorwort	02	Bauhaus an der Leine	38
vdw-Neujahrsempfang	03	Ohne Reichweite kann das nichts werden	42
17. Wohnungspolitischer Kongress	04	Asbestbelastung in Mieträumen	46
Alternativer Wohngipfel	06	Unternehmenstrends 2030 – Teil 1	60
Klausurtagung in Cuxhaven	07	Mieter sind zufriedener	62
Zurück in die Zukunft	08	Mit Super-Power die Welt aufräumen	64
Zukunftsfähige Wohnungsmärkte	10	Digitale Vermögenswerte	66
Mieterstrom	17	Betriebskosten aktuell	72
Interview Dr. Christina Krafczyk	18		
Don Camillo und Peppone	21		
Sicherheitspartnerschaft	22		
Preis Soziale Stadt	23		
Interview Sieghard Lückehe	24		
Unternehmensporträt STÄWOG	26		
Namen und Nachrichten	28		

Don Camillo und Peppone/NEULAND

Mit der geplanten Sanierung des Hochhauspärchens "Don Camillo und Peppone" setzt die NEULAND Wohnungsgesellschaft ein dickes Ausrufezeichen. Architekt Chris Doray sieht eine spektakuläre Fassade vor, die den 1968 fertiggestellten Gebäuden ein zukunftsweisendes Äußeres verleihen wird. Mehr zum Projekt auf Seite 21. Visualisierungen: Chris Doray Studio Inc.



2 vdw



Dr. Susanne Schmitt Verbandsdirektorin

Der vdw wird sich im kommenden Jahr verstärkt den Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Wohnungsbau widmen. Beginnen werden wir mit unserer Auftaktveranstaltung am 14. Januar: dazu haben wir eine Reihe von Experten eingeladen, die aus unterschiedlicher Warte auf das Themenfeld blicken. Bei all den unterschiedlichen Betrachtungsweisen ist eines sicher: wir werden die angestrebte Wärmewende und einen bis 2040 nahezu klimaneutrale Gebäudebereich nicht ohne zusätzliche Kapazitäten in Bauindustrie und Handwerk nicht schaffen. Gleichzeitig müssen wir sowohl auf verstärkten Neubau von bezahlbaren Wohnungen als auch auf umsichtige, sozialverträgliche und klimafreundliche Modernisierungen setzen. Keinesfalls dürfen regulatorische Maßnahmen da seine gegen das andere ausspielen.

Im Übrigen hat die Wohnungswirtschaft auch in der Vergangenheit einen erheblichen Beitrag zu Nachhaltigeit und Klimaschutz geleistet. Spätestens seit Anfang der "Nuller"-Jahre ist die Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz eine der zentralen Aufgaben der Wohnungswirtschaft. Dies darf nicht unter den Tisch gekehrt werden. Jetzt, da Klimaschutzfragen mit Inbrunst und Vehemenz diskutiert, nein, man müsste eher sagen: ausgefochten werden, belegen die "Unternehmenstrends 2030", dass die Wohnungswirtschaft dieses wichtige Thema weiterhin fest im Blick hat.

Die vdw-Mitgliedsunternehmen haben hinsichtlich gesetzlicher Vorgaben und politischer Aufforderungen in diesem Bereich stets vorbildlich ihre Hausaufgaben gemacht. Der Aufgabenbereich "Klimaschutz" gehört längst zum wohnungswirtschaftlichen Einmaleins und wird auch vor dem Hintergrund möglichst stabiler Wohnnebenkosten standardmäßig mitgedacht und mitgeplant. Nicht nur im Neubau, sondern vor allem auch bei der Bestandssanierung. Maßnahmen die Dämmung der Kellerdecken und der obersten Geschossdecken gehören ebenso dazu wie der Einbau neuer Fenster, die Erneuerung von Dacheindeckungen und die Dämmung der Fassaden mit Wärmdämmverbundsystemen. Auch die Optimierung der Steuerungstechnik und der Heizanlagen ist weitgehend selbstverständlich.

Darüber hinaus haben sich die vdw-Mitglieder immer wieder als wichtige Innovationsträger erwiesen. Sei es bei der Verwendung unterschiedlicher regenerativer Energien (Solar, Wind, Wasser, Erdwärme) oder der Umsetzung anderer Konzepte (Energieautarkes Mehrfamilienhaus, Eisspeicher, Passivhausprojekte, Recyclinghaus, E-Mobilitäts-Konzepte, Holzbau etc.). Unternehmen bauen Blockheizkraftwerke ein, betreiben Mieterstromprojekte, nutzen Wasserspeicher und beteiligen sich an Forschungsvorhaben wie Energiesprong. Die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften streben auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten eine möglichst energieeffiziente Gebäudebewirtschaftung an.

Aber aus der langjährigen praktischen Erfahrung ergeben sich vermehrt Ansatz-

punkte für Kritik an den gesetzlichen Vorgaben. So erscheint eine weitere Verstärkung der Fassadendämmung hinsichtlich positiver Klimaeffekte mehr als fraglich. Dabei darf nicht vergessen werden, dass die finanziellen Anstrengungen seitens der Investoren auch negative Effekte für die Mieter haben. Diese können zwar an den Modernisierungskosten beteiligt werden, profitieren aber kaum profitieren, weil die großen Energieeinsparpotenziale schon abgeschöpft sind. An diesem Beíspiel wird deutlich: Der Dreiklang zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Effekten ist in Gefahr.

Wir berichten in diesem Magazin über viele aktuelle Beispiele, bei denen die Wohnungswirtschaft in Kooperation mit Handwerk, Industrie, Forschungseinrichtungen und Bewohnern stets Maßnahmen im Sinne einer positiven, nachhaltigen Klimabilanz umgesetzt hat, Die Digitalisierung eröffnet diesbezüglich noch viele neue Möglichkeiten. Und weitere Vorschläge liegen seit geraumer Zeit auf dem Tisch, etwa eine Veränderung der Betrachtungsbzw. Bewertungsräume: Gilt heute ein Energiepass jeweils für ein Gebäude, wäre unter Umständen ein Energiepass für ein Gebäudeensemble bzw. ein Quartier ökologisch und ökonomisch sinnvoller.

Es wird ein spannendes Jahr 2020. Ich freue mich darauf.

Ihre

Dr. Susanne Schmitt

Ministerpräsident Weil Gast beim vdw-Neujahrsempfang



Stephan Weil



Volker Quaschning



Frank Böttcher

Hannover. Einen besonderen Ehrengast kann der vdw Niedersachsen Bremen bei seinem Neujahrsempfang am 14. Januar im Alten Rathaus Hannover begrüßen: Ministerpräsident Stephan Weil hat seine Teilnahme zugesagt. Auf das Grußwort des niedersächsischen Regierungschefs darf man sehr gespannt sein, zumal er beim Wohnungspolitischen Kongress vor rund einem Jahr bekannt hat, sich die Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu eigen zu machen. Beim vdw war Weil zuletzt 2015 beim Verbandstag in Göttingen zu Gast.

Neben dem Ministerpräsidenten hat der vdw auch die neue Bremer Bausenatorin Dr. Maike Schaefer um ein Grußwort gebeten. Den Festvortrag wird der Publizist und Wetterexperte Frank Böttcher halten. Der vdw erwartet mehr als 200 Gäste im Alten Rathaus. Der Neujahrsempfang beginnt um 15 Uhr.

Am Vormittag findet stets ein kleines Fachprogramm statt. So auch im kommenden Jahr. Von 10 Uhr an referieren und diskutieren Experten über die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft, die sich aus dem Klimawandel ergeben. Zugesagt als Referenten haben der Berliner Professor Volker Quaschning, GdW-Referentin Dr. Ingrid Vogler, Dr. Björn Maronga, Meteorologe an der Universität Hannover, Dr. Fabian Lander von Volkswagen Immobilien und Professor Norbert Raschper, Geschäftsführer von iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung Braunschweig.

Zurückhaltende Nachfrage nach neuer Wohnraumförderung

17. Wohnungspolitischer Kongress /

Dr. Schmitt betont Innovationskraft der vdw-Mitglieder

Hannover. Intensive Gespräche, informative Vorträge und zum Teil kontroverse Diskussionen haben den diesjährigen Wohnungspolitischen Kongress geprägt. Die 17. Auflage des Kongresses, zu dem die Niedersächsische Landesregierung, die NBank und der vdw Niedersachsen Bremen eingeladen hatten, stand unter dem Motto "Wohnungsbau Neu Denken – Mit Augenmaß in die Zukunft". Wichtige Themen waren unter anderem die neue Wohnraumförderung sowie die Handlungsempfehlungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung.

NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier verwies in seiner Begrüßung auf die Vorzüge der neuen Förderkulisse. Bis Ende des Jahres rechnet er mit einer Mittelzusage in Höhe von rund 200 Millionen Euro. "Damit entstehen 1700 neue bezahlbare Wohnungen." Trotz dieser guten Zwischenbilanz habe die NBank mit noch mehr Anträgen gerechnet, sagte Meier. Gründe für die Zurückhaltung seien eventuell fehlende Bauflächen und ausgelastete Kapazitäten.

Auch Staatssekretär Frank Doods, der Bauminister Olaf Lies vertrat, merkte an, dass die Erwartungen an die neue Wohnungsbauförderung optimistischer waren und kündigte "eine genaue Analyse" an. Dennoch lobte er die Bedeutung des "Bündnisses für bezahlbares Wohnen", in dem sich mittlerweile 60 Institutionen engagieren. Ein weiteres Ergebnis der Beratungen wird nun umgesetzt: Die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) wird künftig eine strategischere Rolle einnehmen und soll intensiver als bisher Kommunen bei der Entwicklung von Grundstücken und in Einzelfällen auch konkret im Wohnungsbau unterstützen. Der Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft erteilte Doods zum jetzigen Zeitpunkt eine Absage – "perspektivisch" sei diese unter Umständen eine Option.

Bestsellerautorin Anja Förster stiftete in ihrem Vortrag die rund 200 Teilnehmer zum "Andersdenken" an: "Es geht darum, eine Haltung einzunehmen, um etwas zu verändern." Förster forderte zum "permanenten Lernen" auf und zum Mut, auch mal schlechte Ideen zu produzieren.

Eine Diskussionsrunde mit vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, Christiane Kraatz aus dem Vorstand der Architektenkammer, Göttingens Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler und dem Geschäftsführer der niedersächsischen Demografieagentur, Lutz Stratmann, griff unter der Moderation von Tanja Föhr die Vorlagen von Anja Förster auf. Dr. Schmitt betonte in der Runde die Innovationskraft der Wohnungswirtschaft, die nicht nur im baulich-technischen Sektor liege, sondern auch bei der Förderung des sozialen Miteinanders.

Mit vier Foren wurde der Kongress nachmittags fortgesetzt. Auf großes Interesse stießen die Praxisberichte zur Wohnraumförderung. Unter anderem berichtete Christian Mattern, Geschäftsführer der Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft, über die geplante Bebauung des "Bailey-Parks". Dort entstehen im ersten Bauabschnitt 52 Sozialwohnungen. "Ohne Förderung wäre dies nicht möglich gewesen." Dirk Hensiek, Geschäftsführer der Wohnungsbau Grönegau, stellte das Bauprojekt "Breslauer Straße" in Melle vor, das wenige Tage vor dem Kongress bezugsfertig geworden ist. "Alle 27 Wohnungen sind vermietet. Wir haben noch nach der alten Förderung gebaut. Künftig wird es für uns schwieriger werden, weil wir als kleines Unternehmen keine Möglichkeit mehr haben, mittelbare Belegungen umzusetzen." In einer Diskussion mit Architekten erörterte Karl Heinz Range, Geschäftsführer der KSG Hannover, das Thema "Suffizienz im Wohnungsbau: Weniger, aber besser...". Weniger Standards, weniger Wohnfläche, weniger Komfort – kann das bei den galoppierenden Baukosten ein nachhaltiger, städtebaulich erfolgreicher Ansatz sein? Zwischenfazit: "Sowohl als auch...".

In ihrem Schlusswort hob Verbandsdirektorin Dr. Schmitt hervor: "Die große Resonanz beim Kongress zeigt, dass die aktuellen Fragen rund ums Wohnen die Menschen bewegen. Politik, Verwaltung und Wirtschaft müssen Antworten finden, um mehr bezahlbares Wohnen zu gewährleisten. Dazu bedarf es weiterer Anstrengungen: Verstetigung der Wohnraumförderung auch über das Jahr 2022 hinaus, schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren, bessere Personalausstattung in den Ämtern, Privileg von sozial orientierten Wohnungsunternehmen bei der Vergabe kommunaler Grundstücke, Stärkung einer klimagerechten Bestandssanierung, Unterstützung bei der Schaffung barrierearmer Wohnungen für ältere Menschen und die Förderung von Quartierskonzepten."



"Es geht darum, eine Haltung einzunehmen, um etwas zu verändern."







6 vdw

"Alternativer Wohngipfel" in der hannoverschen Marktkirche

Experten sind sich einig: **Gründe für Wohnungsknappheit** sind vielfältig



Uwe

Hannover. Demografischer Wandel, Verkleinerung der Haushalte, Auslandszuwanderung, zunehmender Wohlstand – das sind nach Ansicht von Matthias Günther, Chef des Pestel Instituts nur einige Faktoren, die zur Wohnungsknappheit in deutschen Ballungszentren beigetragen haben. Wie der Mangel zu beheben ist, darüber haben Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Wohnungslosenvertreter beim "Alternativen Wohngipfel" in Hannover diskutiert. Zu der Tagung in der Marktkirche hatte ein Bündnis von Wohlfahrtsverbänden, der Landesarmutskonferenz und des DGB eingeladen.

Wohnungsmarktanalyst Günther beklagte in seinem Eingangsstatement, dass die Politik auf allen Ebenen seit Jahren beim Wohnungsbau über Ankündigungen nicht hinauskomme. Vom sogenannten Hendricks-Papier, das die ehemalige Bundesbauministerin in ihrer Amtszeit vorgelegt habe, sei jedenfalls "absolut nichts umgesetzt" worden. Generell empfahl Günther am Wohnungsmarkt "weniger Ordnungsrecht". Stattdessen plädierte er für mehr Nachverdichtung in den Städten, die jedoch immer wieder an Bürgerprotesten scheitere. Für Niedersachsen nannte der Pestel-Chef einen Nachholbedarf von 60 000 Wohnungen "im unteren und mittleren Segment".

vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hob in der Diskussionsrunde die steuernde Wirkung der lokal agierenden Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften hervor. Sie verwies auf die erfolgversprechenden Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und insbesondere auf die verstärkte öffentliche Förderung. "Selbstverständlich reicht das Geld nicht aus. Die Förderung muss auch in den nächsten Jahren verstetigt werden", sagte Dr. Schmitt. Sie regte an, den geförderten Wohnungsbau stärker als bisher auf die Haltung und das soziale Profil der Investoren abzustimmen.

Eingeladen zur Diskussion war auch Lucy Redler aus Berlin. Die Politikerin der Partei DIE LINKE sprach sich für eine Ausweitung des Mietendeckels auch auf Niedersachsen aus, nannte die Modernisierungsumlage "Abzocke" und das Thema der Enteignung von Wohnungsunternehmen "eine Systemfrage". Die Berliner Wohnungsgenossenschaften, die sowohl den Mietendeckel als auch die Enteignungsdiskussion scharf kritisiert haben, empfahl Redler, ihr Demokratieverständnis zu überdenken. Mit derartigen Parolen überzeugte die Berlinerin in der hannoverschen Marktkirche jedoch nicht. Das Interesse des Publikums, darunter viele Vertreter von Wohnungsloseninitiativen, lag ganz bei niedersächsischen Themen und der entscheidenden Frage, wie das Angebot an bezahlbarem Wohnraum spürbar verbessert werden kann. Bauminister Olaf Lies betonte, dass man auf einem guten Weg sei, bis 2030 immerhin 40000 neue Sozialwohnungen zu errichten. Die neue Förderkulisse sei attraktiv und werde von privaten und institutionellen Bauherren gut angenommen.

Werden Sie als Mitglied der WohWi erkennbar

Die **Mitgliedskennzeichnung** für Ihr Unternehmen



Wir möchten uns als Wohnungswirtschaft offensiv von den Marktteilnehmern abgrenzen, die sich außerhalb der Regeln bewegen und die Marktknappheit ausnutzen. Dazu brauchen wir Sie! Als Mitglied der Wohnungswirtschaft stehen Sie im Zentrum der Kampagne. Exklusiv für die Mitgliedsunternehmen haben wir eine Mitgliedskennzeichnung entwickelt, die es den Unternehmen ermöglicht, sich als Mitglied dieser Wohnungswirtschaft erkennbar zu machen und sich damit als verantwortungsvoller, sozialorientierter Vermieter auszuweisen.

Diese Mitgliederkennzeichnung beinhaltet das WohWi-Logo mit der Angabe "Mitglied der Wohnungswirtschaft" und die Nen-

nung der regionalen oder städtischen Zugehörigkeit, wie zum Beispiel "Mitglied der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen".

Das Logo ist eine beim Europäischen Patentamt angemeldete und geschützte Marke und ist somit gegen Missbrauch geschützt. Als Mitglied der Wohnungswirtschaft Deutschland sind Sie berechtigt, dieses WohWi-Logo als Zusatzkennzeichnung zu führen.

Die Mitgliederkennzeichnung darf nur in unveränderter Form verwendet werden.

Sie liegt beim vdw in verschiedenen Dateiformaten vor (PDF, jpg, eps). ←

vdw legt bei Klausurtagung Schwerpunktthemen fest

Hannover/Cuxhaven. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann haben gemeinsam mit den Abteilungsleitern und Referenten des vdw bei einer Klausurtagung die anstehenden Herausforderungen für den vdw und die Wohnungswirtschaft erörtert. Ziel der Beratungen war unter anderem, ein Schwerpunktthema für das kommende Jahr herauszuarbeiten. Fachlich wurde die Runde unterstützt durch den Geschäftsführer der Klimaschutzagentur Niedersachsen (KEAN) Lothar Nolte und seinen Mitarbeiter Gerhard Krenz. Und so werden die Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeinsparung 2020 eine wesentliche Rolle in der Verbandsarbeit spielen. Unter anderem werden gemeinsam mit der KEAN Seminare, Veranstaltungen und Informationen erarbeitet. Den Startschuss gibt der Verband mit seiner Jahresauftaktveranstaltung am 14. Januar im Alten Rathaus. Titel der Tagung: "Alles Greta, oder was?"

Größere Bedeutung soll vor dem Hintergrund der sich verschärfenden ökologischen Debatte auch das Angebot des vdw bekommen, für die Mitgliedsunternehmen Nachhaltigkeitsberichte (angelehnt an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex) anzufertigen.



Weitere Information erteilt dazu vom vdw Steuerexperte Jörg Cammann. j.cammann@vdw-online.de, Tel.: 0511 1265-143

Ausstellung zeigt Stadtvisionen

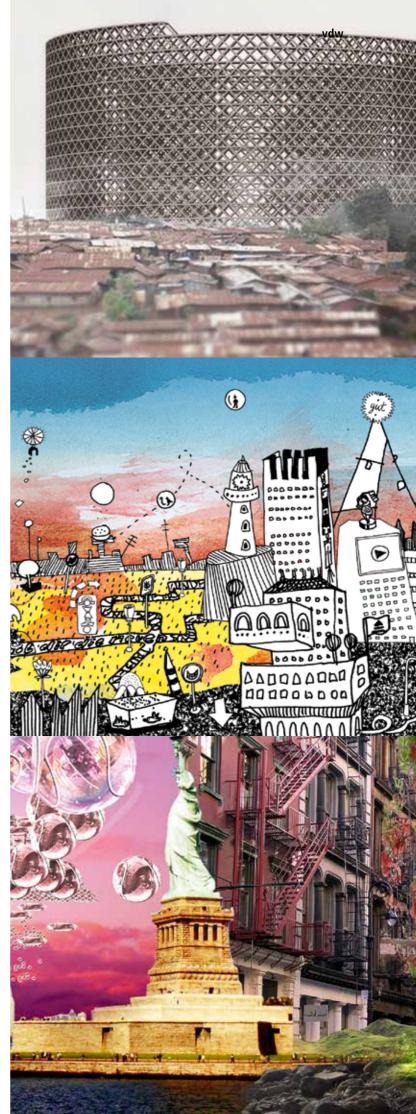
Zurück in die Zukunft

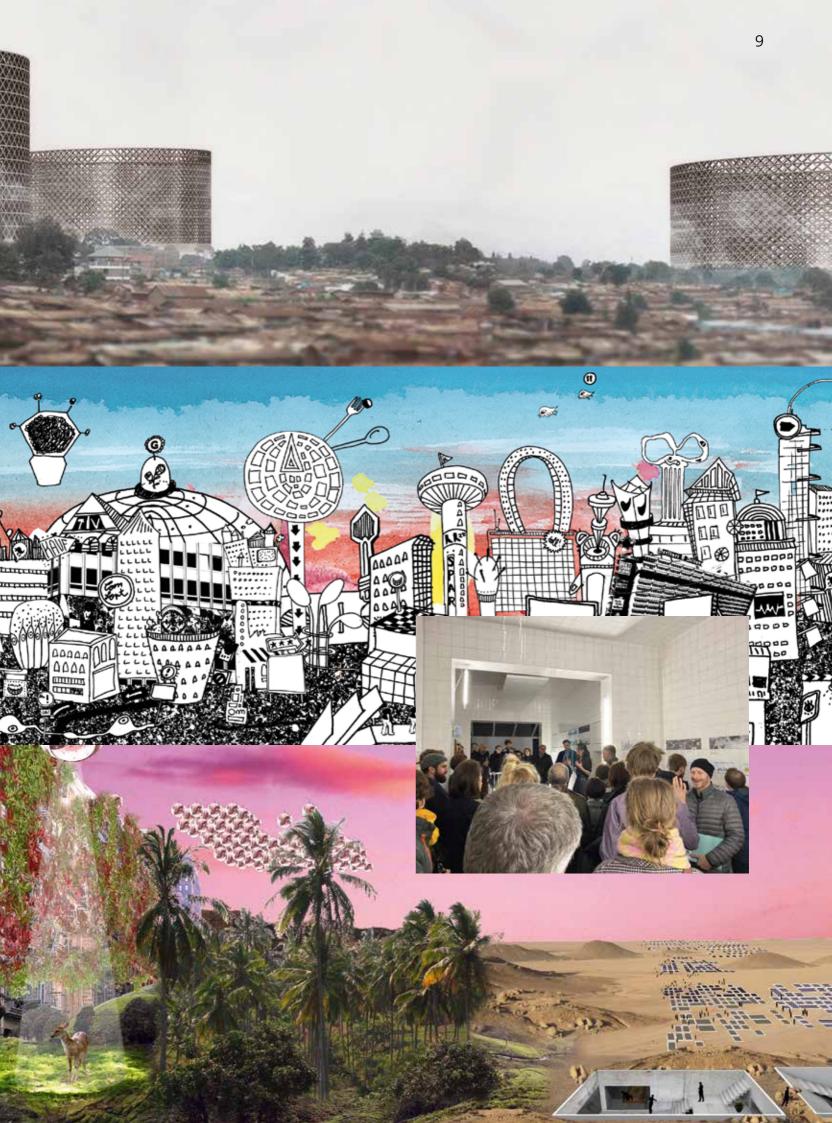


Hannover. 2009 hat der vdw Niedersachsen Bremen sein 100-jähriges Bestehen gefeiert. Wer sich erinnert: Das Jubiläum wurde von zahlreichen Veranstaltungen, Aktionen und Veröffentlichungen begleitet. Unter anderem gab es beim "Tag der offenen Tür" am Verbandshaus in der Tiefgarage eine wirklich spektakuläre Bildershow. Ausgangspunkt war ein Fotowettbewerb, den das hannoversche Architektenkollektiv Stadtartisten mit dem Spar- und Bauverein unter dem Titel "urbanism follows visions" initiiert hatten.

Wie immer es ihnen zur damaligen Zeit möglich war, es gelang praktisch aus aller Welt fast 100 Einsendungen zu erhalten. Gefordert waren Panorama-Bilder, die in einer geschickt montierten 360-Grad-Präsentation den Betrachter in Städte der Zukunft versetzten. Mit der freundlichen Unterstützung des Spar- und Bauvereins, der wiederum 2010 auf eine 125-jährige Firmengeschichte zurückblicken konnte, wurden die besten Einsendungen prämiert.

Etwas mehr als zehn Jahre später wurden die Bilder jetzt noch einmal gezeigt. Allerdings in anderer Form und verknüpft mit aktuellen Einschätzungen unterschiedlichster Akteure. Die Ausstellung mit dem Titel "urbanism follows visions – Rückblick in die Zukunft" lockte Mitte November zahlreiche interessierte Bürger in die "Galerie für Stadtartismus" am Ballhofplatz. Rainer Detjen, Vorstandsmitglied des Spar- und Bauvereins, lobte bei der Vernissage das Engagement der Initiatoren um Erol Slowy und Florian Dachauer, die Idee von damals noch einmal aufzugreifen. So präsentierten sich bei der Ausstellungseröffnung zehn Initiativen, die sich insbesondere mit der Stadtentwicklung Hannovers aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln befasst haben.





10 Wohnungsmarkt



VON ROBERT KOSCHITZKI NBank

Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

Auf eines ist Verlass: Die niedersächsischen Wohnungsmärkte sind heterogen und entwickeln sich unterschiedlich. Das zeigt die "Wohnungsmarktbeobachtung 2019" (https://www.nbank.de/ Unternehmen/Wohnwirtschaft/WOM/index.jsp) der NBank, an der auch der vdw Niedersachsen Bremen beteiligt war. Wachstum und Schrumpfung, Knappheit und Leerstand zeigen sich teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft. Fast ebenso verlässlich sind das "Atmen" des Marktes, das sich in mehr oder weniger Suburbanisierung ausdrückt, und der demografische Wandel, der nur zeitweise durch hohe Zuwanderung aus dem Ausland überlagert wurde.

Keine neuen Herausforderungen also? Nicht ganz, denn in den großen Zentren (acht niedersächsische Großstädte plus Delmenhorst, Wilhelmshaven, Lüneburg und Celle) sind die Einwohnerzahlen seit 2011 geradezu explodiert. Damit stieg die Flächennachfrage noch einmal deutlich, und Bauland wurde zum wesentlichen Preistreiber für Wohnen in den großen Städten. Bei unverändert hohen gesetzlichen Anforderungen an das Bauen und immer höheren Ausbaukosten erreichen die Gesamtbaukosten Dimensionen, die eine Vermietung zu bezahlbaren Preisen für einen Großteil der wohnungssuchenden Haushalte nicht mehr ermöglicht.

Der Blick in die Zukunft zeigt, dass Kommunen und Wohnungsanbieter vielerorts zunächst noch eine steigende Wohnungsnachfrage befriedigen müssen. In der mittel- und langfristigen Betrachtung werden die Haushaltszahlen zurückgehen, wenn nicht erneut unvorhersehbar viele Zuwanderer nach Deutschland und Niedersachsen kommen.

Nachhaltiger Wohnungsbestand?

Der Blick auf das Gesamtwohnungsangebot in Niedersachsen zeigt, dass vor allem Eigenheime die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleisten. Ende 2018 waren es mehr als 2,3 Millionen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – zu 90 Prozent auf dem Land und in den Mittelstädten. Das Angebot komplettieren 1,5 Millionen Geschosswohnungen, von denen fast die Hälfte in den zwölf großen Zentren stehen – die meisten in Hannover und Braunschweig (zusammen knapp 240 000).



Öffentlich geförderte Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, verbessern die Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen. Allerdings waren in Niedersachsen Mitte 2019 nur noch knapp 71 000 Wohnungen derart gebunden – 26 000 weniger als noch Ende 2012. Etwas mehr als die Hälfte aller heute noch gebundenen Mietwohnungen befinden sich in den zwölf großen Städten und weitere 8 000 im Umland von Hannover und Osnabrück. Bis 2021 werden voraussichtlich weitere 27 000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

Nachhaltiger Wohnungsneubau?

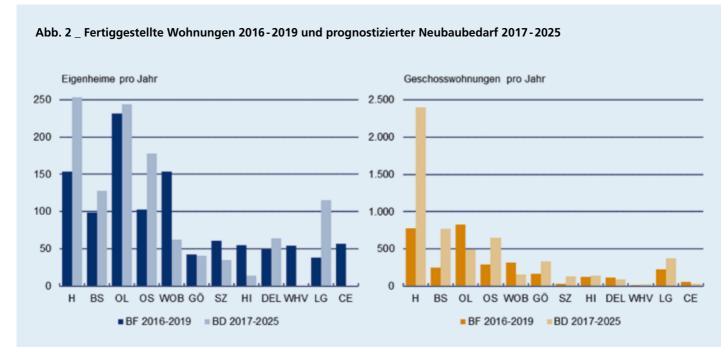
Für die Wohnraumversorgung aller Einkommensgruppen werden demnach wieder mehr bezahlbare Angebote benötigt und Voraussetzung dafür wiederum ist bezahlbares Bauland. Zwar haben viele Städte und Gemeinden in den letzten Jahren auf die wachsenden Einwohnerzahlen in Niedersachsen mit mehr Neuausweisungen reagiert. In den Jahren 2016 und 2017 wurden knapp 1800 Hektar Wohnbauland für rund 34200 neue Wohnungen geschaffen – davon annähernd die Hälfte für neue Geschosswohnungen. Diese Größenordnung wurde zuletzt Mitte der 1990er Jahre erreicht. Mit den Regionen Hannover, Wolfsburg und Braunschweig mit dem Südkreis Gifhorn sowie Stadt und Land Osnabrück zeigen sich drei urbane Räume als räumliche Schwerpunkte für mehr Geschosswohnungen. Dennoch liegen in allen großen Städten die neu geschaffenen Kapazitäten bzw. die auf diesen

Flächen möglichen Wohnungen unter dem prognostizierten jährlichen Neubaubedarf. Die anhaltende Baulandverknappung führte in den letzten Jahren zu deutlichen Preissteigerungen. Damit gewinnen andere Instrumente wie z.B. die Wiedernutzung von Brachen und Konzepte für mehr bauliche Dichte an Bedeutung.

Die Baufertigstellungen bewegen sich in Niedersachsen seit 2016 auf einem hohen Niveau von durchschnittlich 28 400 Wohnungen pro Jahr. Auch für 2019 erwartet die NBank 13 500 neue Eigenheime und 13 000 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen. Zudem werden seit 2016 mehr Wohnungen genehmigt als in der Folge fertiggestellt. In der Pipeline befinden sich aktuell rund 2 000 Eigenheime und mehr als 6 000 Geschosswohnungen. Hier wird deutlich, wie knapp die Ressourcen in der Bauwirtschaft sind.

In den großen Zentren werden aktuell (Jahre 2016-2019) durchschnittlich rund 1 100 Eigenheime und 3 200 Geschosswohnungen pro Jahr neu errichtet. Im Eigenheimbereich entspricht dies dem in der NBank-Prognose errechneten jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025. Für den Geschosswohnungsbereich errechnet das Modell allerdings einen im Vergleich zur aktuellen Bautätigkeit deutlich höheren Bedarf in Höhe von 5 600 Wohnungen. Zudem weicht die aktuelle Bautätigkeit in den einzelnen Städten in unterschiedlicher Art und Stärke vom prognostizierten Neubaubedarf ab. Während z.B. in Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Göttingen gemessen am Bedarf deutlich zu wenig neue Wohnungen entstehen, werden in Oldenburg und Wolfsburg vergleichsweise viele Wohnungen neu errichtet.





BF = Fertiggestellte Wohnungen, BD = Neubaubedarf, Eigenheime = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Geschosswohnungen = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

12 Wohnungsmarkt

Kehren demografischer Wandel und Suburbanisierung mit Macht zurück?

Die Zahl und die Zusammensetzung der Bevölkerung – und wie sich beides entwickelt – bestimmen zusammen mit den finanziellen Möglichkeiten der Einwohner die Wohnungsnachfra-ge. Vor allem die Zu- und Fortzüge sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt und variieren im Zeitablauf stark.

Die sich im Wesentlichen aus der Bevölkerungsstruktur ergebende Entwicklung der Geburten und Sterbefälle hat – in isolierter Betrachtung – in den vergangenen Jahren per Saldo zu einem Rückgang der Einwohnerzahl in Niedersachsen geführt. Gleichzeitig übertrafen die Zuzüge allerdings die Fortzüge. Geburten und Sterbefälle sowie Zuzüge und Fortzüge der Jahre 2009 bis 2018 summierten sich auf ein Plus in Höhe von 254 400 Personen in wachsenden Kommunen und ein Minus in Höhe von 85 500 Personen in schrumpfenden Kommunen. Elf der zwölf großen Zentren wuchsen – in Summe um rund 90 600 Personen. Wilhelmshaven verlor 1 000 Einwohner.

Der Blick auf einzelne Standorte zeigt, dass der Wohnungsneubau teilweise nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten konnte. In Hannover stand dem Zuwachs in Höhe von 33 500 Einwohnern eine Bestandsausweitung in Höhe von 8 600 Wohnungen gegenüber, in Osnabrück waren es 6 800 Einwohner mehr bei einem Plus von 4 000 Wohnungen. Unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße – in beiden Städten leben durchschnittlich 1,76 Personen in einem Haushalt – und der Annahme, dass jeder neue Haushalt eine Wohnung benötigt, hätte Hannover mehr als das Doppelte und Osnabrück mehr als das Anderthalbfache der tatsächlichen Bestandsausweitung gebraucht, um das Verhältnis von Angebot und Nachfrage aufrechtzuerhalten. Ähnliches gilt auch für Braunschweig und Lüneburg sowie Delmenhorst und Salzgitter. Letztere bilden allerdings eine Ausnahme, weil hier (sehr) viele geflüchtete Menschen in leerstehenden Wohnraum zuzogen.

Zudem verringerte sich in den zwölf großen Städten in den Jahren 2012 bis 2018 der Bestand gebundener Wohnungen von 47 300 auf 37 800 Einheiten. Die weitaus meisten Bindungen liefen in Hannover, Delmenhorst und Oldenburg aus. Allein in der Landeshauptstadt Hannover hätten die Förderanstrengungen in diesem Zeitraum doppelt so hoch sein müssen, um den Bestand

von Ende 2012 zu halten. Der in quantitativer und/oder qualitativer Hinsicht zunehmende Druck auf die Wohnungsmärkte in vielen großen Zentren hat zu Ausweichstrategien der Nachfrager bzw. wieder mehr Suburbanisierung geführt, wie ein Blick auf die Binnenwanderungen von Deutschen zeigt.

Noch 2009 waren die kreisfreien Großstädte das wichtigste Ziel niedersächsischer Binnenwanderungen (Abb. 3). In jüngster Vergangenheit zeichnet sich hier allerdings ein in Summe negativer Wanderungssaldo ab. Diese Richtungsänderung ist auch eine Folge von Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur. Weniger junge, sehr mobile Erwachsene und mehr kaum wandernde Ältere erhöhen das Gewicht der wandernden Personen im Alter von 30 Jahren und älter, die gerade wieder vermehrt im Umland bezahlbare Wohnalternativen suchen. Allerdings ist bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren die Anziehungskraft der kreisfreien Großstädte mit ihren attraktiven Bildungsangeboten ungebrochen. Aber auch die städtischen Kreise können in dieser Altersgruppe erhebliche Wanderungsgewinne erzielen. Daher ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach eher kleinen und günstigen (Miet-)Wohnungen dort weiterhin sehr hoch bleibt.

Die stark gestiegenen Mieten und Kaufpreise in den kreisfreien Großstädten dürften auch der Grund dafür sein, dass der Fortzug aus diesen Städten bei den 30- bis unter 50-Jährigen – also den Familienwanderern – besonders deutlich ist. Beliebte Ziele sind dabei Standorte in Pendeldistanz zu den Arbeitsmarktzentren bzw. Standorte mit einer guten Anbindung an überregionale Verkehrswege. Auch die städtischen Kreise verlieren inzwischen per Saldo Familien.

Dagegen hat sich in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, wie etwa Diepholz und Stade, aber auch in der kreisfreien Stadt Delmenhorst, der über viele Jahre zu beobachtende Fortzug in die Großstadtregionen zuletzt umgekehrt. 2017 konnten
sowohl aus den städtischen Kreisen als auch aus den kreisfreien
Großstädten Einwohner gewonnen werden, wenn auch in sehr
geringem Umfang. Deutlicher profitierten zuletzt die dünn besiedelten ländlichen Kreise, die viele Jahre lang Bevölkerung an die
anderen Regionen verloren haben wie z.B. Northeim, Nienburg/
Weser, Cuxhaven und Cloppenburg. Insgesamt zeigt sich hier eine
gestiegene Attraktivität für Familien. Aber auch in den Altersklassen der über 50-Jährigen können die dünn besiedelten ländlichen
Kreise leicht steigende Wanderungsgewinne verzeichnen.

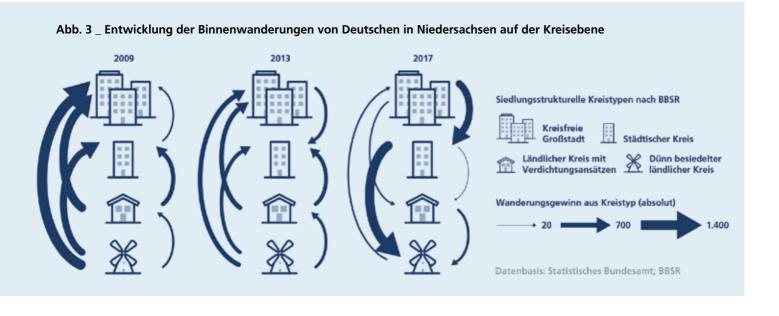
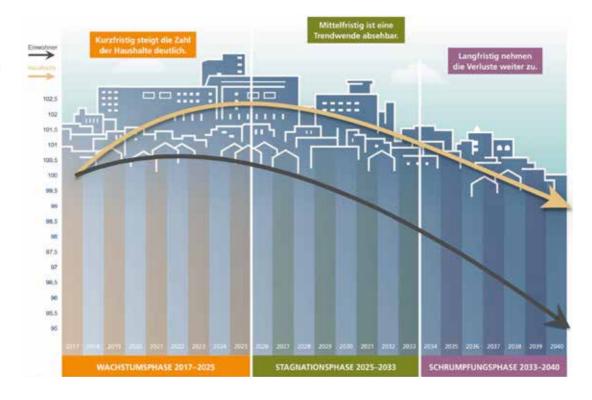


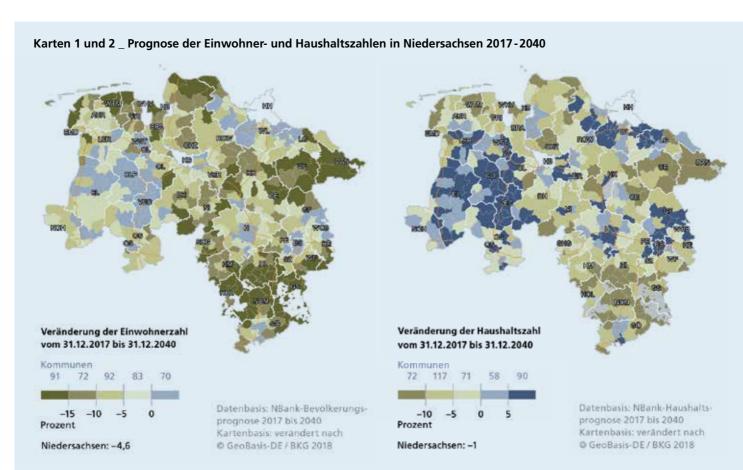
Abb. 4 _ Phasen der Haushaltsentwicklung in Niedersachsen 2017 - 2040



Herausforderung Zukunft

Perspektivisch werden die Einwohner- und Haushaltszahlen in Niedersachsen zurückgehen – allerdings erst nach einer Wachstumsphase (Abbildung 4) und regional sehr differenziert (Karte 1). Während weite Teile Niedersachsens erhebliche Bevölkerungsrückgänge bis 2040 verkraften müssen, können vereinzelte Standorte weiterhin ein Wachstum verzeichnen.

Insbesondere in den großen niedersächsischen Städten wie Hannover, Braunschweig, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040 weiter ansteigen. Im Umland großer Städte wie auch im westlichen Niedersachsen entwickelt sich die Einwohnerzahl vielfach stabil.



14 Wohnungsmarkt

Teils gravierende Bevölkerungsrückgänge werden dagegen für das südliche und östliche Niedersachsen sowie die Städte und Gemeinden entlang der Nordseeküste erwartet. Diese überwiegend stark ländlich geprägten Regionen weisen bereits heute eine deutliche Überalterung der Gesellschaft auf. Die Folge ist eine weiter zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig verlassen insbesondere junge Menschen diese Regionen und ziehen zum Ausbildungs- oder Berufsstart in andere Teile des Landes.

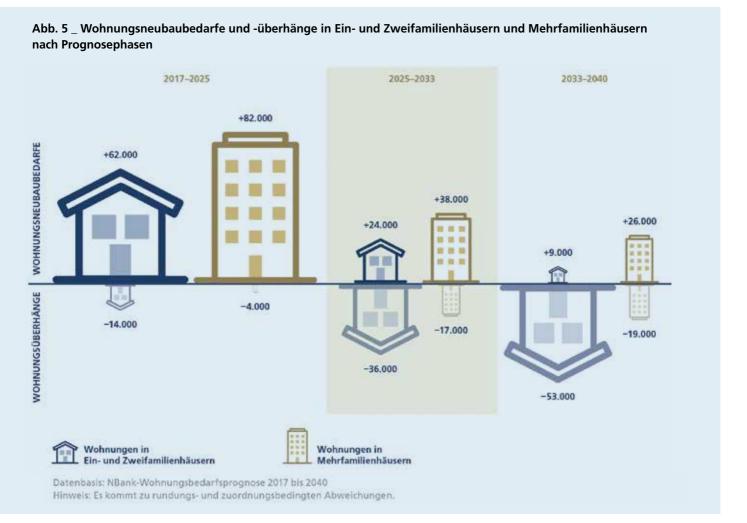
Die zu erwartende Haushaltsentwicklung in Niedersachsen kann in drei Phasen eingeteilt werden: Wachstum von 2017 bis 2025, Stagnation von 2025 bis 2033 und Schrumpfung von 2033 bis 2040 (Abb. 4). Regional verlaufen die einzelnen Phasen unterschiedlich. Zudem erstreckt sich die Spannweite der Haushaltsentwicklung von –31 Prozent bis +23 Prozent. Zu der Gruppe der Kommunen mit deutlichen sukzessiven Haushaltsrückgängen gehören z.B. die Städte Goslar, Cuxhaven und Lüchow. Ihnen stehen Städte wie Hannover, Cloppenburg, Lüneburg und Vechta gegenüber, die bis zum Ende des Prognosezeitraums kontinuierlich wachsen werden. Bei einem Großteil der Städte und Gemeinden wie etwa Wolfsburg, Emden, Peine und Stadthagen verläuft die Entwicklung aber deutlich gemäßigter. Erst im späteren Verlauf des Prognosehorizonts kommt es zu einer stärker aufgefächerten Entwicklung.

Bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen zunächst weiter auf knapp 4,06 Millionen steigen. Vor allem die kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen werden in diesem Zeitraum deutlich zulegen, während große Familienhaushalte mit vier und mehr Personen bereits in den kommenden Jahren signifikant weniger werden.

Nach einer kurzen Stagnationsphase wird die Zahl der Haushalte vor allem ab Mitte der 2030er Jahre deutlich zurückgehen. Nur noch etwa 60 Städte und Gemeinden können in dieser allgemeinen Schrumpfungsphase Haushaltszuwächse verzeichnen. Im Jahr 2040 wird es deutlich weniger Familienhaushalte mit drei oder mehr Personen geben. Dagegen werden kleine Haushalte, insbesondere von Alleinlebenden, noch häufiger vorkommen als dies aktuell bereits der Fall ist.

Große Städte wie Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück können noch bis zum Ende des Prognosezeitraums mit Haushaltszuwächsen rechnen. Davon profitiert oftmals auch das Umland (Karte 2). Denn viele Haushalte, die in diesen Städten keinen bedarfsgerechten Wohnraum finden, werden weiterhin in Umlandkommunen mit attraktiverem Wohnungsangebot ausweichen. Eine Ausnahme bilden die Städte Salzgitter und Wolfsburg, die beide voraussichtlich ab Mitte der 2030er Jahre mit Haushaltsverlusten rechnen müssen.

Der Blick in die ländlichen Regionen offenbart große Unterschiede in der Haushaltsentwicklung. Weite Teile des westlichen Niedersachsens können sich weiterhin auf eine deutliche Zunahme der Haushaltszahlen einstellen. Hier werden im Zuge der Alterung aus den heute noch großen Familienhaushalten langfristig mehrere kleinere Haushalte. Mit teilweise markanten Haushaltsverlusten müssen vor allem ländliche Regionen im südlichen und östlichen Niedersachsen, aber auch an der Küste rechnen. Hier ist die Alterung der Bevölkerung bereits stark fortgeschritten. Zudem weisen die betroffenen Kommunen oftmals ungünstige Wanderungsbilanzen auf.



Wohnungsprognose sensibilisiert

Insgesamt werden in Niedersachsen bis zum Jahr 2040 knapp 240 000 zusätzliche Wohnungen benötigt – und zwar größtenteils kurzfristig (bis 2025 werden landesweit rund 144 000 Wohnungen benötigt, Abbildung 5 und Tabelle 1). Gleichzeitig summieren sich die Wohnungsüberhänge in den Städten und Gemeinden mit rückläufigen Haushaltszahlen im gesamten Prognosezeitraum auf rund 137 000 Wohnungen. Allerdings verläuft

diese Entwicklung zunächst moderat. Die Überhänge steigen bis 2025 auf gerade einmal 17 000 Wohnungen in ganz Niedersachsen und entfallen größtenteils auf Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Folge steigen die Überhänge allerdings deutlich auf zunächst 53 000 (2025 - 2033) und zuletzt 72 000 Wohnungen.

In den Jahren von 2025 bis 2033 ist noch mit Neubaubedarfen in Höhe von 61 000 Wohnungen zu rechnen (Abbildung 5, Mitte). Dabei entfallen 2033 bereits zwei Drittel der Neubaubedarfe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die vor allem noch in Westniedersachsen und im Umland der großen Städte benötigt werden.

Von 2033 bis 2040 beträgt der Neubaubedarf nur noch rund 34000 Wohnungen, rund drei Viertel davon im Geschosswohnungsbau (Abbildung 5, rechts). Neue Eigenheime werden voraussichtlich nur noch an einzelnen Standorten erforderlich sein – selbst in Westniedersachsen und im Umland der Großstädte.

Die Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 stellt die Wohnungsmarktakteure vor große Herausforderungen. Regionen mit bestehenden und zukünftig weiter steigenden Wohnungsüberhängen dürfen Wohnungsneubau nur sehr gezielt anstoßen, um erforderliche Qualitäten im Markt bereitzustellen. Gleichzeitig müssen sie aber auch Konzepte für die Bewältigung von zunehmendem Leerstand entwickeln. Regionen mit steigenden Wohnungsbedarfen stehen dagegen vor der Herausforderung, ausreichenden Neubau sicherzustellen, dabei aber auch die langfristige Perspektive im Blick zu behalten, um nicht den Wohnungsüberhang von morgen zu erhöhen.

Tab. 1 _ Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge* in den zwölf großen Städten

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsneu- baubedarfe	Wohnungs- überhänge	Wohnungsneu- baubedarfe	Wohnungs- überhänge	Wohnungsneu- baubedarfe	Wohnungs- überhänge
	2017-2025	2017-2025	2026-2033	2026-2033	2034-2040	2034-2040
Niedersachsen	64.576	14.204	26.661	36.078	11.273	52.832
Braunschweig	1.022	0	611	0	472	0
Salzgitter	282	0	0	135	0	250
Wolfsburg	497	0	.0	94	0	269
Hannover	2.028	0	1,419	0	1.224	0
Delmenhorst	511	0	0	183	0	407
Oldenburg	1.952	0	487	0	150	0
Osnabrück	1.427	0	662	0	566	0
Withelmshaven	109	169	88	394	73	358
Göttingen	326	0	0	192	.0	8
Hildesheim	.111	0	27	341	23	321
Celle	51	71	48	610	40	727
Lüneburg	925	0	438	0	241	0

in Mehrfamilienhäusern

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsneu- baubedarfe	Wohnungs- überhänge	Wohnungsneu- baubedarfe	Wohnungs- überhänge	Wohnungsneu- baubedarfe	Wohnungs- überhänge
	2017-2025	2017-2025	2026-2033	2026-2033	2034-2040	2034-2040
Niedersachsen	85.102	3.560	40.526	16.737	28.299	18.672
Braunschweig	6.161	0	3.684	0	3.132	0
* Salzgitter	1.039	0	295	0	95	0
" Wolfsburg	1,252	0	248	0	293	0
* Hannover	19.222	0	13.112	0	10.818	
Delmenhorst	695	0	55	0	0	68
Oldenburg	3.931	0	990	0	712	
Osnabrück	5.179	0	1.947	0	1.975	
Withelmshaven	213	0	201	1.002	168	441
" Göttingen	2.673	0	0	1.158	390	
* Hildesheim	1.086	0	0	728	0	502
* Celle	246	0	122	449	103	627
Lüneburg	3.002	0	1.413	0	921	(

^{*} Inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose

16 Wohnungsmarkt

Passgenaue Handlungsfelder und -empfehlungen

Die Entwicklung der Haushaltszahlen in den niedersächsischen Kommunen bewegt sich bis 2040 zwischen Wachstum und sinkender Nachfrage. Mit Blick auf die kurzfristige (2017-2025) und langfristige (2017-2040) Entwicklung ergeben sich vier unterschiedliche Konstellationen, in die sich alle Städte und Gemeinden einsortieren lassen. Hier einige Beispiele:

Hannover oder Cloppenburg wachsen sowohl kurzfristig als auch über den gesamten Prognosehorizont.

——— Hameln oder Wolfsburg sind kurzfristig stabil bis wachsend und insgesamt stabil.

— Kurzfristig stabil/wachsend aber langfristig schrumpfend trifft auf Celle oder Stadthagen zu.

——— Sowohl kurz- als auch langfristig schrumpfen Goslar oder Osterholz-Scharmbeck.

Diese Unterscheidung ist Voraussetzung für die richtigen Schlussfolgerungen, wenn es um passgenaue Handlungsempfehlungen für die Zukunft geht. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der NBank unterscheidet vier Handlungsfelder.

Bedarfsgerechtes Wohnen unter den Bedingungen des demografischen Wandels

→ Herausforderung: Für mehr altengerechte Wohnungsangebote für kleine Seniorenhaushalte mit geringeren Einkommen sorgen, dabei aber die Familien nicht ganz außer Acht lassen.

Bezahlbares Wohnen

→ Herausforderung: Für mehr leistbare Wohnungsangebote auch in den teuren Städten mit angespanntem Markt sorgen und die auslaufenden Sozialbindungen erneuern, auch in einem Niedrigzinsumfeld.

Flächenverbrauch und -vorsorge

→ Herausforderung: Flächenreserven sorgfältig abschätzen und bedarfsgerecht für die notwendigen Neubauaktivitäten aktivieren, dabei die vorhandenen bzw. benötigten Flächen so effizient wie möglich (aus)nutzen.

Wohnen im klimagerechten Quartier

→ Herausforderung: Wohnimmobilien sollen weniger CO₂ verbrauchen bzw. hohen energetischen Standards gerecht werden, dabei unempfindlich gegen Hitze oder Starkregen sein und von der Produktion bis zum Abriss im Sinne einer Kreislaufwirtschaft betrieben werden.

Insbesondere in den beiden ersten Handlungsfeldern bedarf es gemeinsamer Anstrengungen von Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, um tragfähige Lösungen nicht nur zu erarbeiten, sondern auch umzusetzen. Denn hier geht es in erster Linie darum, langfristig die Bezahlbarkeit geeigneten Wohnraums für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sicherzustellen.

Der Blick auf die Wohnungsmarktentwicklungen zeigt, dass in den angespannten Großstädten mehr denn je die Gefahr besteht, wohnungssuchende Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen abzuhängen. Zu viele Bindungen laufen ohne Ersatz aus. Ohne konkrete Maßnahmen für eine "nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" (Baulandkommission des Bundes), die sich stadtentwicklungstechnisch stärker als bisher am Gemeinwohl orientieren, bleibt Bauland der preistreibende Faktor für innerstädtischen Wohnungsneubau.

In Niedersachsen sorgt die jüngste Anpassung der Wohnraumförderrichtlinie dafür, dass sich die Bereitstellung von zusätzlichen bezahlbaren Mietwohnungen für Unternehmen und Investoren langfristig rechnet. Auch für dringend notwendige Modernisierungen und Ersatzneubauten stehen Fördermittel aus der Wohnraum- oder Städtebauförderung bereit. Die so entstehenden Wohnungsangebote können mittlerweile von einem großen Teil der Haushalte genutzt werden. Wohnberechtigt im Sinne der Förderrichtlinien können neben den Menschen, die soziale Mindestsicherungsleistungen erhalten, viele Erwerbstätige aus ganz normalen Berufsgruppen wie Gesundheit (z.B. Krankenpflegerin oder Reha-Techniker), Technik (z.B. Kfz-Technikerin oder Handwerker) oder Bau (z.B. Spezialtiefbauerin oder Polier) sein.

Die NBank steht mit ihrem Beratungsangebot bereit, um sowohl neue als auch fördererfahrene Investoren und Bauwillige zu begleiten. Denn für mehr bezahlbare Wohnraumangebote braucht es auch in Zukunft vor allem die etablierten Wohnungsunternehmen. Aber auch weitere Akteure – vom vermögenden privaten bis hin zum langfristig ausgerichteten institutionellen Anleger – können und sollten sich nach Kräften stärker einbringen. Dies ist sowohl mit den erprobten als auch mit neuen Betreibermodellen wie Mitarbeiterwohnen, Bürgergenossenschaften oder Mietshäusersyndikaten möglich. Dabei ist es in jedem Fall von großem Vorteil, wenn die Baugemeinde eigenes Bauland bevorratet und an diejenigen Marktakteure vergibt, die das beste Konzept bieten. \leftarrow

Mieterstrom: Wie es **nicht** geht! BGH weist GEWOBA-Klage ab

Bremen. Der Bundesgerichtshof hat eine Klage der GEWOBA gegen den Bremer Energieversorger SWB zurückgewiesen. Es sollte geklärt werden, wie viele Wohnungen innerhalb eines Quartiers mit Strom versorgt werden dürfen, der aus Blockheizkraftwerken der GEWOBA direkt aus der Nachbarschaft kommt. Rings um ihre Kleinkraftwerke verlegt die GEWOBA die nötige Strominfrastruktur zu den Verbrauchern. Über Knotenpunkte bleibt diese an das öffentliche Netz angeschlossen. Doch wie viel eigenerzeugten Strom darf so eine Anlage herstellen? Mehr als 100 Wohnungen dürf-

ten auf diese Weise nicht versorgt werden – das ist die Haltung von Wesernetz, einem Unternehmen aus der SWB-Gruppe, das in Bremen das öffentliche Stromnetz betreibt. Diese Zahl hatte die GEWOBA im Vorfeld als "willkürlich" und "technisch nicht begründbar" kritisiert. Sie will deutlich mehr Wohnungen mit lokal erzeugter Energie versorgen. Was nun weiter passiert, ist bislang unklar. Die schriftliche Urteilsbegründung soll in einigen Wochen kommen. Sicher scheint die Einschätzung von Experten zu sein: "Der Beschluss hat über Bremen hinaus eine branchenweite Bedeutung." \leftarrow

Mieterstrom: **Wie es geht!** KSG startet Pilotprojekt



Mit dem Start des Pilotprojekts zufrieden: Annette Krausse-Sims, Anke Sacksteder (beide KSG Hannover), Stephanie Harms (Bürgermeisterin der Stadt Ronnenberg), Udo Sahling (Klimaschutzagentur Region Hannover), Malte Wendland, Stephan Prinz und Andreas Lerch (alle KSG).

Ronnenberg/Empelde. Die KSG Hannover hat über eine eigens gegründete Tochtergesellschaft ein Mieterstrom-Pilotprojekt in Empelde vor den Toren Hannovers gestartet. Das Projekt ist Teil einer umfassenden Quartiersaufwertung. Die Nutzer des Mieterstroms können mit günstigeren Preisen in Höhe von 15 Prozent rechnen, kündigte KSG-Prokurist Stephan Prinz an. Produziert wird die Energie mithilfe einer Photovoltaik- sowie einer Solarthermieanlage. Zu-

sätzlich gibt es eine Speichereinheit für den produzierten Strom. Die Anlage mit einer Gesamtleistung von rund 39 kW versorgt dabei nicht nur die Wohnungen und die gesamte Haustechnik, sondern auch den angeschlossenen Quartierstreff, das Sozialberatungszentrum der Stadt Ronnenberg sowie das Nachbarschaftscafé. Genutzt wird die Energie u.a. auch für zwei Ladestationen für E-Autos. " \leftarrow

18 Denkmalschutz



Sanieren und umbauen statt abreißen und neu bauen

Interview mit der Präsidentin des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege Dr. Christina Krafczyk

Vor 40 Jahren hat der Niedersächsische Landtag das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz beschlossen. Im Jubiläumsjahr hat Wissenschaftsminister Björn Thümler einen Runden Tisch einberufen, um das "System Denkmalpflege" weiterzuentwickeln. Auch der vdw gehört zu diesem Arbeitskreis. Dreh- und Angelpunkt ist aber das Landesamt für Denkmalpflege. Mit dessen Präsidentin Dr. Christina Krafczyk sprach das magazin.

magazin: Frau Dr. Krafczyk, wie sieht ein "System Denkmalpflege" für die Präsidentin des Landesamtes aus?

Dr. Christina Krafczyk: Ich sehe die tradierte Aufgabe staatlicher, also gesetzlich geregelter Denkmalpflege in der Benennung, Erhaltung und Weitergabe des materiellen Kulturerbes einer Gesellschaft von Generation zu Generation. Die Bewahrung unseres kulturellen Erbes ist eine gesellschaftliche Aufgabe, deshalb hat sich das Land Niedersachsen vor 40 Jahren ein Denkmalschutzgesetz gegeben. Auf dieser gesetzlichen Grundlage wurden Rahmen-

bedingungen und Einrichtungen geschaffen, um die notwendige Erforschung und Sicherung der vielfältigen, hochkarätigen Bau- und Kunstdenkmale und archäologischen Stätten in Niedersachsen dauerhaft zu ermöglichen.

In Niedersachsen verstehen wir das "System Denkmalpflege" als das Zusammenspiel einer Vielzahl von Beteiligten auf der Denkmalbaustelle: die Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer, staatliche und kirchliche Bauverwaltungen, die beratende und forschende Denkmalfachbehörde, 101 kommunale und eine staatliche Oberste

Denkmalschutzbehörde im Ministerium für Wissenschaft und Kultur, Planungsinstitutionen sowie zahlreiche Stiftungen, Vereine und wissenschaftliche Einrichtungen. Dabei übernehmen diese Beteiligten verschiedene Rollen wie beispielsweise die Bauherrenfunktion, die Aufgabe von Planung und Ausführung, die Vertretung des Denkmalschutzes oder die Beteiligung eines erweiterten Partnerfelds. Im Laufe der letzten 40 Jahre haben sich im Umgang mit dem Kulturerbe verbindliche Standards und klare Verfahrensabläufe etabliert. Dennoch sind die verschiedenen Blickwinkel und Einzelinteressen der Beteiligten dadurch nicht automatisch harmonisiert. Und es gibt zahlreiche andere öffentliche Belange, die es zu berücksichtigen gilt wie beispielsweise die Themen Brandschutz oder Energieeffizienz, um nur einige der oftmals zunächst widerstreitend erscheinenden Interessen im Kontext der Denkmalpflege zu benennen. Für alle Beteiligten im "System Denkmalpflege" ist es deshalb wichtig, dass wir uns stetig darüber austauschen, ob und wie wir das gemeinsame Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes verfolgen können.

magazin: Welche Rolle kann die Wohnungswirtschaft dabei spielen?

Krafczyk: Die Wohnungswirtschaft übernimmt natürlich eine zentrale Rolle innerhalb der Bauherrenschaft, verantwortet sie doch einen großen Anteil des Baubestands aus dem 19. und 20. Jahrhundert, der zu einem nicht unerheblichen Teil auch Baudenkmale beinhaltet. Die Abwägung zwischen modernen Anforderungen an Behaglichkeit, Komfort und Energieeffizienz im Wohnbereich und den Fragen des Denkmalschutzes haben in der Vergangenheit gute und schlechte Beispiele denkmalgerechter Erneuerungen oder Erweiterungen gezeigt, die es aus meiner Sicht erforderlich machen, über zukünftige Tendenzen nachzudenken. Einerseits haben wir die gemeinsame Aufgabe, eine dauerhafte Attraktivität und Nutzbarkeit der Wohnungen für die Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen, andererseits müssen wir für die Qualitäten der Schutzobjekte werben. Wenn es gemeinsam gelingt, eine Wertschätzung für die Baudenkmale zu vermitteln, wenn wir neue Korridore einer Weiternutzung finden und "Ausnahmeregelungen" durch den Denkmalschutz sinnvoll einsetzen können, werden die Themen der Denkmalpflege hoffentlich weniger als Einschränkungen wahrgenommen.

magazin: Ihre Zwischenbilanz nach den ersten Arbeitstreffen?

Krafczyk: Es gehört aus meiner Sicht zu den zentralen Aufgaben einer modernen Denkmalpflege, die Art und Weise des gelebten Denkmalschutzes im Kontext aktueller Forschung und gesellschaftlicher Randbedingungen zu evaluieren und, wo notwendig, anzupassen. Dazu wird der Runde Tisch "System Denkmalpflege" einen wichtigen Beitrag liefern. Wir konnten in den ersten Arbeitstreffen über individuelle Problemfelder und Intransparenzen im Umgang mit dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) diskutieren, im System Denkmalpflege bilanzieren und sind nun dabei zu definieren, mit welchen Formaten wir darauf reagieren können. Aufgrund der Komplexität und Vielfalt der Aufgaben und Abwägungsprozesse in der Denkmalpflege wird es aber nicht nur um eine neue Publikation der Standards in der Baudenkmalpflege gehen. Vielmehr sollen die Lösungsformate dazu dienen, Ängste und Vorbehalte der Beteiligten auszuräumen und die positiven Aspekte und Chancen im Umgang mit Baudenkmalen zu benennen und Wege aufzuzeigen, wie man methodisch und abgestimmt vorgeht. Eines der Ergebnisse der Veranstaltung wird die analoge und digitale Veröffentlichung von Handreichungen zum guten Umgang mit dem Kulturerbe in Niedersachsen für die jeweiligen Rollen sein, welche die jeweiligen Zuständigkeiten und Vereinbarungen sowie methodische Ansätze für ein abgestimmtes Vorgehen und weitere Informationszugänge enthalten. Ein weiteres wichtiges Format zur Transparenz auf der fachlichen, öffentlichen und wissenschaftlichen Ebene wird der Denkmalatlas Niedersachsen sein, welcher die Vielfalt der Kulturlandschaften in Niedersachsen und den hochkarätigen Denkmalbestand erstmals mit verschiedenen Rechercheoptionen online zugänglich machen wird und somit als Werkzeug für die Fachleute der Denkmalpflege und Baupraxis sowie für die Forschung zur Verfügung steht.

magazin: Mehr "miteinander" statt "gegeneinander" – ist das vielleicht auch eine Botschaft?

Krafczyk: Ja sicher! Es ist zwar die Aufgabe der staatlichen Denkmalpflege, das Kulturerbe vor fehlgeleiteten Kurzfristinteressen zu schützen und Bedingungen für nachhaltige Sanierung und Pflege zu schaffen bzw. zu verbessern, aber das geht nicht ausschließlich mit Gesetzen, sondern mit einer Diskussion auf Augenhöhe, mit möglichst geteilter Wertschätzung des Kulturerbes im Einzelfall und einer letztlich gemeinsamen Verpflichtung zur Erhaltung. Hier hilft jede Initiative, die das Augenmaß bewahrt. Gute Denkmalpflege ist immer auch gute Moderation und maßvolles Abwägen aller Interessen. Ich bin davon überzeugt, dass wir als Denkmalpfleger nur in einem Netzwerk und interdisziplinären Diskurs mit den Kulturinstituten, den staatlichen und kirchlichen Bauämtern, der Baupraxis, der Öffentlichkeit und den Hochschulen und vielen anderen unsere Themen als gesellschaftlich relevant und unsere Aufgabe als weiterhin notwendig platzieren können. Nur in einer klugen Zusammenarbeit der Verantwortlichen und mit der nachhaltigen Unterstützung von politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern können Prioritäten richtig gesetzt und Nutzende überzeugt werden: Somit würde auch die Wertschätzung der Bevölkerung für qualitätsvolle und identitätsstiftende Bauwerke ihrer Region gestärkt.

magazin: Lassen Sie uns bitte noch einige andere Themen anreißen. 100 Jahre Bauhaus – einige Ihrer Mitarbeiter haben dem magazin Fachbeiträge zur Verfügung gestellt – was bedeutet dieses Jubiläum für Sie persönlich und natürlich auch für den Denkmalschutz in Niedersachsen?

Krafczyk: Das Jubiläumsjahr war für uns und zahlreiche andere Kultureinrichtungen ein willkommener Anlass zu fragen, wieviel Bauhaus es eigentlich in Niedersachsen gab. So hat der Niedersächsische Landtag gemeinsam mit dem Ministerium für Wissenschaft und Kultur, die Ausstellung "Der Traum vom neuen Leben" präsentiert, das Landesmuseum für Kunstund Kulturgeschichte Oldenburg stellte die Berufsbiographien von Bauhaus-Schü-

20 Denkmalschutz

lern vor. In Osnabrück wurde die Geschichte der Bauhaus-Tapete des Unternehmens Rasch thematisiert und unser Landesamt hat eine Wanderausstellung "Auf dem Weg zum Bauhaus" konzipiert. Das Bauhaus steht bekanntermaßen im Grundsatz für das Gegenteil dessen, mit dem Denkmalpflege normalerweise in Verbindung gebracht wird: mit dem Regionalen, dem Handwerklichen und ortsgebundenen Bauen. Es steht, so Professor Winfried Nerdinger, für eine "industrialisierte, mobile und internationale Welt, die eine sachliche ornamentlose Gestaltung aller Lebensbereiche als einheitlichen Ausdruck der Gegenwart, als Modell und als Produkte entwickelt hatte." Die Objekte der Moderne – und vielfach noch weitergehend die Bauten der Nachkriegs- und Boomjahre sind meist durch Konstruktionen geprägt, die nicht für "lange Dauer" gedacht, nicht für lange Nutzung konstruiert waren. Die Denkmalpflege wirbt seit den 1990er Jahren dafür, die wenigen, teilweise schlecht erhaltenen, aber dennoch so wichtigen Repräsentanten des "Neuen Bauens" der Weimarer Republik sorgfältig zu untersuchen, sensibel instand zu setzen und sie dauerhaft zu pflegen.

Niedersachsen ist in der glücklichen Lage, das bahnbrechende Hauptexponat der modernen Architektur als Initial der Innovation in seinen Landesgrenzen zeigen zu können: das Fagus-Werk, das der damals junge Berliner Architekt Walter Gropius für den Schuhleistenfabrikanten Carl Benscheidt 1911-1914 in Alfeld errichtet hatte. Mit der Bauaufgabe Industriebau, der bis heute ein Synonym für kurze Erneuerungszyklen, sich rasant ändernde Nutzungsanforderungen steht, ist es um so beachtlicher, dass dieses Bauwerk über die gesamte Zeit von mehr als 100 Jahren so ausgezeichnet erhalten geblieben ist. Seit 1946 als Baudenkmal ausgewiesen, ist das Fagus-Werk aufgrund seines außergewöhnlichen universellen Werts für die weltweit sich durchsetzende moderne Architektur 2011 in die Welterbeliste der UNESCO eingetragen worden. Aber nicht nur der Denkmalschutz und der Welterbestatus, sondern die große Nutzungskontinuität und das damit verbundene Engagement der Familie Benscheidt/Greten, sich diesem Bauwerk zu verpflichten, hat den Erhalt dauerhaft sichergestellt. Dafür wurde der diesjährige Deutsche Preis für Denkmalschutz des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (DNK), der Karl-Friedrich-Schinkel Ring, an Ernst Greten verliehen. Für den Bauherren und die vielen Beteiligten, aber auch für die niedersächsische Denkmalpflege ist eine solche Anerkennung auch eine besondere Motivation.

magazin: Noch mehr Klimaschutz im Wohnungsbestand, barrierearme Hauseingänge, neue Mobilitätskonzepte im Quartier – droht der Denkmalschutz unter diesen teilweise neuen Herausforderungen zerrieben zu werden?

Krafczyk: Es geht aus meiner Sicht nicht darum, die verschiedenen Anforderungen an den Wohnungsbestand gegeneinander auszuspielen, sondern eher darum, für einen gemeinsamen Blick auf das Ganze zu werben und aus dem Blickwinkel der Denkmalpflege aufzuzeigen, dass die bestehenden Strukturen bereits oft bewiesen haben, wie resilient sie sind, welche klugen individuellen Anpassungen im Einzelfall möglich sind und warum bestehende Gebäude bestimmte Bilanzierungen des Klimaschutzes längst erfüllen. So erzeugen Erhaltung und Umbau – normalisiert auf die Bezugsgröße einer Nutzflächeneinheit – um den Faktor vier geringere Umweltbelastungen als Abriss und Neubau.1 Schwerpunkte dürfen nicht mehr beim Abriss und Ersatzneubau liegen, sondern beim Sanieren, beim Umbauen und bei der Weiternutzung des Bestehenden. Anders als beim Neubau haben wir es beim Umgang mit Bestand mit einer Umkehrung der Planungsprozesse zu tun. Wir müssen notwendigerweise von den jeweiligen Gegebenheiten und Qualitäten des Bestehenden ausgehen. Die Denkmalpflege könnte in ihren methodischen Vorgehensweisen und ihrem Ansatz zur Wertschätzung und Werterhaltung des Bestehenden eine Vorreiterin und wesentliche Impulsgeberin für eine Umbauordnung sein - insbesondere in einer Zeit, in der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung als wesentlich prägende Elemente gesellschaftlichen Handelns im Fokus stehen.

magazin Vielen Dank, Frau Dr. Krafczyk, für dieses interessante Gespräch. ←



DR. CHRISTINA KRAFCZYKNiedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

¹ Vgl. Hassler, Uta; Kohler, Niklaus; Paschen, Herbert (Hg.): Stoffströme und Kosten in den Bereichen Bauen und Wohnen. Berlin/Heidelberg 1999 (Konzept Nachhaltigkeit. Studienprogramm. Hg. v. Enquete-Kommission «Schutz des Menschen und der Umwelt» des 13. Deutschen Bundestages); Hassler, Uta; Kohler, Niklaus; Wang, Wilfried (Hg.): Umbau. Über die Zukunft des Baubestandes. Tübingen /Berlin 1999.

Aus "Don Camillo und Peppone" wird ein Architekturjuwel



Chris Doray vor DC & PP

Wolfsburg. 75 Millionen Euro will die NEULAND in Wolfsburg für die Rundum-Sanierung des über die Grenzen der Stadt hinaus bekannten Hochhauspaares "Don Camillo und Peppone" investieren. Geschäftsführer Hans-Dieter Brand ist sich sicher, dass die 13 bzw. 23 Stockwerke hohen Gebäude im Anschluss an die mehrjährigen Arbeiten "als neue Wahrzeichen von Wolfsburg erstrahlen".

Bis dahin ist viel zu tun. Zunächst ist eine umfassende Schadstoffsanierung nötig, ehe die eigentlichen Umbauarbeiten beginnen können. Für dieses besondere Projekt hat die NEULAND den kanadischen Architekten Chris Doray ins Boot geholt. Er plant eine designte Fassade aus Metallelementen, die "eine automobile Anmutung vermitteln werden", wie es in der Presseinformation heißt. Neben der spektakulären Optik sollen auf diese Weise die CO₂-Emissionen um mehr als 70 Prozent gesenkt werden. \leftarrow

22 Sicheres Wohnen

Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft

vdw-Unternehmen erhalten erneut **sechs Siegel fürs sichere Wohnen**

Langenhagen. Kleines Jubiläum bei der diesjährigen Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft: Zum bereits 50. Mal wurde ein Qualitätssiegel für sicheres Wohnen vergeben. Justizstaatssekretär Dr. Stefan von der Beck überreichte die Auszeichnung an Karl Heinz Range, Geschäftsführer der KSG Hannover, für die Quartiersaufwertung im Langenhagener Stadtteil Wiesenau. Weitere Siegel gingen an die kwg Hildesheim (ARGENTUM Elze), die Braunschweiger Baugenossenschaft (Erfurtplatz, Neubau Greifswalder Straße, i-Punkt am Heidberg) und die HWG Hameln (Quartier an der Hamel). Der Staatssekretär lobte: "Mit Ihrem Einsatz für sicheres Wohnen verbessern Sie die Lebensqualität vieler Mieterinnen und Mieter."

Passend zur Siegelverleihung an die KSG fand die Jahrestagung diesmal im Rathaus von Langenhagen statt. Zur Eröffnung gingen Bürgermeister Mirko Heuer, die Vorsitzende des Landespräventionsrates, Professorin Ute Ingrid Haas, und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt der Frage nach, wie Sicherheitsbedürfnisse und Baukultur zueinander passen. Dr. Schmitt betonte in dem Zusammenhang die engagierte Arbeit in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft: "Unsere Mitgliedsunternehmen haben mittlerweile mehr als 50 Qualitätssiegel für sicheres Wohnen erworben. Das allein unterstreicht, welchen Einfluss das Thema Sicherheit in architektonischen und planerischen Bereichen gewonnen hat." Daher gebe es zunächst ein klares Ja zur Frage, ob man Sicherheit entwerfen kann. Die Verbandsdirektorin schränkte jedoch ein:



"Am Reißbrett allein ist noch nichts gewonnen. Es bedarf weiterer Anstrengungen, und dazu liefert das Qualitätssiegel klare Hinweise: Der bauliche Aspekt ist einer von drei wesentlichen Teilen. Hinzu kommt noch, dass unsere Unternehmen in ihren Quartieren und für ihre Bewohner Verantwortung übernehmen, beispielsweise durch Hausmeisterdienste, Erreichbarkeit vor Ort, die Gewährleistung von Sauberkeit und Instandhaltung u.v.m. Der Dreiklang wird komplettiert durch die Förderung des sozialen Miteinanders, das Einbinden der Bewohner in die Entwicklung ihrer Nachbarschaft, das Öffnen eines Mietertreffs, das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen."

Projekt beendet – doch das Thema "Quartier" bleibt



Hannover. Mit einer Abschlusstagung ist das gemeinsame Projekt vom Land Niedersachsen und dem vdw Niedersachsen Bremen "Entwicklung einer Handlungshilfe für das Quartiersmanagement" zu Ende gegangen. Zur Frage "Wie geht Quartier?", die sich wie ein roter Faden durch

das dreijährige Projekt gezogen hatte, diskutierten bei der Veranstaltung Hannover nochmals Experten unterschiedlicher Fachrichtungen. Jürgen Gohde vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe fasste die aktuellen Erkenntnisse zum Thema

Quartier in seinem Eröffnungsvortrag zusammen. Vertreter von Wohnungsunternehmen, Kommunen und Institutionen legten ihre Einschätzungen dar. Unisono messen sie dem Quartier für die künftige Stadtentwicklung und das Zusammenleben in Nachbarschaften große Bedeutung bei. Es bleibe eine interdisziplinäre Aufgabe, betonten sie. Dies wurde auch bei den Beiträgen von Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier ("Quartier als Unternehmensund kommunale Aufgabe") sowie Professorin Agnes Förster ("Mehr Quartier für alle") deutlich. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Quartiers-Referentin Sarah Leuninger hoben hervor, dass das Thema mit dem Ablauf der Projektzeit für den Verband und die Wohnungswirtschaft natürlich nicht beendet sei. Der Quartiersgedanke sei zwar mittlerweile in der Branche verwurzelt, dennoch bedürfe es weiterer Anstrengungen, um die komplexen Herausforderungen bis zu Fragen von Pflege und Mobilität zu bewältigen.

Weitere Informationen unter www.wie-geht-quartier.de

STÄWOG für Stadtteilsanierung ausgezeichnet

Preis Soziale Stadt geht nach Bremerhaven

Bremerhaven. Der Preis Soziale Stadt 2019 geht nach Bremerhaven. Ausgezeichnet wurde die STÄWOG für das Projekt "Gegen den Strom – Soziale Stadt Wulsdorf", die beispielhafte Sanierung eines ehemaligen Problemstadtteils. Geschäftsführer Sieghard Lückehe, Architekt Hans Joachim Ewert, Sozialmanager Ralf Böttjer und einer der damaligen Projektinitiatoren Manfred Klenner nahmen bei einer Feierstunde in Berlin den mit 10 000 Euro dotierten Preis aus den Händen von Marco Wanderwitz (Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesinnenministerium) und GdW-Präsident Axel Gedaschko entgegen. Mehr als 180 Projekte hatten sich an dem Wettbewerb beteiligt, der zum zehnten Mal ausgelobt wurde. 30 kamen in die engere Wahl.

Am Ende entschied sich die Jury für das mittlerweile 20 Jahre währende Engagement der STÄWOG in Wulsdorf. Die Siedlung an der Ringstraße war damals ein Brennpunkt mit hoher Arbeitslosigkeit. Die STÄWOG riss das Viertel jedoch nicht ab, wie es von vielen Seiten gefordert wurde. Vielmehr wurde das Quartier behutsam umgebaut – einige Häuser wurde abgerissen, aber es gab seitdem auch Neubau und innovative Weiterentwicklungen von Gebäuden. So blieben Bausubstanz wie soziale Strukturen erhal-

ten. Es sei "eine lebenswerte und moderne Gartenstadt entstanden, die heute positiv über die Quartiersgrenzen hinausstrahlt", sagte Wanderwitz.

Lückehe war aber nicht nur nach Berlin gekommen, um etwas mitzunehmen, er hatte auch selbst etwas im Gepäck und überreichte der versammelten Prominenz bis hin zu Bundesfamilienministerin Dr. Franziska Giffey die großartige Dokumentation über die Entwicklung von Wulsdorf.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, in Berlin bei der Preisverleihung dabei, und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann gratulierten ebenfalls. "Aus einem sozialen Brennpunkt wurde in all den Jahren ein Quartier, auf das die Bewohner stolz sind und mit dem sie sich gerne identifizieren. Daran tragen Sie und Ihre Mitarbeiter maßgeblichen Anteil. Glückwunsch zu dieser Leistung!", heißt es in dem Schreiben an Geschäftsführer Lückehe. ←

Weitere Informationen unter http://www.soziale-stadt-wulsdorf.de

Hier geht's zur Projekt-Website











24 STÄWOG



SIEGHARD LÜCKEHEGeschäftsführer STÄWOG

Mit Experimentierfreude und langem Atem

Bremerhaven steckt voller Freiräume und Potenzial, kämpft aber unter einem schlechten Image und strukturellen Herausforderungen. Hier gibt es keine einfachen Antworten. Wie sich die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven (STÄWOG) in den Dienst der Stadt stellt und Impulse für die Entwicklung von Quartieren und Stadt setzt, besprach das magazin mit STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe.

magazin: Bremerhaven gilt nach wie vor als schwieriger Wohnungsmarkt. Wie ist die Lage?

Sieghard Lückehe: Der Wohnungsmarkt ist geprägt von einem deutlichen Angebotsüberhang. Man muss sich deutlich machen, dass Bremerhaven Ende der 1960er Jahre noch fast 150000 Einwohner zählte - heute, einige wirtschaftliche Strukturkrisen später, liegen wir bei rund 119000. Zeitweise standen weit über 10000 Wohnungen leer, noch Anfang dieses Jahrtausends haben wir hundertfach Wohnungen zurückgebaut. Durch gleichzeitige Sanierungen und Verbesserungen konnte die STÄWOG ihre Leerstandsquote aber auf heute rund zwei Prozent verringern, stadtweit wird der Leerstand aktuell auf circa 6,4 Prozent geschätzt.

Seit 2012 hat sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt stabilisiert, Bremerhaven wächst wieder kontinuierlich. Noch übersteigt das Angebot aber die Nachfrage, was das Mietniveau weiterhin niedrig hält. Im Bundesvergleich aller Großstädte liegen wir da auf den hinteren Plätzen. Für einen modernisierten Altbau in mittlerer Wohnlage zahlen Mieter in Bremerhaven laut aktuellem Mietspiegel 4,60 bis 6,30 Euro pro Quadratmeter. Verbunden mit der hohen Fluktuation, die bei uns immer noch bei etwa 15 Prozent liegt, stellt uns das natürlich vor Herausforderungen.

magazin: Wie verbinden Sie – gerade unter diesen Bedingungen – bezahlbaren Wohnraum mit Qualität, Barrierefreiheit, Klimaschutz?

Lückehe: Indem wir unseren Bestand aus den 1950er und 1960er Jahren weiterentwickeln statt abzureißen. In unseren Augen ist die Sanierung hier die ökonomisch wie ökologisch sinnvollere Variante. So bewahren wir diese Gebäude und müssen die Ressourcen, die für deren Bau verwendet wurden, nicht noch einmal ausgeben. Außerdem sind die Bauten der 50er Jahre gerade für eine so junge Stadt wie Bremerhaven baukulturell bedeutsam.

Wenn wir dann noch etwas Experimentierfreude einbringen, werden daraus architektonisch und städtebaulich attraktive Bauten, die alle Anforderungen an modernes Wohnen erfüllen. Und das, ohne die Kosten für uns als Bauherren und für unsere angestammten Mieter in die Höhe zu treiben. Wir sanieren für die Menschen, die dort wohnen. Bestes Beispiel ist unser Projekt "An der Pauluskirche/Neuelandstraße". Hier haben wir einen 1950er Jahre-Bestand vollständig barrierefrei und durch ein Hybridkraftwerk aus Blockheizkraftwerk und Photovoltaik zu 80 Prozent energieautark umgebaut. Die vom Haus abgesetzten und verglasten Wohnwege erschließen alle Wohnungen über nur zwei statt sieben Aufzüge und dienen zugleich als Erweiterung des Lebensraumes für nachbarschaftliche Begegnungen. Und wir zahlen konservativ gerechnet nur zwei Drittel der Kosten eines Neubaus.

magazin: Über die Mieterbindung entscheidet aber letztlich doch mehr als der Preis...

Lückehe: Natürlich. Darum bauen wir weiterhin auch die Leistungen rund um das Wohnen aus, angefangen bei den Mietertreffs bis hin zu zahlreichen Serviceleistungen. Vor etwa fünf Jahren haben wir zudem ein Sozialmanagement eingeführt, das für ein gutes Verhältnis zwischen der Wohnungsgesellschaft und ihren Kunden

sowie für Frieden zwischen den Mietern sorgt. Mit unserer Tochterfirma STÄWOG Service können wir 600 unserer Mieter kostengünstig und klimafreundlich mit Strom versorgen. Das Engagement aller STÄWOG-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter zahlt sich aus: Laut einer großen Mieterbefragung, die wir in diesem Jahr zusammen mit der Firma AktivBO durchgeführt haben, würden uns stolze 96,4 Prozent als Vermieter weiterempfehlen. Und das macht man ja nur, wenn man wirklich zufrieden ist.

magazin: Trotz des Überangebots investiert die STÄWOG auch in Neubauten. Welche Strategie verfolgen Sie in diesem Bereich?

Lückehe: Bis 2012 haben wir wirklich ausschließlich modernisiert und abgerissen. In den vergangenen Jahren ist die Bremerhavener Wirtschaft nun um mehr als 10 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte angewachsen. Das ist allerdings weiter mit einem sehr hohen Einpendleranteil aus dem niedersächsischen Umland und aus Bremen von 47,4 Prozent verbunden. Wir begreifen es als unsere Aufgabe, das Image Bremerhavens als Wohnstandort zu verbessern und ein Angebot auch an höherwertigen Wohnungen und neuen Wohnformen zu schaffen.

magazin: Zum Beispiel?

Lückehe: Junge Familien, die ihr Eigenheim bauen wollen, wurden in Bremerhaven lange nicht fündig und mussten geradezu auf das Umland ausweichen. Seit 1999 hat die STÄWOG im Auftrag der Stadt 515 Baugrundstücke für Ein- und

Zweifamilienhäuser erschlossen. Durch den demografischen Wandel spüren wir auch eine starke Nachfrage nach generationenübergreifenden Wohnprojekten. Drei dieser Gruppen konnten wir in Bremerhaven schon unterbringen. Wichtige Entwicklungsgebiete für die Stadt wie das Werftquartier am Fischereihafen oder das Kistner-Gelände am Ufer der Geeste werden wir mit höherwertigem Geschosswohnungsbau begleiten. Aber wir sehen auch, dass im höherpreisigen Segment plötzlich ein Markt in Bremerhaven da ist und zunehmend privatwirtschaftliche Investoren tätig werden, was sehr positiv zu bewerten ist. Wir sehen unsere Zukunft daher insbesondere in Neubauten mit bezahlbaren Mieten. In guten Lagen wollen wir damit gezielt verdichten, an vorhandene Strukturen anknüpfen – und so neue Einwohner für die Stadt gewinnen

magazin: Wie halten Sie die Miete denn bezahlbar?

Lückehe: Wir setzen dabei auf eine Kostenreduktion. Unsere eigene Planungsabteilung hat zusammen mit dänischen Ingenieuren eine serielle Bauweise entwickelt, die schnell, günstig und praktisch ist, aber zugleich nicht an Qualität und Liebe zum Detail spart. Mit dieser energetischen und barrierefreien Bauweise schaffen wir es, gut ausgestatteten Wohnraum in guter Lage zum Beispiel für acht Euro pro Quadratmeter Kaltmiete anzubieten. Für einen Neubau von dieser Qualität ist das überaus günstig. Für mich ist das eine zukunftsweisende Form des Sozialwohnungsbaus.

magazin: Aber Sie schrecken offenbar auch vor Investitionen in weniger guten Lagen und in problematischen Quartieren nicht zurück.

Lückehe: Der Kampf für eine positive Quartiersentwicklung ist in Bremerhaven vor allem von guter Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungsamt und den anderen

Wohnungsgesellschaften geprägt. Aber als 100-prozentige Tochter der Stadt nehmen wir schon eine besondere Verantwortung wahr. Im Gebiet "Soziale Stadt Wulsdorf" konnten wir zum Beispiel in enger Kooperation mit zahlreichen Partnern einen tristen, sozialen Brennpunkt in eine architektonisch und städtebaulich beispielhafte Gartenstadt verwandeln, auf die unsere dortigen Mieter stolz sein können. Unser 20-jähriges Engagement wurde Ende Oktober mit dem Bundespreis "Soziale Stadt" belohnt. Momentan ruht einer unserer Hauptaugenmerke auf dem Ortsteil Goethestraße in Bremerhaven-Lehe, ein Gründerzeitguartier, in dem verwahrloste Immobilien die soziale und städtebauliche Schieflage besonders deutlich sichtbar machen.

magazin: Wie gehen Sie gegen die Schrottimmobilien vor?

Lückehe: Die Stadt Bremerhaven übernimmt schon seit 2002 eine Vorreiterrolle im Kampf gegen die Schrottimmobilien. Im Ortsteil Goethestraße haben wir als STÄWOG uns vorgenommen, mit langem Atem einen Gebäudeblock zu "drehen". Ich bin mir sicher, dass die Konzentration der Aktivitäten auf kleinem Raum die Erfolge schneller sichtbar macht und den Aufschwung beschleunigt. Unsere Leuchtturmprojekte begannen schon 2006 mit einem Wohnprojekt in der Goethestraße 43. Im vergangenen Jahr konnten wir das Kreativhaus Goethe 45 mit CoWorking-Etage, Atelier, Galerie und Wohnungen für Menschen aus der Kreativwirtschaft eröffnen. Gleich um die Ecke, in der Heinrichstraße 34, realisieren wir "Vario-Wohnen". Mehr als 25 Wohnplätze für Studierende der Hochschule Bremerhaven entstehen in dem Neubau. Ein weiteres Experiment gehen wir neben der Goethe 45 mit dem Projekt "Klushuizen" an, das in Rotterdams ärmeren Vierteln zu einer spürbaren Belebung geführt hat. Als Wohnungsgesellschaft übernehmen wir dabei die dringend benötigte Grundsanierung einer Problemimmobilie und verkaufen die Wohnungen an Interessierte, die selbst die Sanierung vornehmen wollen und können. Damit wollen wir insgesamt das Quartier interessant für junge Leute, Kreative und Studierende machen. Unser Engagement geht sogar so weit, dass wir eine beliebte Eckkneipe gegenüber gerettet haben.

magazin: Am deutlichsten wird ein Leerstand, wenn Gewerbeimmobilien betroffen sind, wenn ein Schaufenster leer bleibt.

Lückehe: Auch da haben wir uns mit der Springflut-Kampagne ein Experiment getraut – das nun schon mehr als zwei Jahre lang überaus erfolgreich läuft. Mit kreativen Ideen haben schon weit mehr als 50 temporäre Pop-up-Stores die Leerstände in der nördlichen Fußgängerzone "geflutet" und wieder aktiviert. Daraus resultierten bereits einige langfristige Mietverhältnisse. Ermutigt durch diese positiven Ergebnisse haben wir die Kampagne inzwischen auch auf die Hafenstraße in Lehe und auf den Hauptbahnhof ausgeweitet.

magazin: Lassen sich die Investitionen in die Problemfälle auch finanziell rechtfertigen?

Lückehe: Eines vorweg: Ohne staatliche Förderung geht es nicht. Bund, Land und die Stadt Bremerhaven unterstützen unser Engagement mit Städtebauförderung. Trotzdem ist die Umsetzung notwendiger Maßnahmen in schwierigen Quartieren zu Beginn häufig defizitär. Wir müssen zusätzliche Kosten in Kauf nehmen, die bei vergleichbaren Projekten nicht in diesem Umfang anfallen würden. Wir sind aber überzeugt, dass wir dadurch eine aufbauende Entwicklung initiieren, die langfristig positiv nachwirken wird – sowohl für die Stadt selbst als auch für uns als Unternehmen. Wir rechnen mit einer positiven Mietentwicklung, einer niedrigeren Leerstandsquote und geringerem Forderungsausfall.

26 STÄWOG

Unternehmensporträt: STÄWOG Bremerhaven

Stadtentwicklung mit viel Herzblut



Bremerhaven. Das ist eine bunte, internationale, betriebsame Stadt, ein Urlaubsziel, das jährlich 1,4 Millionen Besucher in Attraktionen wie das Klimahaus 8° Ost oder das Deutsche Auswandererhaus lockt, ein Hafenstandort von Weltrang, ein Oberzentrum, das in zehn Jahren mehr als 10000 neue Arbeitsplätze hervorbrachte, ein schöner Ort zum Leben, da wo sich Weser und Nordsee treffen. Bei all dem Aufwind spürt die Stadt aber auch noch viel Gegenwind aus dem letzten Drittel des 20. Jahrhunderts. Weltwirtschaftliche Strukturkrisen haben wichtige Standbeine der Bremerhavener Wirtschaft einbrechen lassen: der Niedergang der deutschen Hochseefischerei, das Werftensterben, nicht zuletzt auch der Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte. Zehntausende Menschen verließen Bremerhaven, die Stadt schrumpfte um ein Fünftel. Zurück blieben zahllose leere Wohnungen und Tausende Menschen, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. "Trotz einer hervorragenden Entwicklung in den vergangenen Jahren steht die Stadt weiterhin vor großen Herausforderungen. Und wir als kommunale Wohnungsgesellschaft sehen uns nach wie vor mit einem schwierigen Wohnungsmarkt konfrontiert", erläutert Sieghard Lückehe, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven (STÄWOG). "Darum müssen wir uns bei allem, was wir tun, ein wenig mehr anstrengen, ein wenig mehr Herzblut in die Projekte stecken."

Zum Bestand der Gesellschaft zählen mehr als 5100 Mietwohnungen, 135 Gewerbeeinheiten, mehr als 600 Garagen sowie einige für die Infrastruktur der Stadt wichtige Gebäude aus den Bereichen Tourismus, Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft. Die STÄWOG hat den sozialen Auftrag, nachhaltig bezahlbaren und zunehmend auch barrierefreien Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Mit dieser Zielrichtung begleitet die STÄWOG seit langem die Sanierung der Schlichtwohnungsbauten aus den 1950er und frühen 1960er Jahren. Herausragende Beispiele sind die Sanierung der Wohnanlage "An der Pauluskirche/ Neuelandstraße" im Stadtteil Lehe sowie des "Spiralenhauses" im Stadtteil Wulsdorf. Ohne die Kosten und damit die Mieten in die Höhe zu treiben, wurden diese Gebäude energetisch saniert, barrierefrei erschlossen, sozial erweitert und architektonisch modernisiert. Renommierte Preise wie der Deutsche Bauherrenpreis 2018, der Bremer Wohnbaupreis 2018 und im Oktober 2019 der Bundespreis "Soziale Stadt" würdigten das "ein wenig mehr Herzblut" dieser Projekte.

"Indem wir mehr bieten und die Messlatte etwas höher legen, wollen wir mit unseren Sanierungen und Neubauten auch Impulse setzen für die künftige Entwicklung der Quartiere und der Stadt", merkt Sieghard Lückehe an. Den Standort Bremerhaven perspektivisch zu stärken und weiterzuentwickeln – darin sehen er

und seine 75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre zweite wichtige Aufgabe. Darum investiert die STÄWOG auch gezielt in Ortsteilen wie dem Gründerzeitquartier Lehe-Goethestraße, welches voller Herausforderungen, aber auch voller Potenzial steckt. 2018 wurde hier das Kreativhaus in der Goethestraße 45 eröffnet, im gleichen Häuserblock wird gerade ein Haus für studentisches Wohnen fertiggestellt. "Damit werden wir das Quartier durch den Zuzug neuer Mieter beleben", ist Sieghard Lückehe überzeugt. Rund 70 Millionen Euro will die STÄWOG bis zum Jahr 2025 in den Neubau von rund 400 Wohnungen investieren. Die Investitionen gelten sowohl dem reinen Wohnungsneubau als auch dem Ausbau schon vorhandener Gebäude.

So prägt die Wohnungsgesellschaft – wie schon seit ihrer Gründung mit Wohnungsbestand aus den 1920er Jahren – das Stadtbild Bremerhavens. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat sie zudem über die Vermietung von Wohnraum hinaus viele Aufgaben für die Stadt übernommen und leistet damit weitere Beiträge zur Infrastruktur Bremerhavens. Bei der Sanierung der Volkshochschule sowie des Stadttheaters, beim Neubau des "Zoos am Meer" oder bei der Projektsteuerung des Klimahauses hat sich die STÄWOG einen Namen gemacht. Die Unternehmensgruppe ist heute Eigentümer von drei von vier Theatern in Bremerhaven sowie des Zoos. Für die Bremerhavener Wirtschaftsförderung verwaltet sie komplexe Labor- und Wissenschaftsgebäude sowie Gründer- und Technologiezentren.





Die Tochtergesellschaft STÄWOG Service versorgt mehr als 600 Mieter mit Strom und Wärme aus eigenen Blockheizkraftwerken und Photovoltaikanlagen. "Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und gewährleisten nachhaltig günstige Energiepreise für unsere Mieter", führt Lückehe aus. Mit der Tochterfirma STÄPARK übernimmt die STÄWOG auch das gesamte Parkraummanagement der Stadt. Zudem verwaltet die Gruppe für die Stadt mehr als 2000 unbebaute Grundstücke und seit neuestem auch den City-Port mit Stell- und Liegeplätzen für Schiffe. So zählen zu den Mietern der STÄWOG nun auch Eisbären und Skipper.



28 vdw

Namen und Nachrichten



Beim vdw stehen im nächsten Jahr Verbandsratswahlen an. Im Februar und März können Kandidaten benannt werden. Die Wahlphase beginnt am 22. April. Ende Mai stehen die Ergebnisse fest. Die konstituierende Sitzung des neuen Verbandsrates findet beim Verbandstag 2020 in Hannover statt.

Homepagecheck

Beim diesjährigen Homepagecheck, der von Studierenden der Hochschule Darmstadt unter Leitung von Professor Matthias Neu im Auftrag des VdW Sachsen durchgeführt worden ist, hatten sich auch zahlreiche Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen beteiligt. Zwei von ihnen, die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven und VW Immobilien, räumten dabei die ersten beiden Plätze im Ranking aller Teilnehmer ab. Das Interesse, den unternehmenseigenen Internetauftritt sachkundig von "Dritten" unter die Lupe nehmen zu lassen, ist bei den vdw-Unternehmen weiterhin ausgesprochen groß. Daher hat sich der Verband entschieden, den Homepagecheck mit Professor Neu im zweiten Halbjahr 2020 selbst anzubieten. Nähere Informationen dazu folgen noch.

Pfiffig

Der Bauverein Sarstedt hat am Bahnhof die erste Fahrrad-Reparatur-Station im Landkreis Hildesheim aufgestellt. 2 000 Euro hat die Anlage gekostet, die Fahrradfahrer unterstützen soll, etwa einen "Platten" oder eine abgesprungene Kette zu beheben. Die Reparatursäule enthält das nötige Werkzeug und eine Luftpumpe.

Blumig

Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven hat dem Wunsch von Mietern entsprochen und eine 600 Quadratmeter große Fläche im Bestand für eine ausgesprochen blumige Aktion zur Verfügung gestellt. Mit tatkräftiger Hilfe von Kindergartenkindern aus der Nachbarschaft wurden im Inselviertel Wildblumen ausgesät, Vogelnährgehölze gepflanzt und zwei Insektenhotels aufgestellt. "Wenn sich die Aktion bewährt, werden wir sie an weiteren Standorten wiederholen", kündigte die Genossenschaft an.



70 Jahre

Die Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen (gwk) feiert in diesem Jahr ein kleines Jubiläum: 70 Jahre nach der Gründung hat die kreiseigene Gesellschaft in ihrer Mieterzeitung auf eine bewegte Unternehmensgeschichte zurückgeblickt. Dabei erwähnt die gwk auch die Abschaffung der Gemeinnützigkeit mit einem bemerkenswerten Satz: "Zwar wurde in diesem Zuge auch die gesetzliche Sozialverpflichtung aufgehoben, aber die gwk fühlt sich in diesem Punkt bis heute gefordert und verantwortlich, seitdem allerdings auf freiwilliger Basis." Baulich hat sich das Unternehmen zuletzt insbesondere mit dem Großprojekt am Emsberg beschäftigt, das kürzlich auch der vdw-Fachausschuss für Planung und Technik "unter die Lupe genommen" hat. Das mehrgeschossige Haus wurde komplett barrierearm modernisiert und erhält in einer Aufstockung zwei neue Wohnungen.

Protest

Die niedersächsischen Studentenwerke haben auf die schlechte finanzielle Ausstattung hingewiesen. Nicht zuletzt fehle Geld für die Sanierung von Wohnheimen. Ohnehin sei das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu gering. So würden die Studierenden immer stärker belastet. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte: "Die Landesregierung muss die dringend notwendige Bestandssanierung substantiell und vor allem auch in den nächsten Jahren verlässlich unterstützen." Sie nannte die von den Studentenwerken genannte Finanzierungslücke von 155 Millionen Euro "vorsichtig geschätzt". Aufgrund der galoppierenden Preise im Bausektor und der Kapazitätsengpässe im Handwerk würde die Sanierung der in die Jahre gekommenen Wohnheime wohl eher teurer werden, meinte die Verbandschefin. Zumal an einigen Standorten auslaufende Erbbaurechte für zusätzliche Finanzierungsprobleme sorgen.

Fertig

Der Umbau des Theaters für Niedersachsen in Hildesheim ist nach fünfmonatiger Bauzeit beendet. Sechs Millionen Euro hat die gbg, die seit 2002 Besitzerin des Gebäudes ist, in die Renovierung investiert.



Vitales Quartier

Erste Grundsteinlegung im sogenannten "Vitalquartier an der Seelhorst" am südlichen Rand von Hannover. Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat den symbolischen Akt zum Baustart vollzogen, wenngleich die vier Baukörper schon deutliche Konturen zeigen. Insgesamt baut die Genossenschaft nach Worten von Vorstandsmitglied Sven Scriba (Bildmitte) 60 Wohnungen in dem Quartier: barrierefrei, komfortabel und energieeffizient. Fertigstellungstermin: Anfang 2021. Auf weiteren Baufeldern werden u.a. auch die Wohnungsgesellschaft hanova WOHNEN, der Sparund Bauverein Hannover und die Wohnungsgesellschaft Kleefeld Buchholz bauen. Insgesamt sollen etwa 380 Wohnungen neu entstehen. Aufgrund umfangreicher wohnbegleitender Dienstleistungen, die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehen oder geplant sind, soll sich das Gebiet zu einem großen inklusiven Wohnquartier entwickeln, hoffen die Planer.

Appell

Der vdw hat gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden und der Bauwirtschaft an den Niedersächsischen Finanzminister Reinhold Hilbers und seinen Kabinettskollegen Bauminister Olaf Lies appelliert, mindestens zehn zusätzliche Stellen für Baureferendare zu schaffen. "Vor dem Hintergrund des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums ist die zügige Bearbeitung von Bauanträgen ein Schlüssel zur Erreichung dieses Zieles", heißt es in den Schreiben. Das Land könne mit seiner Personalplanung die kommunalen Bauverwaltungen bei der Lösung des Fachkräfteproblems unterstützen.



Sportsfreunde

Die gbg Hildesheim hat sich erneut im Stadtteil Drispenstedt engagiert. Ein ehemaliger Basketballplatz, zuletzt von Unkraut überwuchert und mit rissigem Untergrund, wurde grundsaniert – und in einen Streetsoccer-Platz verwandelt. Sehr zur Freude vieler Kinder und Jugendlicher waren die Arbeiten rechtzeitig vor den Herbstferien abgeschlossen.



Tradition

Die mittlerweile 12. Fachtagung Rechnungswesen des vdw fand erneut in Gut Thansen statt. Prüfungsdirektor Gerhard Viemann konnte mehr als 70 Teilnehmer begrüßen. Das Programm umfasste unter anderem Informationen zur neuen Wohnraumförderung, zu aktuellen Steuer- und Bilanzierungsfragen, zum Betriebsvergleich, zur Datenschutzgrundverordnung. Externe Referenten waren Christian Gebhardt (GdW), Dirk Gerlach (Deutsche Bundesbank) und Wirtschaftsprofiler Mark T. Hoffmann. Im nächsten Jahr findet die Fachtagung am 5. und 6. Oktober statt.



Balkonien

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat zum zehnten Mal Preise für die schönsten Balkondekorationen verteilt. Den schönsten Balkon im Jubiläumswettbewerb fand die Jury in der Gutenbergstraße. Der Wettbewerb findet immer in Kooperation mit der Braunschweiger Zeitung statt und stößt jedes Jahr auf große Resonanz

Plan

Die Wohnungsgenossenschaft Göttingen wird im nächsten Jahr 21 öffentlich geförderte Wohnungen errichten. Um die Baukosten möglichst niedrig zu halten, wird auf einen Keller verzichtet, und die Technik- und Abstellräume werden ins Erdgeschoss verlagert. Mit Hilfe eines Aufzugs werden alle Wohnungen barrierefrei erschlossen. Baubeginn ist im Frühjahr.

30 vdw

E-Mobilität I

Die GSG Oldenburg hat mit der Firma WAYDO, einer 100-Prozent-Tochter der EWE AG, das Pilotprojekt "Ladelösungen für Elektrofahrzeuge für Mehrfamilienhäuser" gestartet. Ende September wurde die erste KEBA Wallbox installiert. In Zusammenarbeit mit der EWE Netz wurde eine Lösung entwickelt, die die Möglichkeit bietet, bis zu sechs Wallboxen nachträglich zu installieren, ohne dass ein neuer Netzanschluss erforderlich ist.



Bezugsfertig

Die BREBAU übergibt nahe des Stadtwerders an der "kleinen Weser" 33 neue Mietwohnungen an die künftigen Bewohner. Einige der Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen sind als Maisonettwohnungen über zwei Etagen angelegt.

Gut gelungen

Die Neubaumaßnahme der Nibelungen am Alsterplatz in der Braunschweiger Weststadt wird Stück für Stück lebendig. Davon konnte sich auch Oberbürgermeister Ulrich Markurth bei einem Rundgang mit Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß überzeugen. Die meisten Wohnungen sind schon bezogen, es gibt verschiedene Arzt- und Therapiepraxen, ein Servicebüro von Nibelungen und DRK, und auch in der Wohn-Pflegegemeinschaft sind die ersten Plätze besetzt. Im kommenden Sommer soll noch ein Café eröffnen. Bereits im Frühjahr wird die Nibelungen die letzten der insgesamt fast 220 Wohnungen fertigstellen.

E-Mobilität II

Auch dem Spar- und Bauverein Hannover liegen Klimaschutz und saubere Mobilität am Herzen. Gemeinsam mit den hannoverschen Stadtwerken hat die Genossenschaft in Vahrenwald eine E-Ladesäule aufgestellt. Jeder, der ein Elektroauto hat, kann dort mit einer Ladekarte, einem Ladeschlüssel oder per App seine Batterie mit 100 Prozent Ökostrom laden.



E-Mobilität III

Die BREBAU setzt auf umweltfreundliche Mobilität. Das Kollegium nutzt bei Fahrten durch Bremen entweder Dienstfahrräder oder schicke E-Smarts.

E-Mobilität IV

Die gbg Hildesheim startet im kommenden Frühjahr gemeinsam mit dem städtischen Energieversorger EVI im neuen Wohnquartier "Pippelsburg" ein E-Car-Sharing-Projekt. Mieter, die weniger als 1 000 Kilometer im Jahr fahren, können das Angebot kostenlos nutzen. Drei Fahrzeuge der Marke Renault ZOE werden zur Verfügung stehen.



Jubiläum

Im Oktober hat die GEWOBA-Stiftung ihren 20. Geburtstag gefeiert und konnte dazu eine beachtliche Bilanz aufweisen. Bisher wurden insgesamt mehr als 900 Schulprojekte in Bremen und Bremerhaven mit rund 1,4 Millionen Euro unterstützt. Damit haben Schulkinder zum Beispiel eine neue Kletterwand, Bücher für die Bibliothek, eine mobile Theaterbühne mit Lichttechnik, neue Sportgeräte oder eine Medienausstattung mit Virtual Reality Brille erhalten. Für das erfolgreiche Engagement erhielt die Stiftung 2011 den Award des renommierten Wohnungswirtschafts-Magazins "Immobilienmanager" in der Kategorie "Social Responsibility". Für die GEWOBA gibt es stets genügend Gründe, sich weiterhin verlässlich für das Schulwesen zu engagieren. Die Fördermittel wirken tief in die Stadtteile hinein und bilden einen wesentlichen Aspekt zur Stabilisierung der Wohnquartiere. Die solide Basis für fortwährendes Engagement ist gesichert: Mit 2,5 Millionen Euro Stiftungskapital steht die GEWOBA-Stiftung langfristig auf soliden Füßen, alle Fördermittel speisen sich ausschließlich aus Zinserträgen und privaten Spenden."





Vorzeigeobjekt

Die Wohnungsbau Grönegau hat in Melle 27 Wohnungen errichtet. Geplant wurde das Projekt vom Büro martens sternkopf architekten aus Rosengarten. Wohnungsbau-Geschäftsführer Dirk Hensiek war mit dem Büro in Kontakt gekommen über den Wettbewerb "Wohnraum schaffen!", den das Land Niedersachsen, die Architektenkammer und der vdw im Jahr 2016 initiiert hatten. Die dort entwickelten Pläne wurden jetzt erstmals realisiert, und die neuen Wohnungen konnten bezogen werden. In dem

Neubaukomplex stehen neun Wohnungen Menschen mit Behinderungen zur Verfügung, neun weitere Wohnungen wurden öffentlich gefördert; die Miete liegt bei 5,60 Euro pro Quadratmeter. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt nannte den Neubau "ein innovatives und mutiges Projekt".

Innovativ

Die NEULAND in Wolfsburg plant derzeit das Neubauprojekt "Kurt 2.0", das auf der Fläche des abgerissenen Stufenhochhauses entstehen soll. Unter anderem sind zwei sogenannte Cluster-Wohnungen geplant. Das innovative Wohnkonzept sieht vor, dass sich jeweils fünf Appartements um eine Gemeinschaftsfläche gruppieren. Voraussichtlicher Bezugstermin: Ende 2021. Darüber hinaus wird das kommunale Unternehmen in Fallersleben in zwei Bauabschnitten etwa 160 Mietwohnungen errichten.

Neubau I

Der Bauverein Rüstringen baut im Wilhelmshavener Stadtteil Siebethsburg 38 barrierefreie Komfortwohnungen. Der Neubau (inklusive Tiefgarage) entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule und somit in unmittelbarer Nähe zur Verwaltung des Bauvereins. Die Wohnungen werden zwischen 63 und 125 Quadratmeter groß sein. Die Investitionssumme beläuft sich auf 16 Millionen Euro. Fertigstellung: voraussichtlich Anfang 2022. Ein Altgebäude aus dem Jahr 1905 auf dem Grundstück will die Genossenschaft erhalten und zu einem Wohnhaus umbauen. Der Umbau soll ebenfalls Anfang 2022 fertig sein. Die Kosten werden mit 1,9 Millionen Euro angegeben.

Offensiv

Die Wohnungsgenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig wird ihre Neubauoffensive auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Seit 2013 wurden 41 Millionen Euro für den Bau neuer Mietwohnungen investiert, bis 2023 werden weitere 50 Millionen Euro dafür aufgewendet. Parallel wird kräftig in den Bestand investiert: 2018

waren es 23 Millionen Euro, 2019 werden es fast 20 Millionen Euro sein. Trotz allen finanziellen Anstrengungen hat die Genossenschaft das bezahlbare Wohnen im Blick. Die Durchschnittsmiete betrug zum Stichtag Ende 2018 lediglich 5,69 Euro pro Quadratmeter.



Neubau II

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat im Stadtteil Waldheim mit der Errichtung von 13 barrierearmen Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen begonnen. In dem Neubau werden auch drei Gewerbeeinheiten untergebracht, darunter eine Bäckereifiliale. Die Baukosten belaufen sich auf knapp sechs Millionen Euro. Die Wohnungen sollen spätestens Anfang 2021 bezugsfertig sein.

32 vdw



Neubau III

Kräftig in die Höhe baut die kwg Hildesheim in der Stadt Sarstedt. Im Quartier Am Kipphut entsteht ein siebengeschossiges Gebäude mit insgesamt 22 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einer Senioren-Wohngruppe. Eine Tiefgarage mit rund 40 Stellplätzen

wird es ebenfalls geben. Die kwg investiert rund 7,5 Millionen Euro. Bei der Grundsteinlegung haben Polier Bernd Dowe (von links), kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann, Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Bruer, Bürgermeisterin Heike Brennecke und Kundencenterleiter Stefan Mai dem weiteren Bauverlauf die besten Wünsche mit auf den Weg gegeben.



Neubau IV

Richtfest beim Neubau des Studentenwerkes Hannover. Das "Haus am Berggarten" wird nach Fertigstellung 184 Studierenden Platz bieten. Bei der kleinen Feierstunde sprachen Bürgermeister Thomas Hermann (von links), Bauminister Olaf Lies, Universitätspräsident Professor Volker Epping, Michael Knüppel vom Studentenwerk und Architekt Olaf Scheinpflug von einem "Meilenstein" beim bezahlbaren, studentischen Wohnen. Auch Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt gratulierte am Rande des Richtfestes dem Studentenwerk, das beim vdw organisiert ist, für das innovative Projekt. Das neue Wohnheim ist ein hochgradig vorgefertigtes Gebäude in Hybridbauweise mit einer Kombination aus Stahlbetonfertigteilen sowie einer Fassade aus vorgefertigten Holztafelelementen, die auch bei ganzheitlicher Betrachtung im Lebenszyklus nicht zu Lasten der Umwelt geht. Der Neubau wird vom Land mit 4,2 Millionen Euro bezuschusst und außerdem mit einem zinslosen Darlehen von 13,8 Millionen Euro gefördert.

Neubau V

Auch in Bremerhaven gibt es neuen Wohnraum für Studenten. Die STÄWOG baut im Goethequartier derzeit 26 Wohnheimplätze. Weil der Hochschulstandort expandiert, hat der Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens, Sieghard Lückehe (Bildmitte) mit der zuständigen Senatorin für Wissenschaft und Häfen, Dr. Claudia Schilling, und dem Leiter des Studentenwerks, Hauke Kieschnick, eine "Vereinbarung über die Bereitstellung und Belegung von Wohnheimplätzen" unterzeichnet. Ganz im bogartschen Sinne



vielleicht "der Beginn einer wunderbaren Freundschaft".



Neubau VI

Die Wohnstätte Stade baut eine Wohnanlage mit 31 Wohnungen, und Bethel im Norden mietet sie für Menschen mit seelischer Beeinträchtigung. Der Neubau kostet 5,5 Millionen Euro. Es gibt Fördergeld vom Landkreis und vom Land Niedersachsen. Beim symbolischen Spatenstich wies Wohnstätte-Vorstand Christian Pape darauf hin, dass in der Stadt trotz aller Anstrengungen bezahlbare Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte fehlen. Allein bei der Genossenschaft seien 1500 Wohnungssuchende registriert.



Neubau VII

Die städtische Wohnungsgesellschaft hanova errichtet auf dem Kronsberg 96 Wohnungen, die im kommenden Herbst bezugsfertig sein sollen. 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Investitionssumme: 20,7 Millionen Euro.

Vergrößert

Die Gemeinde Stuhr ist neue Gesellschafterin bei der Wohnbau Diepholz. Damit ist die Zahl der Gesellschafter auf 19 gewachsen. Geschäftsführer Uwe Tenschert teilte ihnen bei der jährlichen Versammlung mit, dass das Unternehmen 2018 knapp zwei Millionen Euro investiert hat, erstmals seit fast 20 Jahren auch für zwei Neubauten in Barnstorf und in Weyhe. In Syke ist ein weiteres Haus im Bau und wird Anfang des Jahres fertig. Die Wohnbau verfügt über einen Bestand von 974 Wohnungen und verwaltet weitere 182 Einheiten für Dritte.

Schaffe, schaffe, Häusle baue

Das Neubauprogramm von Volkswagen Immobilien (VWI) ist stattlich. In diesem Jahr wurden 145 Wohnungen fertiggestellt. Auch im Wolfsburger Baugebiet Steimker Gärten sind die ersten Mieter eingezogen. 2020 sollen weitere 160 Wohnungen folgen. Insgesamt rechnet VWI bis 2023 mit der Fertigstellung von 550 Wohnungen – überwiegend für Mitarbeiter des VW-Konzerns.

Neubau VIII

Bauminister Olaf Lies kam im Heidmühler Rathaus höchstpersönlich vorbei, um Bürgermeister Gerhard Böhling, Landrat Sven Ambrosy und dem Geschäftsführer der Wohnungsbau Friesland, Bernhard Bruhnken, einen Förderbescheid in Höhe von 2,3 Millionen Euro zu überreichen. Das Geld wird für den Bau von 18 Wohnungen verwendet. Fertigstellung ist für den kommenden Herbst geplant.

Neubau IX

Die LüWoBau hat mit Inkrafttreten der neuen Wohnraumförderung zwei neue Bauprojekte gestartet. In der Gemeinde Reppenstedt entstehen 18, im Lüneburger Hanseviertel 36 Wohnungen – insgesamt 48 davon sind öffentlich gefördert. Oberbürgermeister Ulrich Mädge und Geschäftsführerin Heiderose Schäfke sagten, dass in den nächsten Jahren in Lüneburg 350 bezahlbare Wohnungen geschaffen werden, um der gestiegenen Nachfrage zu begegnen. Die LüWoBau setzt dabei auf serielle Bauweisen, um die Baukosten einigermaßen in den Griff zu bekommen.

Ausgezeichnet

Volkswagen Immobilien wurde vom Überbetrieblichen Verbund Frau & Wirtschaft Lüneburg. Uelzen als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet. 87 Prozent des möglichen Punktwertes bescheinigen VWI attraktive Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. VWI-Geschäftsführer Michael Leipelt (links) nahm die Auszeichnung mit Freude entgegen.



Gekauft

Die GEWOBA hat in Bremen-Lüssum 224 Wohnungen von der Vonovia erworben. Der Übergang dieses Bestandes erfolgt zum Jahreswechsel. Die GEWOBA hat bereits 575 Wohnungen in Lüssum.



34 vdw

Aufwändig

Die kwg Hildesheim baut ein denkmalgeschütztes Gebäude am Kurpark von Bad Salzdetfurth um. In das ehemalige Salinengebäude werden im nächsten Jahr das Stadt- und Bergbaumuseum sowie eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen einziehen. Zweiter Mieter neben der Stadt Bad Salzdetfurth wird eine gemeinnützige Einrichtung, die zwei Wohngruppen mit insgesamt 18 Intensiv-Pflegeplätzen einrichten wird. Die kwg investiert vier Millionen Euro in das Projekt. Auch in Hildesheim hat sich die Kreisgesellschaft einem historischen Haus angenommen, dem der endgültige Verfall drohte. Die sogenannte Kemenate stammt vermutlich aus dem 13. Jahrhundert und verfügt über eine Grundfläche von stattlichen 17 Quadratmetern. Dennoch bestand seitens des Heimat- und Geschichtsvereins großes Interesse an dem Gebäude. Und so wurde aus einer "Ruine" ein kleines Schmuckkästchen. Die Sanierungskosten: 160 000 Euro.



Umgebaut

Die Bauarbeiten am Verbandshaus des vdw gehen Stück für Stück weiter. In den vergangenen Wochen war das Dachgeschoss an der Reihe. Dazu musste die Fassade zum Leibnizufer komplett eingerüstet werden, was sowohl der vdw als auch hanova WOHNEN dazu genutzt haben, mit Gerüstbannern auf die Wohnungswirtschaft hinzuweisen.

Viel zu tun

Die Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk stemmt derzeit ein umfangreiches Bau- und Sanierungsprogramm. Zwei Neubauten wachsen in Hannover-Stöcken und im Zooviertel: In Mittelfeld plant das Heimatwerk den Abriss einiger Häuser, anschließend sollen mehr als 30 Wohnungen im Passivhausstandard entstehen. Parallel dazu investiert die Genossenschaft in diesem und im nächsten Jahr insgesamt 5,4 Millionen Euro in den Bestand.

Geplant

Die KSG Hannover wird ihren angestammten Firmensitz in Laatzen verlassen und in die hannoversche Südstadt ziehen. Damit entspricht das Unternehmen auch dem gestiegenen Platzbedarf der mittlerweile rund 100 Mitarbeiter. Noch müssen jedoch keine Umzugskartons gepackt werden, denn der Ortswechsel steht voraussichtlich nicht vor dem Jahr 2023 an.

Ausgelobt

"Ich bin, wo ich wohne! Sind städtische Quartiere die Sozialräume der Zukunft?" So lautet der Titel des GEWOBA-Preises für zukunftsgerechte Stadtentwicklung 2020, den die GEWOBA in Kooperation mit der Universität Bremen, der Hochschule Bremen und der Jacobs University Bremen gemeinsam auslobt. Nach 2016 und 2018 geht der Wettbewerb 2020 bereits in die dritte Runde. Ziel ist es, die Beschäftigung von Studierenden der Sozialwissenschaften mit den Themen Stadtentwicklung und Wohnen zu fördern und Anregungen für die Praxis zu erhalten. Das Preisgeld beträgt insgesamt 5 000 Euro, aufgeteilt auf 2 000 Euro für den GEWOBA-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung sowie dreimal 1 000 Euro für Anerkennungen.

Gutes Coaching

Zum 12. Mal hat der vdw zum zweitägigen Seminar "Trainieren mit Profis" eingeladen, das sich in erster Linie an Assistentinnen und Sekretärinnen im Wohnungsunternehmen wendet. Die Lerngruppe traf sich in diesem Jahr im Seminarzentrum "Wildland" bei Winsen (Aller). Auf dem Programm standen "Selbstmarketing" und "Professionelles Event- und Veranstaltungsmanagement". Referentin war Melanie von Graeve (im Bild links). Verbandsmitarbeiterin Ilka Schünemann, die die Tagungsreihe 2007 initiiert hatte und seitdem betreut, zog eine positive Bilanz: "Themen gut, Referentin gut, Veranstaltungsort gut. Und mindestens ebenso wichtig: Die Stimmung unter den Teilnehmerinnen war prima. Das Netzwerk funktioniert." Im nächsten Jahr findet "Trainieren mit Profis" am 26./27. Oktober im Stimbekhof in Bispingen statt.



Wirsinddie, bei denenmanauch

wohnen kann in Niedersachsen Bremen*

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen



36 vdw

Dreiklang

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova baut in der Südstadt derzeit 142 Wohnungen zwischen 50 und 140 Quadratmeter Wohnfläche – 30 Prozent davon sind öffentlich gefördert; hinzu kommen Büro- und Geschäftsräume, eine Tiefgarage und Fahrradabstellräume. Investitionsvolumen: 45 Millionen Euro. Fertigstellung: Januar 2020. Beim Baustellenfest betonte Geschäftsführer Karsten Klaus, dass dieses Projekt Teil der Wohnungsbauoffensive von hanova sei, die im Zeitraum von 2016 bis 2022 die Fertigstellung von 2000 Wohnungen vorsieht.



Zur Person



Neuer Vorstandsvorsitzender bei der Wohnungsgenossenschaft Hameln ist Gerd Hundertmark (links). Er hat die Nachfolge angetreten von Heinz Brockmann (2. von rechts), der in einer Feierstunde verabschiedet wurde. Aufsichtsratsvorsitzender Hubert Volkmer und Vorstandskollegin Anke Steinemann lobten Brockmann, der seit 1983 bei der WGH tätig und seit 1992 deren Vorstand war. Aus Anlass seines 30-jährigen Dienstjubiläums hatte er 2013 die Silberne Ehrennadel des vdwerhalten. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt dankte Brockmann nicht nur für die erfolgreiche Arbeit in der Genossenschaft, sondern auch für sein umfassendes ehrenamtliches Engagement in den Gremien des vdw und des GdW. Der 58-jährige Hundertmark war zuvor bei der Sparkasse Hameln beschäftigt und fungierte sei 2011 als nebenamtlicher Vorstand der WGH.



Gabriele Nießen wird neue Baustaatsrätin Bremens. Die 55-jährige Diplom-Ingenieurin für Raum- und Umweltplanung arbeitet zurzeit als Bürgermeisterin sowie Dezernentin für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften in Ludwigsburg. Vor ihrer Tätigkeit in Ludwigsburg war die gebürtige Düsseldorferin fast acht Jahre lang Stadtbaurätin der Stadt Oldenburg. Nießen wird ihre Tätigkeit in Bremen im kommenden Februar aufnehmen.

Auch bei der Peiner Heimstätte steht ein Wechsel an der Unternehmensspitze an: Der langjährige Geschäftsführer Karl-Heinz Linnert tritt Ende des Jahres in den Ruhestand. Für ihn übernimmt Friedhelm Seffer die Regie über die kommunale Wohnungsgesellschaft mit 1500 Wohnungen. Seffer war bis zu seiner Pensionierung 2018 Stadtrat in Peine.

Wechsel im Vorstand des Bauvereins Leer. Die Nachfolge von Stefan Kermann, der vor wenigen Wochen ausgeschieden ist, wird Thorsten Tooren antreten. Seine Amtszeit beginnt am 1. Februar 2020.

Bildnachweise

Titelfoto, S. 1: Chris Doray Studio Inc.; S. 3: iStock/titoOnz, S. 3: STK/Hollemann, S. 4/5: vdw; S. 6: Uwe Kreuzer; S. 7: vdw; Illustrationen S. 8/9: StudioStadt: S. 8/9: Axel Born; S. 17: KSG; S. 18: Stadtarchiv Celle; S. 21: Chris Doray Studio Inc.; S. 26/27: Sandelmann; S. 27 oben: Perlbach; S. 38, 39, 41: Axel Born; S. 40: Arne Herbote; S. 42: Adobe Stock/fotomek; S. 46: Adobe Stock/aterrom; S. 58: VNW; S. 62: vdw; S. 64: Steven Haberland; S. 66: Adobe Stock/vegefox; S. 70: Volksheimstätte; S. 72/73: Adobe Stock/Cifotart



Wir bringen Menschen in und zwischen Gebäuden von A nach B

Sicher, einfach und bequem

Als einer der weltweit führenden Anbieter von Komplettlösungen rund um Aufzüge, Rolltreppen, automatischen Tür- und Toranlagen, sowie innovativen Lösungen für Modernisierung und herstellerunabhängige Wartung geben wir Ihren Gebäuden einen Mehrwert über ihren gesamten Lebenszyklus. Unser Anspruch ist die bedarfsgerechte Konzeption individueller Kundenlösungen unter wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Gesichtspunkten. Mit unserem Service erhöhen Sie die Verfügbarkeit Ihrer Anlagen, verlängern ihre Lebensdauer und garantieren, dass Ihre Anlagen sicher sind und den geltenden Vorschriften entsprechen.

38 Serie: 100 Jahre Bauhaus

noo jahre bauhaus



Blick auf die berühmte Ecke

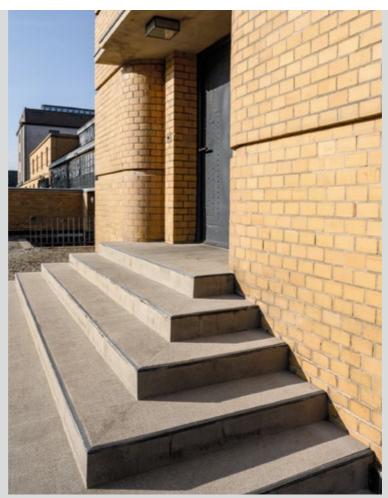
bauhaus an der leine

Anmerkungen zur Architektur des Fagus-Werks in Alfeld (Leine)

VON ARNE HERBOTE

Dr.-Ing. des. Arne Herbote ist Architekt und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Braunschweig, wo er die Sammlung Architektur und Ingenieurbau betreut.

Bauhaus-Architektur ist in der niedersächsischen Industriestadt Alfeld an der Leine in vergleichsweise großem Umfang vorhanden. Selbstverständlich dürfen die frühen Bauphasen des Fagus-Werks, das nach Plänen der Architekten Walter Gropius und Adolf Meyer bereits ab 1911 entstand und vor dem Ersten Weltkrieg in seinen wesentlichen Teilen fertiggestellt war, nur als wichtige Vorläufer von Bauhaus-Architektur gelten. Diese wegweisende und mittlerweile als Welterbe geadelte Industriearchitektur mit ihren gläsernen Ecken war eine von mehreren Voraussetzungen dafür, dass Walter Gropius 1919 in Weimar das Staatliche Bauhaus ins Leben rufen konnte, hatte ihm doch sein baukünstlerischer Geniestreich der Fagus-Fassade in jungen Jahren Anerkennung als avantgardistischer Architekt verschafft. Vom Kriegsdienst heimgekehrt und bald mit neuer Funktion als Bauhausdirektor ausgestattet, setzte Gropius sein Schaffen in der Region um Alfeld erfolgreich fort.



Haupteingang zum Vestibül



Blick auf Kantine und ehemaligen Maschinensaal(rechts) sowie auf das ehemalige Spänehaus und heutige UNESCO-Besucherzentrum



Treppenhaus Hauptgebäude

Konnte das Architekturbüro Gropius in der unmittelbaren Nachkriegszeit nur einige ergänzende Gestaltungen wie Schriftzüge, Geländer und Innenausbauten an bestehenden Bauwerken des Fagus-Werks planen und realisieren, so verbesserte sich die Auftragslage um 1922/23: Die Schuhleistenfabrik Fagus-Werk, deren Inhaber Carl und Karl Benscheidt als Privatpersonen und weitere Industriebetriebe aus Alfeld, Freden und Kirchbrak erteilten dem Büro

Gropius, den Werkstätten des Staatlichen Bauhauses und einzelnen Künstlern aus dem Bauhaus-Umfeld eine Reihe von Aufträgen. In den Zwanzigerjahren entstand so ein vielfältiges Werk, das von Druckgrafik, Leuchten und Möbeln bis zu umfassenden Raumgestaltungen und kompletten Bauwerken reicht. Einige sehenswerte Bestandteile hiervon sind erhalten und heute Teil der südniedersächsischen Denkmalund Museumslandschaft. Im Bauhaus-

Jubliläumsjahr strahlt das Welterbe Fagus hierin hell und kraftvoll, manch' anderes schläft in teils unmittelbarer Nachbarschaft (noch?) einen tiefen Dornröschenschlaf.

Wie kam es zu dieser Häufung von Bauhaus-Werken? Ausgangspunkt von Walter Gropius' Alfelder Tätigkeit waren seine Schwester Manon und deren Ehemann Max Burchard gewesen, der als Königlicher Landrat des Kreises Alfeld fungierte und der 1910/11 die Verbin40 Serie: 100 Jahre Bauhaus



Abb. 1 Original Türklinke, entworfen von Walter Gropius im Fagus-Werk

"in diesen jahren ist gropius, wie der juniorchef 1922 in einem brief an den grafiker johannes molzahn formuliert, 'in allen fragen des geschmacks die autorität…'"

dung zwischen seinem Schwager und dem Schuhleistenfabrikanten Carl Benscheidt herstellte. Burchard hatte ihm auch zu weiteren Aufträgen – darunter der Bau von Wohnhäusern und der Entwurf eines Krankenhauses - verholfen, sodass sich der Berliner Architekt Gropius bereits vor dem Ersten Weltkrieg in Stadt und Region Alfeld einen Namen gemacht hatte. Dass Burchard infolge der Revolution sein Amt an einen republikanischen Nachfolger verlor, tat der Sache keinen Abbruch, da Benscheidt von seinem Architekten begeistert war. Er hatte sehr wohl verstanden, dass seit 1911 eine sehr besondere Fabrikarchitektur entstanden war. Sein Sohn Karl und er entschieden sich bewusst für die Fortsetzung der Zusammenarbeit und lie-Ben sich vom Bauhausdirektor und seinem wechselnd zusammengesetzten Team innen- und außenräumlich das Industrieensemble weiter ausstatten und abrunden. In diesen Jahren ist Gropius, wie der Juniorchef 1922 in einem Brief an den Grafiker Johannes Molzahn formuliert, "in allen Fragen des Geschmacks die Autorität, ganz besonders dann, wenn es sich um etwas handelt, was mit unseren Bauten in Verbindung steht".

Um die intensiven Beziehungen zwischen Weimar und Alfeld zu veranschaulichen, sei hier zunächst das Jahr 1923 betrachtet, in dem bereits im Vorjahr begonnene Projekte fortgesetzt werden und neue entstehen: Im Fagus-Werk erfolgte die Aus- und Umgestaltung der Büroetage mit Möbeln, die unter anderem der Bauhaus-Geselle Erich Brendel entworfen hatte. Die Türen erhielten eine frühe Versi-

on des Gropius-Drückers (Abb. 1), an der Ausmalung an Wänden und Decken wirkten Bauhaus-Studenten mit. Zahlreiche Elemente dieser Raumgestaltung sind bis in die Gegenwart erhalten.

In Blickweite der Fabrik statteten 1923 unter anderem Hinnerk Scheper, Bauhaus-Absolvent und späterer Leiter der Wandmalereiabteilung am Dessauer Bauhaus, und der Gropius-Mitarbeiter Ernst Neufert eine Werkswohnung aus. Im Wohnhaus von Karl Benscheidt jun. begann die vom Büro Gropius konzipierte Neugestaltung mit der Ausstattung der Küche, deren Möbel sich erhalten haben und die heute in den Ausstellungsräumen des Fagus-Werks zu besichtigen sind.

Für die Schuhleistenfabrik bearbeitete das Entwurfsteam um Walter Gropius 1923 Erweiterungsbauten: Aus der ersten Bauphase von 1911/12 stammende Nebengebäude sollten wesentlich vergrößert und dabei gestalterisch aktualisiert werden. Die an die späteren Bauhaus-Bauten in Dessau erinnernden Entwürfe für die Stanzmesserabteilung sind zahl- und

variantenreich, wurden aber nie umgesetzt. Für das Spänehaus wurde eine Vergrößerung mit angegliedertem Kohlenbunker konzipiert. Dieser bis 1925 ausgeführte Bau, welcher heute das Besucherzentrum der Welterbestätte beherbergt, komplettierte das Fagus-Ensemble auf der Bahnseite. An den Fassaden setzt sich - wie auch beim daneben befindlichen, 1922 fertiggestellten Haus der Gleiswaage – das an allen Fagus-Architekturen verwendete ledergelbe Verblendmauerwerk über dunkelrotem Sockel fort. Doch während das Haus der Gleiswaage noch weitgehend in seinen Detaillierungen der Verglasung und des Dachs den Vorkriegsbauten folgt, treten am Spänehaus und am Kohlenbunker in Form von Betonstützen, Fensterbändern und einer weit auskragenden Betonscheibe als Bedachung neue Baustoffe und Gestaltungselemente hinzu. Auch am kurze Zeit später errichteten Pförtnerhaus sind solche Elemente der jüngeren, aus der Bauhaus-Zeit stammenden Bestandteile des Fagus-Ensembles zu finden. Hier ist das Fagus-Werk Bauhaus-Architektur.

Neben diesen Wohn- und Industriebauten für die Unternehmerfamilie Benscheidt waren Mitte der Zwanziger Jahre weitere Projekte des Büros Gropius für die Region in Arbeit, sodass sich hier ein Schwerpunkt der Büro-Tätigkeit ergab. Für die Betreuung dieser Bauvorhaben entsandte Walter Gropius seinen Mitarbeiter Ernst Neufert, der dafür zeitweise in Alfeld ansässig war. Zu seinen Aufgaben zählten unter anderem die örtliche Bauleitung, die Kommunikation mit Bauherr und Behörden, Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Betreuung von Fotografen. Ferner entstanden ein Erweiterungsbau der Hannoverschen Papierfabriken AG in Alfeld und die Fabrik August Müller & Co. im wenige Kilometer westlich gelegenen Kirchbrak sowie nicht mehr existente Möbel und Raumgestaltungen für die Deutsche Spiegelglas AG im südlichen Nachbarort Freden (Leine). Des Weiteren wurde zwischen 1922 und 1924, unmittelbar am Alfelder Bahnhof gelegen, ein Lagerhaus der Landmaschinenfabrik Gebr. Kappe & Co. nach Entwurf des Büros Gropius errichtet. Dieser bis zu sechs Stockwerke aufragende Zweckbau nahm im Kontext des lokalen Gebäudebestands damals durch seine neuartige Stahlbetonkonstruktion eine Sonderstellung ein. Zwar verlor die kubische Baukörperkomposition aus zwei Kopfbauten und dazwischenliegendem Riegel später einen Teil ihrer architektonischen Wirkung durch ergänzende Anbauten. Doch noch heute ist das Bauwerk ein eindrucksvolles Zeugnis rationalen und ästhetisch anspruchsvollen Industriebaus der Zwanziger Jahre. Die aus liegenden rechteckigen Elementen zusammengesetzten großen Verglasungen sorgen in den Etagen des Lagerhauses für gute Belichtung. Leichte Vor- und Rücksprünge, das Raster der Betonstützen und die Fensteröffnungen gliedern die ansonsten schlichten Fassaden. Augenscheinlich hat sich an diesem Desiderat vertiefender Forschung umfangreich Originalsubstanz erhalten.

Als Bauhausdirektor trat Walter Gropius 1923 vor dem Alfelder Volksbildungsverein und im Industrieverein der Stadt mit Vorträgen auf. Vater und Sohn Benscheidt förderten ihn und einige seiner Mitstreiter als Auftraggeber und Mäzene. Für die Familie Benscheidt und ihr Alfelder Umfeld öffnete sich das Tor zu Architekten und Künstlern der Avantgarde in Weimar, Dessau und darüber hinaus. Von besonderer Intensität waren Austausch und Zusammenarbeit Mitte der Zwanzigerjahre in einer Phase, in der Gropius das Bauhaus unter der Parole "Kunst und Technik – eine neue Einheit" neu ausrichtete und seine Avantgarde-Institution sich intensiv mit industriellen Produktionsweisen auseinandersetzte.

Die Benscheidts steuerten 1923 für das Musterhaus Am Horn in Weimar einen

namhaften Betrag bei und nahmen an Aktivitäten des Bauhauses Anteil. Beispielsweise waren beide Mitglieder im Kreis der Freunde des Bauhauses und kamen 1926 zur Eröffnung des Bauhausgebäudes nach Dessau. Geschäftsdrucksachen des Fagus-Werks wurden wiederholt im Bauhaus gedruckt. Herbert Bayer, Leiter der Druckwerkstatt des Dessauer Bauhauses, gestaltete Besuchskarten, Annoncen und Prospekte. Auch als Carl Benscheidt sich ab 1923 mit Projekten für ein eigenes Wohnhaus befasste, lieferte das Büro Gropius Entwürfe, die teils große Ähnlichkeiten mit dem zeitgleich in Planung befindlichen Dessauer Direktorenhaus hatten, aber nicht zur Ausführung kamen. Später, nachdem Benscheidt seine Zusammenarbeit mit Gropius weitgehend beendet hatte, war es dann Ernst Neufert, dem er die Umgestaltung einer Villa zu seinem eigenen Wohnhaus anvertraute. Neufert unterzog die vielgestaltige Gründerzeitarchitektur einer versachlichenden und auf Reduktion angelegten Überarbeitung von Dach und Fassaden, sodass das Haus 1928 deutlich sichtbar eine neue Erscheinung erhielt. Zur Ausstattung der Räume gehörten neben der wenige Jahre zuvor vom Büro Gropius entworfenen Wohnzimmermöblierung einige Neuanfertigungen nach Plänen Neuferts und sicher auch die Ausstattungsgegenstände, die Carl Benscheidt von der Metallwerkstatt und der Weberei des Bauhauses erworben hatte. Auch wenn es zu keinen gemeinsamen Bauprojekten mehr kam, so blieben Walter Gropius und die Benscheidts einander verbunden und zeitlebens in Kontakt. Dem Architekten, der 1928 seinen Posten als Bauhaus-Direktor aufgab und wieder verstärkt als freischaffender Architekt arbeitete, dienten seine Bauten für die Alfelder Industrie immer wieder in Publikationen und Vorträgen als Referenz. Nicht zuletzt durch die brillanten neusachlichen Fotografien, die Albert Renger-Patzsch im Auftrag der Benscheidts 1928 von der Fagus-Architektur anfertigte, ließen Gropius und seine Mitstreiter das ein oder andere Mal die älteren Bauteile des Fagus-Werks so wirken, als seien auch sie Bauhaus-Architektur.



Haupteingang Fagus-Werk zur Straßenseite, zweiter Bauabschnitt

> Nachdruck mit freundlicher Genehmigung des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege





HANNO SCHMIDT

hat als Mitarbeiter einer auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Agentur fünf Jahre lang Marketingmaßnahmen für Wohnungsunternehmen konzipiert und umgesetzt. In Digital-Agenturen lernte er, wie schnell wachsende Start-ups und Onlinehändler datengetrieben Marketing betreiben. Inzwischen ist er mit der Marketing-Beratung hausundhoch selbstständig. Er kombiniert Branchen- und Digital-Know-how, um modernes digitales Marketing in der Wohnungswirtschaft zu verbreiten.

Teuer produzierte Image-Videos, aufwendig erneuerte Websites, große Pläne für Social Media: All das gibt es häufig in der Wohnungswirtschaft. Was es selten gibt, ist eine Idee, wie diese Inhalte zur Zielgruppe finden sollen. Die Folge: Das Image-Video hat auf YouTube nur eine dreistellige Zahl an Aufrufen, die Website ein paar hundert Besucher pro Monat und die Facebook-Beiträge erreichen gerade mal einen kleinen Teil der eigenen Fans. Viele Marketing-Verantwortliche glauben, das läge daran, dass die Inhalte nicht gut genug seien. Also investieren sie noch mehr Zeit und Geld in diese. Der Effekt in den allermeisten Fällen: Noch höhere Kosten. Und wieder hat's niemand gesehen.

Es bleibt die Hoffnung, dass niemand auf den Gedanken kommt, den Taschenrechner zu bedienen:

- Wie viel Arbeitszeit und Budget steckt im Imagefilm?
- Wie viele Menschen (außerhalb des eigenen Unternehmens und der beauftragten Agentur) haben wir damit erreicht?
- Wie hoch sind also die Kosten pro Kontakt?

In vielen Fällen könnte man kostengünstiger genauso viele Menschen erreichen, wenn die Mitarbeiter mit Kaffee und Kuchen von Haustür zu Haustür gingen.

Lohnt sich digitales Marketing für Wohnungsunternehmen also nicht? Doch, mit Sicherheit. Aber es kann nicht ohne eine Strategie für die Verbreitung der Inhalte funktionieren. Führen Sie sich dafür Folgendes vor Augen:



- Wer Ihr Unternehmen nicht schon kennt, kommt nicht auf den Gedanken, Ihre Website zu besuchen.
- Wer nicht gezielt nach "Imagefilm IHRUNTERNEHMEN" sucht, findet Ihren Film nicht. (Und warum sollte jemand danach suchen?)
- Wer nicht Fan Ihrer Facebookseite/Follower Ihres Instagram-Profils ist, hat praktisch keine Chance, mit Ihren Inhalten in Kontakt zu kommen. Laut Statista erreichte ein Post einer deutschen Facebook-Seite 2018 im Durchschnitt 6,5 Prozent der eigenen Fans. (Und das sind ja in aller Regel schon Mieter/ Mitarbeiter/Freunde Ihres Unternehmens.)

Im Wesentlichen bleiben drei Wege, um die eigenen Wohnungsangebote und die image-bildenden Inhalte zu verbreiten.

Organische Sichtbarkeit bei Google und YouTube durch gezielte Suchmaschinenoptimierung

Suchmaschinenoptimierung (SEO) hat noch immer ein leicht anrüchiges Image – ist in der Praxis jedoch eine ehrenhafte Disziplin des Online-Marketings geworden. Im Kern geht es heute darum zu verstehen, wonach Menschen suchen (etwa "Wohnung IHRESTADT") und dann ein möglichst gutes Ergebnis für diese Suche zu liefern. In diesem Beispiel also eine Seite mit möglichst vielen Wohnungen zur Auswahl und vielleicht einem kleinen, beratenden Text zum Thema.

Nicht nur Webseiten, auch Videos können für Suchmaschinen optimiert werden. Gibt es einen Imagefilm, der auf die Gewinnung von Auszubildenden ausgerichtet ist, dann sorgt man dafür, dass die Wortkombination "Ausbildungsplatz IHRESTADT" im Titel und in der Beschreibung des Films vorkommt. So besteht die Chance, dass das Video bei entsprechenden Suchanfragen auf YouTube und mit etwas Glück und Geschick sogar in den normalen Suchergebnissen von Google ausgespielt wird.

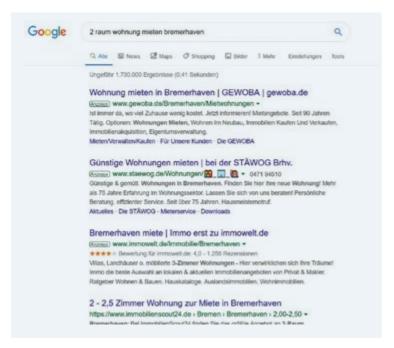
Der Vorteil von SEO: Bis auf die Arbeit und Expertise ist es kostenlos. Der Nachteil: Es braucht viel Arbeit und Expertise, bis es sichtbare Ergebnisse erzielt. Bei den vermietungsrelevanten Suchanfragen sind die großen Immobilienportale außerdem kaum von den Spitzenpositionen zu verdrängen – und Ergebnisse ab Platz 5 bekommen praktisch kaum noch Klicks. Insbesondere für vermietungsrelevante Suchanfragen wie "Wohnung IHRESTADT" empfiehlt sich daher Methode …

2. Bezahlte Sichtbarkeit bei Google durch Suchmaschinenwerbung

Über und unter den meisten kommerziell relevanten Suchergebnissen spielt Google Anzeigen aus, die sich bis auf einen kleinen Hinweis nicht von den übrigen Ergebnissen unterscheiden. Das sieht etwa so aus:

Das Prinzip dahinter ist so einfach wie effektiv: Der Werbetreibende bestimmt, bei welchen Suchanfragen diese Anzeigen

44 Marketing



Suchergebnis für "2 raum wohnung mieten bremerhaven": Drei Anzeigen oberhalb der "regulären" Suchergebnisse.

ausgespielt werden sollen. Außerdem wird festgelegt, welchen Betrag man maximal für einen Klick ausgeben möchte und gleichzeitig wird ein Tagesbudget festgelegt. Bei jeder Suchanfrage zu dem entsprechenden Keyword führt Google dann innerhalb von Tausendstel-Sekunden eine Auktion durch, in der die Reihenfolge der Anzeigen ermittelt wird.

Im Beispiel-Screenshot haben GEWOBA, STAEWOG und Immowelt die höchsten Gebote für die Suchanfrage "2 raum wohnung mieten bremerhaven" abgegeben. In diesem Fall musste jedoch niemand bezahlen – denn ich habe nicht auf eine der Anzeigen geklickt. Die Klickpreise für vermietungsrelevante Suchanfragen sind übrigens extrem niedrig – in der Regel nicht höher als

20 Cent (in kaum einer anderen Branche sind kommerziell relevante Anzeigen bei Google so günstig). Wenn Sie also vermietungsbedingten Leerstand haben sollten und nur jeder 1000ste Klick zu einer zusätzlichen Vermietung führt, hat sich die Investition in die Anzeigen schon nach einem Monat wieder gerechnet.

Der große Vorteil von Suchmaschinenmarketing: Es erreicht Menschen in genau dem Moment, in dem sie sich aus eigenem Antrieb mit dem entsprechenden Thema befassen, also mit der Wohnungs- oder Ausbildungsplatzsuche. Das führt zu enorm hoher Effizienz. Anders als beim SEO können Sie sich zudem relativ zuverlässig die Spitzenpositionen sichern und das ohne langwieriges Optimieren der Seite. Der Nachteil von Suchmaschinenwerbung: Sie können nur vorhandene Nachfrage auf Ihre Seiten lenken - und keine zusätzliche Nachfrage schaffen. Und genau dafür gibt es ...

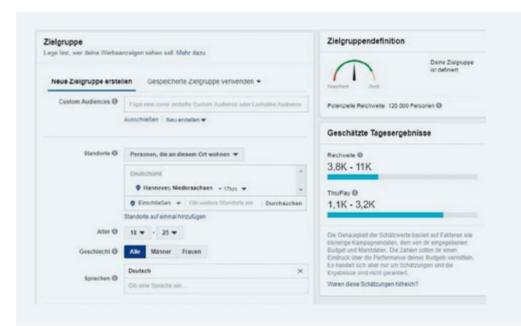
3. Bezahlte Sichtbarkeit in Sozialen Medien

Wie oben bereits beschrieben: Weder auf Facebook noch auf Instagram oder YouTube dürfen Sie ernsthaft mit viraler Reichweite für Ihre Inhalte rechnen und seien sie noch so gut. Allerdings bieten diese sozialen Medien ausgeklügelte Werbesysteme, die sich auch und gerade mit kleinen Budgets sinnvoll bespielen lassen.

So kann man bei Facebook etwa festlegen, ein Image-Video nur Menschen zwischen 18 und 25 in der Stadt zu zeigen. Es wird dann genau dieser Zielgruppe ausgespielt. Im Screenshot kann man erkennen, dass bei Facebook für 20 Euro zwischen 4000 und 11000 Menschen mit einem Video erreicht werden können, wobei sogar mehr als 1000 es komplett anschauen würden. Das sind ganz grobe Schätzungen – wie groß die Reichweite tatsächlich ist, hängt unter anderem davon ab, wie gut das Video die Zielgruppe anspricht. Für einen ersten Überblick sind sie aber sehr wohl geeignet.

Eine Online-Marketing-Faustregel lautet, dass mindestens die Hälfte eines Maßnahmen-Budgets in die Distribution von Inhalten fließen sollte. Das heißt: Wer 2000 Euro für die Produktion eines Videos ausgegeben hat, sollte den gleichen Betrag dafür einkalkulieren, das Video unter die Leute zu bringen. Für 2000 Euro spielt Facebook das Video gut 400 000 Mal aus. Wenn es ordentlich gemacht ist, kann man damit rechnen, dass 100 000 Menschen es tatsächlich abspielen.

Mit einer solchen Reichweite ausgestattet hat das Video dann die Chance, echte Wirkung zu entfalten – und gewinnt auch mit Sicherheit den Effizienz-Wettbewerb gegen den Mitarbeiter, der mit Kaffee und Kuchen um die Häuser tingelt.



Einblick in den Werbeanzeigen-Manager von Facebook: Rechts erkennen Sie die vom System prognostizierten Ergebnisse für ein Tagesbudget von 20.



MyVALLOX - die intelligente Steuerung sorgt für jede Menge Flexibilität und höchsten Wohnraumkomfort!

Komfort und Behaglichkeit gewinnen mit MyVALLOX Control eine gänzlich neue Dimension im Bereich der intelligenten Haustechnik. Die Steuerung des hausinternen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung über PC, Tablet oder Smartphone sorgt für maximale Vielseitigkeit in der Bedienbarkeit, Sicherheit und damit für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima.





Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

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









48 RECHT

Hamburg. Asbest ist ein Sammelbegriff für bestimmte Silikatmineralien. Dieses Material wurde in Deutschland aufgrund der Hitzebeständigkeit und der guten Isolierfähigkeit insbesondere in den Sechziger und Siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in der Bauwirtschaft in breitem Umfang verwendet. Gesundheitliche Gefahren bei der Verwendung von Asbest als Baustoff waren allerdings schon vor 1960 in gewissem Umfang bekannt. Aufgrund weiterer wissenschaftlicher Erkenntnisse wurde auf die Nutzung von Asbest beim Wohnungsbau sukzessive verzichtet. Jedoch wurde erst im Jahr 1993 die Nutzung und Verwendung von Asbest gesetzlich verboten (vgl. dazu die Gefahrstoffverordnung).

Asbest findet sich demgemäß auch heute noch in älteren Wohnungsbeständen wie z.B. in dort verbauten Fußbodenbelägen aus Kunststoff, Dacheindeckungen oder Nachtspeicheröfen. Asbest kann bei entsprechender Exposition schwerwiegende Krankheiten wie Asbestose, Bronchialkarzinome und Tumore des Rippen- und Bauchfells verursachen. Krankheitssymptome können auch Jahrzehnte nach der Exposition auftreten.

Aufgrund der in Betracht kommenden schwerwiegenden gesundheitlichen Gefahren sind Mieter heutzutage sehr sensibilisiert, wenn die Verwendung von Asbest für die von ihnen bewohnten älteren Bestandsgebäude in Betracht kommt bzw. im Raum steht. Vorstellbar sind massenweise Kündigungen der Mietverhältnisse der betreffenden Gebäude oder umfangreiche Mietminderungen, auch wenn die Verwendung von Asbest in dem konkreten Gebäude für den jeweiligen Mieter mangels Expositionsgefahr medizinisch gesehen ungefährlich sein sollte. Ein Vermieter sollte daher sehr genau prüfen, zu welchem Zeitpunkt und vor allem in welcher Form er in der Öffentlichkeit oder gegenüber der Mieterschaft Stellung nimmt zu einer möglichen Asbestbelastung eines Gebäudes.

Wenn Anhaltspunkte dafür vorhanden sein sollten, dass ein bestimmtes Gebäude beim Bau unter Verwendung von Asbest erstellt worden ist, stellt sich damit für jeden Vermieter und für jedes Wohnungsunternehmen die Frage, wie mit dieser Information umzugehen ist. Fraglich ist, welche Informationspflichten den Vermieter gegenüber dem Mieter treffen, welche Untersuchungspflichten er hat (z.B. Begutachtung durch Sachverständige), ob er zur Durchführung baulicher Maßnahmen verpflichtet ist und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter mit Schadensersatzforderungen oder (rechtlich begründeten) Mietminderungen zu rechnen hat.

Mit dieser Stellungnahme sollen unter Heranziehung der einschlägigen Rechtsprechung Leitlinien im Umgang mit der Problematik der Asbestbelastung von Bestandsgebäuden in rechtlicher Hinsicht dargestellt und entwickelt werden. Dieses kurze Skript und die darin erwähnte Rechtsprechung sollen Vermietern ein generelles Bild von den Rechtsfolgen und Pflichten bei erkannter Asbestbelastung sowie eine grundsätzliche erste Orientierung vermitteln. Das Skript kann eine rechtliche (und technische) Einzelfallberatung nicht ersetzen und beansprucht auch keine Gültigkeit für jeden Einzelfall, zumal die Rechtsprechung zu dieser Thematik sehr uneinheitlich ist.

Begriff der "Asbestbelastung" – Belastungsgrenze und Mangel der Mietsache

Zu untersuchen ist zunächst, unter welchen Voraussetzungen überhaupt von einer "Asbestbelastung" und einem darauf fußenden "Mangel der Mietsache" die Rede sein kann. Bei vielen gesundheitsschädlichen Stoffen wie Blei gibt es bestimmte Grenzwerte, bei deren Überschreiten der Vermieter zum Austausch und zur Beseitigung der Gefahrenquellen verpflichtet ist, wie z.B. durch Austausch der alten (bleibelasteten) Hausinstallation. Bei Asbest gibt es jedoch keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte.

Als Richtwert für Asbestkonzentrationen in der Luft existiert derzeit nur der sog. TRK-Wert für Arbeitsplätze, an denen mit Asbest umgegangen wird, der jedoch nicht übertragbar sein soll auf Mietwohnräume (Lindner/Figura, 4. Auflage 2017, Kapitel 14, Fn. 833). Auch die Asbestrichtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden, in der drei unterschiedliche Dringlichkeitsstufen zur Sanierung normiert werden, wurde bisher von der mietrechtlichen Rechtsprechung nicht als maßgeblich für die Frage einer potenziellen Gesundheitsgefährdung angesehen (Lindner/Figura, 4. Auflage 2017, Kapitel 14, Fn. 833).

Darauf hinweisend hat das OLG Hamm in einem Urteil vom 13. Februar 2002 – 30 U 20/01 wie folgt ausgeführt:

"Für den Schadstoff Asbest, für den gesicherte Grenzwerte nicht normiert sind, ist mittlerweile anerkannt, dass das Vorhandensein dieses Stoffes in Räumen, in denen sich Personen aufhalten, zu einer Gesundheitsbeeinträchtigung bei diesen Personen führen kann. Der durch den Senat angehörte Sachverständige hat hierzu überzeugend ausgeführt und klar festgestellt, dass jede Asbestbelastung eine Gesundheitsgefahr darstellt und dass Asbest prinzipiell schädlich ist. Demgemäß sind Mieträume mangelhaft, wenn die konkrete Besorgnis begründet ist, dass in ihnen Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang freigesetzt werden."

Dem ist zuzustimmen. Wenn und falls Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang in einer Wohnung freigesetzt sind oder zumindest die konkrete Besorgnis der Freisetzung von Asbest in nicht unerheblichem Umfang begründet ist, dann liegt ein rechtlich relevanter Fall einer Asbestbelastung vor, der weitere rechtliche Folgen und Handlungspflichten des Vermieters nach sich zieht. Allerdings hat das OLG Hamm nicht definiert, ab wann und bei welchem Umfang denn eine Asbestbelastung "in nicht unerheblichem Umfang" vorliegt.

Aus der mietrechtlichen Fachliteratur weist Eisenschmid in der aktuellen Auflage des "Schmidt-Futterer" darauf hin, dass "(...) jede Asbestfaser schon die Gesundheit beeinträchtigen kann" (Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 536 BGB, Rn. 175) und daher regelmäßig von einem Mangel ausgegangen werden müsse. Es könne laut Eisenschmid "keine Nullrisikozone" geben.

Diese Einordnung von Eisenschmid erscheint zu weitgehend. Stattdessen wird man mit dem OLG Hamm darauf abstellen müssen, dass die Asbestbelastung in einem "nicht unerheblichen Umfang" vorhanden sein muss oder zumindest die konkrete Besorgnis einer "nicht unerheblichen Belastung" mit Asbest vorliegen muss, um weitere rechtliche Folgen wie die Mangelhaftigkeit der Mietsache auszulösen.



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.





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



50 RECHT

Dazu wird es erforderlich sein, eine sachverständige Begutachtung der konkreten Mieträumlichkeiten durchzuführen. Nur dadurch lässt sich ermitteln, ob in der Raumluft Asbestfasern "in nicht unerheblichem Umfang" (siehe OLG Hamm) vorhanden sind. Die Asbestfasern müssen dazu geeignet sein, die Gesundheit zu schädigen. Nur dann kann eine Asbestbelastung in einem "nicht unerheblichen Umfang" vorliegen. Denn die Frage, ob eine Asbestbelastung als "erheblich" oder "unerheblich" anzusehen ist, muss davon abhängig gemacht werden, ob durch die konkrete Belastung bereits die Gefahr einer Gesundheitsschädigung möglich erscheint.

Mit dieser Zielrichtung hat auch das Landgericht Berlin mit Beschluss vom 4. August 2015 zu 63 S 112/15 wie folgt ausgeführt:

"(...) Aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils stehen den Klägern (Anmerkung: den Mietern) gegenüber dem Beklagten (Anmerkung: dem Vermieter) die geltend gemachten Mängelbeseitigungsansprüche nicht zu; denn die von ihnen innegehaltene Wohnung ist nicht mängelbehaftet.

Weder die asbesthaltigen Fußbodenplatten noch der damit verbundene Kleber stellen einen solchen Mangel i.S.v. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB dar, wie sich unmittelbar aus dem Gutachten des Sachverständigen (...) in Zusammenhang mit dessen mündlicher Erläuterung ergibt. Denn Raumluft- und Staubprobe ergaben gerade keine relevante Existenz asbesthaltiger Fasern, was auch in Ansehung des teilweise aufgebrochenen Fußbodens mangels nachweisbarer Belastung der Wohnung dazu führt, dass ein Mangel nicht vorliegt. Der Sachverständige hat ausdrücklich bestätigt, dass die Messungen unter praxisnahen Bedingungen – Aufenthalt mehrerer Personen und dadurch bedingte Belastung und Bewegung des Fußbodens – erfolgt sind (...)"

Das LG Berlin stellt mit dieser Entscheidung somit darauf ab, ob eine "relevante Existenz asbesthaltiger Fasern" in der Raumluft und Staubprobe nachweisbar sei. Die vom LG Berlin als "relevante Existenz asbesthaltiger Fasern" bezeichnete Menge an Asbestfasern in der Raumluft und der Staubprobe läuft auf das gleiche Ergebnis wie die Entscheidung des OLG Hamm hinaus:

Eine extrem niedrige Asbestbelastung, die nach wissenschaftlichen Erkenntnissen nicht gesundheitsgefährdend ist, ist "nicht relevant" und zugleich auch "unerheblich".

Das lässt sich auch rechtlich gut begründen und nachvollziehen:

Ein Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist gegeben, wenn eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand der Mietsache vorliegt (Weidenkaff in: Palandt, Kommentar zum BGB, 78. Auflage 2019, § 536, Rn. 16).

Der Mieter kann immer (auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag) berechtigterweise erwarten, dass die Nutzung der Mietsache ohne gesundheitliche Gefahren für ihn möglich ist. Wenn in der Raumluft oder der Staubprobe Umweltgifte bzw. Asbestfasern in einem Umfang gemessen werden, der derart gering ist, dass eine Gesundheitsschädigung nicht möglich erscheint, dann ist diese Asbestbelastung als "nicht relevant" und zugleich auch als "unerheblich" anzusehen. Denn dann bestehen auch keine gesundheitlichen Gefahren für den Mieter.

So hat auch der BGH mit Urteil vom 2. April 2014 zu VIII ZR 19/13 in einem etwas anders gelagerten Fall, bei dem ein Mieter Feststellungsklage gegen den Vermieter erhoben hat mit dem Antrag auf Feststellung, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter und seinen Angehörigen jegliche Schäden zu ersetzen, die ihnen in der Zukunft mal durch den früheren Asbestkontakt in der Mietwohnung entstehen, die Feststellungsklage des Mieters abgewiesen. Der BGH hat die Klageabweisung damit begründet, dass der in dem Verfahren zuständige Sachverständige die von ihm überprüfte anzunehmende Exposition der Kläger (Mieter) mit Asbestfasern als im Niedrigbereich liegend ("sehr, sehr gering...") angesehen habe und mit einer daraus resultierenden Tumorerkrankung "nicht zu rechnen" sei.

Auch der BGH sieht somit den bloßen Umstand, dass Asbest in einem Gebäude verbaut ist, nicht unbedingt als "Mangel" an, sofern die Wahrscheinlichkeit des Eintritts gesundheitlicher Schäden für den jeweiligen Bewohner als "sehr gering" anzusehen ist. Diese Erkenntnis ist insbesondere relevant für die vielen Fälle, in denen zwar Asbest in einem Gebäude verbaut ist, welches aber aufgrund der Bindung in der Bausubstanz nicht zu einer Exposition des Mieters führt.

In der zitierten Entscheidung des LG Berlin vom 4. August 2015 zu 63 S 112/15 war es ebenfalls unstreitig, dass asbesthaltige Bauteile verbaut waren (Fußbodenplatten und Kleber). Da aber keine relevante Asbestbelastung in der Raumluft und bei der Staubprobe gemessen werden konnte, sah das LG Berlin folgerichtig auch keinen Mangel der Mietsache im Sinne von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB als gegeben an (im Ergebnis ebenso schon die 65. Zivilkammer des LG Berlin mit Urteil vom 3. Dezember 2014 zu 65 S 220/14).

Als Fazit bleibt damit festzuhalten:

Wenn in einem Gebäude Asbest verbaut ist, dann stellt das nicht automatisch einen "Mangel" im Sinne des Mietrechts dar. Eine mietrechtlich relevante Asbestbelastung liegt grundsätzlich dann vor, wenn die vorliegende Asbestbelastung in einem "nicht unerheblichen Umfang" vorliegt, der somit auch dazu geeignet ist, die Gesundheit zu schädigen. In einem solchen Fall wird der Mieter auch nicht warten müssen, bis eine asbestbedingte Krankheit ausbricht. Der Mieter hat dann sämtliche bekannten Mängelrechte. Die Frage, ob eine gesundheitsschädliche Asbestbelastung vorliegt, wird entscheidend davon abhängen, ob das verbaute Asbest zu einer Exposition des Mieters mit Asbest führen kann. Wenn das Asbest so in der Bausubstanz gebunden ist, dass dem Mieter dadurch keine Gesundheitsschädigung droht, dann ist die Asbestbelastung als "unerheblich" anzusehen. Es liegt dann auch kein Mangel der Mietsache vor.

Die Frage, ob eine "nicht unerhebliche" Belastung mit Asbest gegeben ist, bedarf einer Überprüfung durch einen Sachverständigen. Dabei sind Messungen z.B. der Raumluft und des Staubaufkommens durchzuführen. Diese Überprüfung sollte der Vermieter schon aus eigenem Interesse bzw. aus Haftungsgründen durchführen lassen, insofern sich für ihn bestimmte Anhaltspunkte für eine Asbestbelastung in einem Gebäude ergeben. Gesetzliche Grenzwerte für Asbestbelastung zur Ermittlung eines Mangels der Mietsache gibt es nicht.

Corporate Marketing für die Wohnungswirtschaft



Einheitliche Kennzeichnung für Unternehmen und Verbände

Wir sind die Wohnungswirtschaft Deutschland - WohWi-Trailer 2019

Wir sind die, die trotz aller Auflagen und Regulierungen bezahlbare Wohnungen für alle schaffen in Deutschland.



Alle Infos über die neue WohWi-Kampagne 2.0, kostenlose Baugerüstbanner und die Mitgliederkennzeichnung für alle WohWi-Unternehmen.

www.WohWi-Services.de

52 RECHT

Asbestfreisetzungen nach oder durch Arbeiten an der Mietsache/Ansprüche des Mieters und Verjährungsfristen/Kosten der Asbestbeseitigung

Auch wenn zunächst (jahrzehntelang) keine relevante Asbestbelastung in der Wohnung vorhanden war, so kann sich das infolge von baulichen Arbeiten an der Wohnung, durch Abnutzung (z.B. abnutzungsbedingter Bruch von Fußbodenbelägen mit Asbestgehalt) oder sogar durch übliche und vertragsgerechte Tätigkeiten des Mieters wie das Einschlagen von Nägeln in die Wand zum Aufhängen von Bildern ändern.

In diesem Fall besteht dann jedenfalls mit dem Zeitpunkt der Asbestfreisetzung in gesundheitsgefährdender (und somit "relevanter") Weise ein Mangel der Mietwohnung. Die Miete ist dadurch gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits kraft Gesetzes gemindert. Denn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch ist beeinträchtigt. Der Umfang der Minderung ist jeweils davon abhängig, inwiefern der Gebrauch der Mietsache eingeschränkt ist. In der Rechtsprechung wurden dazu Minderungsquoten von 10 Prozent bei nur leichter Gebrauchsbeeinträchtigung (LG Berlin, 16. Januar 2013, 65 S 419/10) bis hin zu 100 Prozent bei schwerwiegender Asbestbelastung der Wohnung mit sichtbaren Belastungen von Asbeststaub ausgeurteilt (LG Dresden, 25. Februar 2011, 4 S 73/10).

Der Mieter kann gemäß § 812 BGB auch rückwirkend (bis zur Grenze der Verjährung) bereits vorbehaltlos an seinen Vermieter gezahlte Mieten im Umfang der Minderung zurückfordern, wenn der Mieter – so wie im Regelfall – nichts von der Asbestbelastung wusste.

Gemäß § 195 BGB beträgt die Verjährungsfrist betreffend den Rückforderungsanspruch für überzahlte Mieten drei Jahre. Zu beachten ist jedoch, dass diese Frist gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 1, 2 BGB erst am Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und zudem der Gläubiger von dem den Anspruch begründenden Sachverhalt Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen.

Bei einer Asbestbelastung der Wohnung wird der Mieter im Normalfall nichts davon wissen, dass seine Wohnung asbestbelastet ist und ihm somit Mängelrechte zustehen. Der Mieter hat somit keine Kenntnis von dem Mangel und die dreijährige Verjährungsfrist beginnt nicht zu laufen. Das BGB setzt in § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB für solche Fälle eine wesentlich längere Verjährungsfrist an. Nach § 199 Abs. 4 BGB besteht eine zehnjährige Verjährungsfrist, wenn beim Mieter keine Kenntnis und auch keine grob fahrlässige Unkenntnis über die Asbestbelastung seiner Wohnung gegeben war.

Im Ergebnis hat der Mieter bei (der üblicherweise vorliegenden) Unkenntnis über eine vorhandene Asbestbelastung der Wohnung zusätzlich und neben etwaigen anderen Rechten auf Schadensersatz z.B. wegen gesundheitlicher Schäden somit die Möglichkeit, für bis zu zehn Jahre zurückliegend überzahlte Mieten zurückzufordern.

Dem Mieter steht zudem ein Anspruch gemäß § 535 BGB auf Beseitigung der in der Wohnung vorhandenen (gesundheitsschädlichen) Asbestbelastung zu, somit auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes. Der Vermieter ist in solchen Fällen dazu gehalten, unverzüglich zu reagieren und vorhandene Asbestbelastungen so schnell wie möglich zu beseitigen, insofern Gesundheitsgefahren denkbar sind. Der Mieter kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 536 a Abs. 1 BGB gegenüber dem Vermieter Schadensersatz geltend machen. Dafür ist grundsätzlich eine vorherige Fristsetzung des Mieters erforderlich. Das

Erfordernis einer Fristsetzung kann aber entfallen, insbesondere dann, wenn den Vermieter ein Verschulden trifft (z.B. weil er den Mieter nicht rechtzeitig über das Vorliegen von Asbestbelastung gewarnt hat und dem Mieter dann aufgrund der nicht erfolgten Aufklärung durch den Vermieter ein Schaden entstanden ist).

Die Schadensersatzansprüche richten sich dem Umfang nach auf sämtliche Schäden, die dem Mieter infolge des schädigenden Ereignisses entstehen. Das betrifft somit auch Folgeschäden wie z.B. Umzugskosten oder Hotelaufenthalte. Auch Personenoder Sachschäden (z.B. am Mobiliar des Mieters) sind ersatzfähig, ebenso wie etwaige mit dem Personenschaden verbundene Folgeschäden (Gutachterkosten, Verdienstausfall, Behandlungskosten). Wenn der Schaden bereits eingetreten sein sollte (z.B. eine asbestbedingte Krankheit oder ein Schaden am Mobiliar des Mieters) und ein Verschulden des Vermieters vorliegt, dann ist ebenfalls keine Fristsetzung des Mieters erforderlich.

Die Haftung des Vermieters bei Vorliegen einer mietrechtlich relevanten Asbestbelastung ist somit weitgehend und umfangreich. Die Möglichkeiten des Vermieters, sich auf die Einrede der Verjährung zu berufen, sind sehr eingeschränkt. Bei Schadensersatzansprüchen betreffend eine Verletzung des Körpers des Mieters bzw. seiner Angehörigen besteht gemäß § 199 Abs. 2 BGB sogar eine 30-jährige Verjährungsfrist, beginnend ab dem Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses, somit z.B. der erstmaligen Asbestexposition.

Ein Sonderfall eines Mangels der Mietwohnung ist dann gegeben, wenn die Asbestfreisetzung zwar noch nicht erfolgt ist, jedoch durch vertragsgerechte Tätigkeiten eines Mieters wie das Einschlagen eines Nagels oder eine mietrechtlich zulässige Anbohrung einer (asbesthaltigen) Wand erfolgt, um z.B. einen Schrank zu befestigen. In einem solchen Fall, wenn also die Freisetzung von Asbest bereits durch vertragsgemäße und übliche Tätigkeiten eines Mieters erfolgt, ist ein Mangel der Mietsache bereits darin zu sehen, dass der Mieter die Mietsache nicht in üblicher Art und Weise nutzen kann. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, das Mietobjekt vertragsgemäß zu nutzen, wozu auch das Einschlagen eines Nagels oder kleinere Bohrarbeiten gehören. Wenn diese Tätigkeiten nicht möglich sind, ohne dadurch Asbest freizusetzen, so ist der Mangel darin zu sehen, dass der Mieter die Mietsache nicht vertragsgemäß nutzen kann.

Wenn die Asbestfreisetzung erst durch Arbeiten des Vermieters an der Mietsache erfolgt (z.B. Abbruch vorhandener Balkone, die mit Asbest belastet sind), dann liegt ab dem Zeitpunkt der Asbestfreisetzung ein Mangel der Mietsache vor, so dass der Mieter die oben beschriebenen Rechte geltend machen kann.

Für Arbeiten an der Mietsache sind bei Asbestbelastung zudem die seit 1996 geltende Asbestrichtlinie nebst der TRGS 519 "Asbest Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten" und die Gefahrstoffverordnung zu beachten. Die Technische Regel für Gefahrstoffe TRGS 519 ist die wichtigste Vorschrift für die Durchführung von Asbestsanierungsarbeiten und behandelt die Vorgehensweise und Schutzmaßnahmen bei Asbestsanierungen. Die TRGS 519 sieht betreffend die Durchführung von Arbeiten an einem Gebäude (anders als im "Ruhezustand") auch bestimmte Grenzwerte vor, die bei dem Umgang mit Asbest zu beachten sind. Die bei der Arbeit mit Asbest zu beachtenden Schutzmaßnahmen und Vorgaben sind umfangreich und sollen hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. Bei solchen Arbeiten an einem

STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

KLARE LINIE:

BOX

www.stiebel-eltron.de

Green Tech ist kein Modetrend. Sondern Ihr Marktvorteil.



Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.



Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

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



Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Warmeübertragung.

Logamax kompakt WS170

54 RECHT

asbestbelasteten Gebäude ist die Einschaltung von spezialisierten Fachfirmen erforderlich. Bei Arbeiten an einem asbestbelasteten Gebäude (Modernisierungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen,...) entstehen somit im Zusammenhang mit der Asbestbeseitigung Zusatzkosten für die besonderen Schutzmaßnahmen, Entsorgungstätigkeiten, etc.

Diese Kosten zur Beseitigung von Asbestvorkommen und damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen stellen reine Instandsetzungsmaßnahmen dar und sind daher nicht auf den Mieter als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 559 Abs. 1 BGB umlegbar, selbst wenn sie im Rahmen und im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme erfolgen.

Informationspflichten und Aufklärungspflichten des Vermieters

Fraglich ist, ab welchem Zeitpunkt der Vermieter seinen Mieter über eine etwaige Asbestbelastung informieren muss. Dazu gibt es keine einheitliche und letztverbindlich gesicherte Linie in der Rechtsprechung. Sehr restriktiv und in diesem Punkt vermieterfeindlich erscheint dabei das Urteil des Landgerichts Berlin vom 17. Januar 2018 zu 18 S 140/16.

Das Landgericht Berlin hat sich inhaltlich unter anderem mit der Frage befasst, ab wann und zu welchem Zeitpunkt ein Vermieter gegenüber seinem Mieter zur Aufklärung über die Verwendung asbesthaltiger Materialien bei dem jeweiligen Gebäude verpflichtet ist. Im Fall des LG Berlin handelte es sich um eine Wohnung, die von den Mietern (Klägern) im Jahr 1980 als Erstbezug bezogen wurde. Der Fußboden der Wohnung war mit asbesthaltigen "Floor-Flex-Platten" belegt. Die Platten sind bereits in der Bauphase (durch Handwerker des Vermieters) zerschnitten worden, um Platz für Anschlüsse zu schaffen. Zudem haben auch die Mieter während der Mietzeit mehrfach Teppiche verlegt und bei einer Renovierung im Jahr 2010 festgestellt, dass die vorhandenen "Floor-Flex-Platten" teilweise abnutzungsbedingt gebrochen waren. Die Mieter haben die Platten dann entsorgt. Der Vermieter hat die Mieter erst im Jahr 2013 mit einem Anschreiben darüber informiert, dass die Wohnung unter Verwendung asbesthaltiger Materialien erstellt worden ist.

Nach Ansicht der klagenden Mieter sei eine Haftung des Vermieters unter anderem auch deshalb begründet, weil er die Mieter erst im Jahr 2013 auf die Nutzung asbesthaltiger Materialien und die damit zusammenhängenden Gesundheitsgefahren hingewiesen hat. Die Mieter machten geltend, dass der Vermieter sie spätestens im Jahr 1993 mit Hinblick auf das seit 1993 geltende Verbot der Verwendung von Asbest als Baustoff darüber hätte informieren müssen, dass im Fußbodenbelag Asbest enthalten ist. Sie trugen vor, dass sie – bei entsprechender frühzeitiger Information – auf jegliche Arbeiten im Zusammenhang mit der Renovierung der Wohnung verzichtet hätten. Somit wären die Mieter dann auch keiner weitergehenden Asbestbelastung ausgesetzt gewesen, die sich durch das Entfernen der Fußbodenplatten und die Renovierung der Wohnung noch verstärkt hat.

Das LG Berlin hat diese Argumentation der Mieter gestützt und wie folgt ausgeführt:

"(...) Waren in der Wohnung tatsächlich asbesthaltige Materialien verbaut worden, so musste die Beklagte zu 2. als Bauherrin der Immobilie dies wissen. Als professionelle Vermieterin musste die Beklagte zu 2. nach dem Verbot asbesthaltiger Baustoffe im Jahre 1993, spätestens bei Erlass der Asbest-Richtlinie im Jahre 1996, erkennen, das von den asbesthaltigen Baustoffen im Falle ihrer Beschädigung konkrete Gesundheitsgefahren für die Mieter ausgehen konnten. Sie hatte zudem schon auf Grund des Baualters des Gebäudes hinreichenden Anlass, ihren Wohnungsbestand daraufhin zu untersuchen, ob bei der Errichtung asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden.

Befanden sich in der Wohnung asbesthaltige Fußbodenplatten, so läge in dem unterlassenen Warnhinweis eine schuldhafte Verletzung der die Beklagte zu 2. nach §§ 241, 823 BGB treffenden Verkehrssicherungs-, Schutz- und Obhutspflichten. Auf eine konkrete Kenntnis des bei der Beklagten zu 2. zuständigen Sachbearbeiters kommt es dabei nicht an; die Beklagte müsste vielmehr schlüssig darlegen, welche Ermittlungen sie durchführte und aus welchen Gründen sie die ihren Mietern drohenden Gefahren gleichwohl nicht erkennen konnte. Dem sind die Beklagten nicht gerecht geworden(...)"

Das LG Berlin hat somit eine Verpflichtung des Vermieters gesehen, ab 1993 (mit dem Verbot asbesthaltiger Baustoffe) oder aber zumindest ab 1996 (Inkrafttreten der Asbestrichtlinie) die Mieter über die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe aufzuklären

Das LG Berlin weist in seiner Entscheidung vom 17. Januar 2018 dem (professionellen) Vermieter die Pflicht zu, allein bereits mit Hinblick auf das Baualter des Gebäudes zumindest für den Zeitraum ab 1993 (Verbot der Verwendung von Asbest als Baustoff) bzw. 1996 (Inkrafttreten der Asbestrichtlinie) Ermittlungsmaßnahmen anzustellen dahingehend, ob in der Wohnung asbesthaltige Fußbodenplatten verwendet worden sind.

Diese Entscheidung wirkt auf den ersten Blick sehr restriktiv und vom Ergebnis her abwegig, denn danach hätte jeder professionelle Vermieter von Wohnungsbestand älterer Bauart zumindest für den Zeitraum ab 1993 bzw. 1996 die Verpflichtung, Ermittlungsmaßnahmen betreffend die etwaige Verwendung von Asbest als Baustoff anzustellen. Das erscheint unverhältnismäßig und realitätsfremd. Auch wenn Asbest bei vielen Bauten von vor 1993 verwendet worden sein mag, so betrifft das nicht automatisch sämtliche Gebäude älteren Baujahrs. Eine Vermutung der Verwendung von Asbest in Gebäuden von vor 1993 kann man nicht pauschal aufstellen.

Im Ergebnis und von der Begründung her konträr lauten andere Gerichtsentscheidungen insbesondere aus Berlin, sowohl von anderen Kammern des LG Berlin wie aber auch von Berliner Amtsgerichten.

Zugunsten der Vermieter wird dabei von Gerichten immer wieder aufgegriffen und darauf hingewiesen, dass ja dem Mieter (und nicht dem Vermieter!) die Darlegungs- und Beweislast dafür obliege, dass eine Mietwohnung asbestbelastet sei und dass der Vermieter eine Aufklärungspflicht verletzt habe.

Ausgehend hiervon hat das LG Berlin mit einem Beschluss vom 23. Januar 2015 zu 18 S 253/14 eine Verletzung der Verkehrssicherungspflichten bzw. eine Verletzung einer Aufklärungspflicht des Vermieters verneint. Der Vermieter hatte im Jahr 2013 eine Sanierung von in der Mietwohnung vorhandenen Asbest-

MEHRWERT IST MAGENTA

66%

DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN UNTERNEHMEN SEHEN IN EINER FEHLENDEN DIGITALSTRATEGIE EINE DER GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT.

Quelle: Smart, Smarter, Real Estate – zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate, 2017

Unterstützt Sie Ihr Kabelanbieter auch mit einer individuellen Digitalisierungsberatung? Wir machen das. Zukunft – made in Germany.

www.die-nächsten-10-jahre.de

Ţ..

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

56 RECHT

platten durchgeführt. Das wurde ausgelöst durch eine Mitteilung der Mieter, wodurch der Vermieter erst auf die Asbestproblematik aufmerksam wurde. Das LG Berlin lehnte eine Haftung des Vermieters wegen einer Verletzung einer Aufklärungspflicht ab mit der Begründung, dass die Mieter eine Kenntnis des Vermieters über die Asbestbelastung nicht nachgewiesen hätten und hierzu auch nicht einmal ausreichend vorgetragen hätten. Die Mieter hätten nicht hinreichend dargelegt, dass der Vermieter mit der Möglichkeit der Verwendung von asbesthaltigen Materialien in der Mietwohnung hätte rechnen müssen. Das LG Berlin hat in dieser Entscheidung also den Umstand, dass das Gebäude bereits vor Inkrafttreten des Asbestverbots gebaut worden ist, nicht als "Vermutung" für eine Asbestbelastung herangezogen.

In ähnlicher Weise hat das AG Berlin-Neukölln mit Beschluss vom 4. August 2015 zu 16 C 141/15 eine Verletzung der Aufklärungspflicht seitens des Vermieters abgelehnt. In dem Sachverhalt waren asbestbelastete Bodenplatten sogar schon gebrochen, was von der Mieterin allerdings zunächst nicht angezeigt wurde. Die Vermieterin hat vom Vorhandensein der Asbestplatten in der Wohnung erst im Jahr 2013 nach Hinweisen der klagenden Mieter erfahren und hat die Wohnung dann umgehend saniert.

Das AG Berlin-Neukölln führte hierzu aus wie folgt:

"(...) In Betracht käme (...) eine Pflichtverletzung durch Unterlassen, namentlich der Aufklärung über den Umgang mit den Asbestplatten oder der Beseitigung der Asbestplatten nach Kenntnis. Dies erfordert jedoch, dass die Antragsgegnerin Kenntnis von ihrer Pflicht und mithin Kenntnis von den gebrochenen Platten hatte. Die Antragsgegnerin (Vermieterin) hat ausgeführt, dass sie vom Vorhandensein der Asbestplatten im Jahre 2013 erfahren und umgehend Sanierungsmaßnahmen eingeleitet hat (...). Soweit die Antragstellerin (Mieterin) behauptet, die Antragsgegnerin (Vermieterin) habe bereits im Jahre 1995 Kenntnis von den Asbestplatten gehabt, ist dieser Vortrag unsubstantiiert. Die Antragstellerin (Mieterin) trägt keinerlei Anhaltspunkte vor, woraus sich eine frühere Kenntnis der Antragsgegnerin (Vermieterin) ergeben könnte. Sie selbst trägt vor, dass sie erstmalig im Mai 2013 an die Antragsgegnerin hinsichtlich der Asbestplatten herangetreten ist (...)".

Auch das AG Berlin-Neukölln hat somit das Alter/Baujahr des Objekts nicht einmal als Indiz herangezogen, um daraus eine Aufklärungspflicht/weitere Ermittlungspflichten des Vermieters abzuleiten.

Die letztgenannten Gedanken bzw. Begründungen der Entscheidungen des LG Berlin vom 23. Januar 2015 zu 18 S 253/14 und des AG Berlin-Neukölln vom 4. August 2015 zu 16 C 141/15 erscheinen überzeugend. Es ist Sache des Mieters, das Vorliegen einer Asbestbelastung und die Verletzung einer Aufklärungspflicht des Vermieters nachzuweisen. Dafür kann es nicht ausreichen, wie das LG Berlin mit seinem Urteil vom 17. Januar 2018 zu 18 S 140/16 allerdings annimmt, allein mit Hinblick auf das ältere Baujahr des Mietobjekts schon von einer weiteren Untersuchungs- und Ermittlungspflicht des Vermieters auszugehen. Es müssen vielmehr noch weitere Aspekte hinzukommen, die für den Vermieter den Schluss zulassen, dass das Gebäude asbestbelastet ist. Das kann z.B. auch die Kenntnis des Vermieters über

aufgefundene Asbestbestandteile in anderen (baugleichen) Wohnungen des Gebäudes sein. Wenn bei baugleichen Gebäuden mit identischen Bauleistungen bereits asbesthaltige Bauteile aufgefunden wurden und der Vermieter somit davon ausgehen muss, dass solche asbesthaltigen Bauteile auch in weiteren Wohnungen verbaut worden sind, dann ist der Vermieter auch in diesem Fall zur weiteren Ermittlung und ggf. Aufklärung der Mieter verpflichtet. Der Vermieter sollte dann auch diese Nachbarwohnungen untersuchen lassen. Ein erster Schritt wäre es, zunächst einmal zu überprüfen, ob diese asbestbelasteten Baumaterialien noch in unberührtem Zustand vorhanden sind oder bereits Beschädigungen aufweisen, aufgrund derer Asbestfasern zu einer Exposition des Mieters führen können. Selbst wenn der Asbest sich eigentlich in gebundener Form z.B. in Fußbodenplatten befindet, sollte der Vermieter auch nicht leichtfertig voraussetzen, dass diese Fußbodenplatten bei jahrzehntelanger Nutzung in jeder Wohnung noch ungebrochen und unberührt vorhanden sind.

Die Ermittlungsmaßnahmen können zudem – noch vor Einschaltung eines Sachverständigen – praktisch gesehen auch darauf gerichtet sein, die alten Leistungsverzeichnisse zu den jeweiligen Gebäuden zu überprüfen (falls noch vorhanden). Wenn unter den dort verwendeten Baustoffen asbesthaltige Materialien identifiziert werden können wie im Fall des LG Berlin vom 17. Januar 2018 zu 18 S 140/16 die "Floor-Flex-Platten", dann wird sich die Prüfungsverpflichtung auch auf weitere Überprüfungen der konkreten Wohnung erstrecken. Diese Maßnahme hat den Vorteil, dass sie ohne Einbezug der Mieter erst einmal "intern" abläuft und zudem keine Kosten verursacht.

Fest steht, dass der Vermieter den Mieter unverzüglich zu informieren hat, wenn er gesicherte Anhaltspunkte über eine vorliegende mietrechtlich relevante Asbestbelastung der Mietsache hat. Es handelt sich dabei um eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag. Bei Genossenschaften tritt die genossenschaftsrechtliche Treuepflicht hinzu, wonach schädigendes Verhalten zu unterlassen ist. Dazu gehört auch die ausreichende und hinreichende Information des Genossenschaftsmitglieds über drohende Gefahren.

Diese Informationen sollten möglichst schriftlich, nachweislich und zudem umfassend erfolgen. Sinnvollerweise sollte der Vermieter mit der betroffenen Mieterschaft (meist sind gleich ein oder mehrere Gebäude betroffen) zusätzlich eine Informationsveranstaltung in Begleitung eines Sachverständigen durchführen. Dadurch kann der Vermieter auch auf etwaige ungeklärte Fragen in der Mieterschaft eingehen und Befürchtungen vorbeugen.

Zusammenfassung zu I.-III.

Die Verwendung von Asbest als Baustoff in einem Gebäude führt nach herrschender Ansicht in Rechtsprechung und Fachliteratur nicht automatisch zu einem Mangel der Mietsache. Maßgeblich ist, ob die Asbestfasern in einem "nicht unerheblichen Umfang" freigesetzt sind oder aber zumindest die konkrete Besorgnis der Freisetzung in einem "nicht unerheblichen Umfang" besteht und dadurch die Gesundheit der Bewohner gefährdet erscheint. Dann besteht auch ein Mangel der Mietsache.

——— Diese Frage sollte im Zweifel durch einen Sachverständigen überprüft werden.



Wir sind Ihr Energie- und Lösungsanbieter in der Region

für Strom, Erdgas, Photovoltaik, Wärme und Elektromobilität

e.on

www.eon.de

58 RECHT

- Bei gebundenem Asbest, der nicht zu einer Exposition des Mieters und nicht zu einer Gesundheitsgefährdung führt, liegt grundsätzlich kein Mangel der Mietsache vor. Es gibt nur für Arbeiten an einem asbestbelasteten Gebäude festgelegte Grenzwerte nach der TRGS 519. Im "Ruhezustand" bestehen keine normierten Grenzwerte für Asbestbelastung. Wenn eine "nicht unerhebliche" Asbestbelastung vorhanden ist, so ist die Miete (ohne weitere Fristsetzung) kraft Gesetzes gemindert gemäß § 536 BGB. Der Mieter hat zudem die Möglichkeit, gemäß § 535 BGB die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände und damit die Beseitigung des Asbestvorkommens zu fordern. Darüber hinaus steht dem Mieter das Recht zu, Schadensersatz gemäß §§ 536 a BGB, 823 BGB geltend zu machen für z.B. Körperschäden oder andere Folgeschäden aus einer Asbestbelastung, z.B. Gutachterkosten, Behandlungskosten, Schmerzensgeld etc. Der Mieter trägt allerdings die Darlegungsund Beweislast für das Vorliegen einer (mietrechtlich relevanten) Asbestbelastung. - Die Möglichkeiten des Vermieters, sich auf die Einrede der Verjährung zu berufen, sind sehr eingeschränkt. Der Mieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, für bis zu zehn Jahre rückwirkend in Unkenntnis einer relevanten Asbestbelastung gezahlte Mieten zurückzufordern. Sofern der Mieter Personenschäden/ Körperschäden erlitten hat, kann er sogar für einen Zeitraum von 30 Jahren ab dem Eintritt des Schadensereignisses (der Asbestexposition) noch Schadensersatzansprüche geltend machen.

Kosten zur Beseitigung des Asbestvorkommens sind rei-

ne Instandsetzungskosten und können nicht als Modernisierungs-

- Die Informations- und Aufklärungspflichten sowie die Ermittlungspflichten des Vermieters im Zusammenhang mit einer Asbestbelastung werden in der Rechtsprechung uneinheitlich beurteilt. Nach einem Urteil des LG Berlin vom 17. Januar 2018 reicht es bereits aus, dass der Wohnungsbestand aus einem Zeitraum von vor 1993 stammt, um dem (professionellen) Vermieter weitere Ermittlungspflichten aufzubürden. Diese Ansicht des LG Berlin erscheint realitätsfremd und stellt sämtliche Gebäude älteren Baujahrs unter den Generalverdacht der Asbestbelastung. So stellen andere Gerichte (darunter auch andere Kammern des LG Berlin) konträr dazu darauf ab, inwiefern der Vermieter durch Mitteilungen des Mieters, vorherige Handwerkereinsätze oder durch bereits aufgefundene Asbestvorkommen in Wohnungen gleicher Bauart Kenntnis hatte oder hätte haben müssen über eine Asbestbelastung in der Wohnung. Diese moderate Ansicht ist schlüssig und meines Erachtens nachvollziehbar. Ihr ist zu folgen.

——— Als ersten Schritt vor einer kostenintensiven Begutachtung durch einen Sachverständigen sollten die Leistungsverzeichnisse der betroffenen Gebäude auf asbesthaltige Baustoffe überprüft werden, sofern diese noch vorhanden sind.

Nach Abschluss der Ermittlungsarbeiten sollten die Mieter unverzüglich und transparent über das Vorliegen einer Asbestbelastung informiert und aufgeklärt werden. Tut der Vermieter das nicht, kann sich aus einer verzögerten oder nicht erfolgten Aufklärung über eine Asbestbelastung ein eigener

Haftungstatbestand des Vermieters und damit ein Schadensersatzanspruch zugunsten des Mieters ergeben. Dieses Risiko betrifft insbesondere Folgeschäden, die dem Mieter durch die zu späte Aufklärung entstehen, weil er z.B. einen neuen Teppich verlegt und dabei ohne Kenntnis über die Asbestbelastung mit gebrochenen (asbesthaltigen) Fußbodenplatten in Berührung kommt.

Wer weitere Informationen benötigt:

kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Der vdw Niedersachsen Bremen hat eine "Orientierungshilfe zum Umgang mit Asbest im Unternehmen" erarbeitet.

Bei Interesse bitte eine E-Mail an h.kahler@vdw-online.de



DR. KAI MEDIGER

Rechtsanwalt, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Referat Genossenschaften, Quartiersentwicklung und Datenschutz, Betriebskostenrecht und Wohnungseigentumsrecht



» Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke. «



www.tece.de



Wir verhelfen Ihrem kleinen Bad zu neuer Größe!

Individuelle Planung, bessere Aufteilung und gut geplante Details sorgen für mehr Komfort und glückliche Mieter. Erfahren Sie mehr über unser Rundum-Sorglos-Paket unter 02957 / 984 28-0!



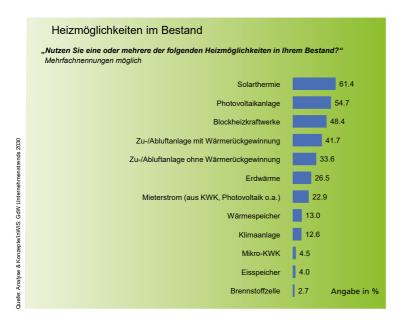


60 Unternehmenstrends 2030

Serie "Unternehmenstrends 2030" Teil 1

Unternehmens-TRENDS 2030

Beim diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft hat der GdW den Branchenbericht "Unternehmenstrends 2030" präsentiert. Der Bericht schreibt auf der Grundlage einer breit angelegten Unternehmensbefragung die "Unternehmenstrends 2020" fort und benennt relevante Entwicklungen für die Wohnungswirtschaft. Durchgeführt wurde die Studie von Analyse & Konzepte immo.consult sowie der InWIS Forschung & Beratung GmbH. In diesen und den kommenden Ausgaben unseres Magazins stellen wir drei Themen vor, die die Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren beschäftigen werden. Teil 1: der Klimawandel.



Klimawandel – auch in der Wohnungswirtschaft

Heizung, Warmwassernutzung und die Beleuchtung in öffentlichen und privaten Gebäuden machen etwa 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland aus. Auf den Gebäudebereich sind insgesamt knapp 20 Prozent des CO₂-Ausstoßes zurückzuführen. Deshalb spielen Wohnungsunternehmen beim Klimaschutz eine zentrale Rolle. Gleichzeitig müssen die Verantwortlichen bei ihrer Bestandsplanung schon die Folgen des Klimawandels berücksichtigen. Fragen im Rahmen der Klimaanpassung müssen beantwortet werden. Welche Wetterereignisse können auftreten? Wie müssen wir uns davor wappnen? – Insofern bedeutet der Klimawandel eine doppelte Herausforderung für die Branche. Hinzu kommt der Wunsch, möglichst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, was oft im Widerspruch zu den ökologischen Zielen steht.

Die "Unternehmenstrends 2030" zeigen: Nachhaltigkeit hat in den Wohnungsunternehmen stark an Bedeutung gewonnen. Nach der Digitalisierung von Prozessen wird sie als zweitgrößte Herausforderung der kommenden Jahre empfunden. Bereits heute setzen viele Wohnungsunternehmen beispielsweise neue Heizungs- und Versorgungssysteme ein: 54,7 Prozent arbeiten mit Photovoltaik-Anlagen. 22,9 Prozent haben schon Mieterstrommodelle eingeführt. Innovative Speichersysteme, wie zum Beispiel Eisspeicher, werden hingegen eher situativ eingesetzt.



Neue Anforderungen an die Mobilität

Es zeichnet sich bereits ab, dass die urbane Mobilität sich in Zukunft stark verändern wird. Erstens ist mit weitreichenden technologischen Entwicklungen zu rechnen – beispielsweise im Hinblick auf das autonome Fahren. Zweitens verändern sich die ökologischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, wie am Beispiel von Feinstaubemissionen und den daraus resultierenden Fahrverboten zu beobachten war.

Durch neue Angebote ergeben sich auch neue oder vertiefende Schnittstellen der Mobilität in der Stadt und im Quartier. Ein Beispiel stellt der erheblich zunehmende Internethandel dar, der eine Intensivierung und möglicherweise Innovationen in der urbanen Logistik nach sich zieht und neue Lösungen, beispielsweise im Hinblick auf die Zustellung, erfordert. Auch Veränderungen in der Arbeitswelt, insbesondere die räumliche Flexibilisierung, führen zu Veränderungen im Mobilitätsverhalten und haben Auswirkungen auf das Quartier.

Für die Wohnungswirtschaft eröffnet sich damit ein sehr weites Handlungsfeld. Bereits heute bietet knapp die Hälfte der befragten Unternehmen E-Ladestationen an. Ergänzend können Sharing-Angebote und Systeme für Paketstationen, die den Lieferverkehr sinnvoll lenken, hinzukommen. Hierfür kommen Wohnungsunternehmen – auch in Kooperation mit kommunalen Energieversorgern – als Anbieter in Betracht. Es eröffnen sich neue Geschäftsmodelle.

Das Quartier als Gestaltungsebene

Die zentrale Gestaltungsebene der Zukunft ist das Quartier, dessen Stellenwert auch für klimabezogene Fragestellungen immer grö-Ber wird. Denn: Fragen der energetischen Gebäudesanierung, effizienter Versorgungssysteme und des Einsatzes erneuerbarer Energien können auf der Quartiersebene gut miteinander verknüpft und bearbeitet werden. Auch die Baukostensenkungskommission des Bundes hat sich deshalb dafür ausgesprochen, quartiersbezogene Bilanzierungsverfahren zur Messung von Energieeffizienz und CO₃-Reduktion einzuführen.

In den kommenden Jahren wird es wichtig sein, gute Beispiele und Pilotprojekte zu finden, an denen sich die Branche orientieren kann. Vorhandene Leitfäden und Analysetools richten sich bisher vor allem an Städte und Gemeinden. Ein sinnvoller erster Schritt kann es sein, Kooperationspotenziale zwischen den Kommunen und der Wohnungswirtschaft auszuloten und gemeinsame Konzepte zu entwickeln.

Sichtbares Zeichen:

Das Siegel "Nachhaltiger Wohnungsbau" des Vereins zur Förderung von Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V. wird für neue Wohngebäude verliehen, die bestimmten ökologischen und ökonomischen Kriterien entsprechen. Es soll "gelebte Nachhaltigkeit dokumentieren".

Alle Kriterien und Preisträger unter www.nahwo.de



Zum Weiterlesen:

Der GdW hat 2015 einen "Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex" veröffentlicht. Dieser steht auf der Website des GdW zum Download zur Verfügung. www.gdw.de

www.analyse-konzepte.de / www.inwis.de



62 Mieter

Mieter sind zufriedener



PROF. DR. GÜNTER VORNHOLZProfessor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum

Die Mieter und Wohnungsbesitzer in Deutschland sind mit ihrer Wohnung, dem Umfeld und der Miete selbst zufriedener als noch vor einigen Jahren. Das haben Befragungen des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) und Analysen der EBZ Business School ergeben.

2019 waren Mieter und Wohnungsbesitzer zufriedener mit ihrer Wohnsituation als noch im Jahr 2007. Langfristig stellte InWIS einen stetigen Aufwärtstrend in der Wohnzufriedenheit fest. Dafür hat das Institut vor allem Mieter bei kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften befragt. Die Wohnzufriedenheit setzt sich zusammen aus den Faktoren Wohnung, Gebäude, soziales Umfeld, Wohnumfeld und Service. Mieter sind demnach vor allem mit dem Service und der Kundenorientierung der Wohnungsunternehmen zufrieden.

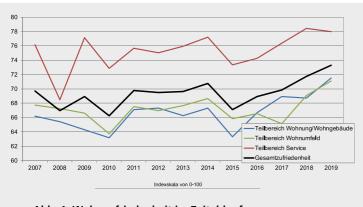


Abb. 1: Wohnzufriedenheit im Zeitablauf Quelle: InWIS-Befragungen

Mieter sind zudem häufiger der Meinung, dass sich ihre Mietsituation verbessert hat – in Noten ausgedrückt ist eine Verbesserung von 2,05 auf 1,86 festzustellen. Gleichzeitig ist die Gruppe der Unzufriedenen auf die Hälfte geschrumpft.



Wie zufrieden Mieter mit ihrer Mietsituation sind, hängt dabei eng damit zusammen, wie lange sie bereits in ihrem Quartier leben. 79 Prozent aller Befragten gaben an, länger als fünf Jahre in einem Wohnviertel zu leben. Je älter die Mieter sind, desto geringer ist ihr Wunsch, ihre Wohnung zu verlassen.

Die Mieter waren bei einer Befragung im Jahr 2018 zudem mehrheitlich der Meinung, ihre Mietkosten seien sehr günstig, günstig oder angemessen. Nur 19 Prozent waren laut der InWIS-Befragung der Ansicht, ihre Mietkosten seien hoch oder viel zu hoch. Hier haben sich die Werte im Vergleich zur vorhergegangenen Befragung aus dem Jahr 2013 so gut wie nicht verändert.



Zur Methode: Das InWIS, das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung in Bochum, fertigt seit rund 20 Jahren Befragungen bei Mietern an, vorrangig zu deren Wohnsituation und Wohnzufriedenheit. Jährlich macht das InWIS rund 12 000 Interviews in standardisierter Form schriftlich, telefonisch und online, sodass diese als repräsentativ angesehen werden können.

Anzeigen



A

Jetzt dem Sommer Raum geben - mit den Innotec Facility-Services.

Mit dem Sommer kommt die leichte Zeit des Jahres. Die Innotec Facility-Services unterstützen Sie dabei, Ballast abzuwerfen, Gerümpel loszuwerden und das Wohnumfeld auf Vordermann zu bringen – auch in schwierigen Fällen. All dies und viel mehr leisten wir übrigens ganzjährig, vollumfänglich. **Sprechen Sie uns an.**

www.innotec-gruppe.de





64 GdW Wohnzukunftstag



Neues Pixi-Buch beim GdW vorgestellt

Interview mit der Autorin Bärbel Wegner



BÄRBEL WEGNER

Bärbel Wegner arbeitet als freie Journalistin und Autorin für Themen der Wohnungswirtschaft in Hamburg. Zu ihrem Schwerpunktthema Wohnungsgenossenschaften hat sie zwei Bücher verfasst – "Wohnen bei Genossenschaften" und "Alles eine Frage der Haltung" — und als Beraterin verschiedener Genossenschaften etliche Kooperationsprojekte auf den Weg gebracht. Regelmäßig entwickelt sie Stories für Pixi-Bücher. Foto: Steven Haberland

Der GdW hat bei seinem Wohnzukunftstag ein weiteres Pixi-Buch vorgestellt. Diesmal mit dem Titel "Mit Super-Power die Welt aufräumen". Das magazin hat dazu mit der Autorin Bärbel Wegner gesprochen.

magazin: Frau Wegner, dies ist nicht das erste Pixi-Buch, das Sie für die Wohnungswirtschaft entwickelt haben. Mit welchen Themen beschäftigen sich die ersten Bücher?

Bärbel Wegner: Das erste Pixi entstand in Zusammenarbeit von GdW und Marketing-Initiative und hieß "Pauline zieht ein". Die Story um den Einzug von Pauline zeigt genossenschaftliches Leben – Nachbarschaft, Nachbarschaftstreff, Höfe & Co. Das zweite, "Missy misst", befasst sich aus der Perspektive von Missy und ihrer Freundin Mathilda mit den Themen Feuchtigkeit in der Wohnung und richtiges Heizen und Lüften.

magazin: Nun also Abfall, Ordnung und Sauberkeit. Warum?

Wegner: Anfangs ging es darum, Kinder mit Mülltrennung vertraut zu machen – ein für die Wohnungsunternehmen leidiges Thema. Bei der Entwicklung der Story, an der übrigens auch mehrere Kinder als Ideengeber mitgewirkt haben, wurde schnell klar, wie komplex das Thema ist. Fast wichtiger als den Müll zu trennen, ist es, Müll zu vermeiden oder ihn zumindest doch zu reduzieren. Das geht uns alle an.

Deshalb geht es in der Geschichte darum, dass jeder, auch jedes Kind, seinen Beitrag leisten kann. Greta Thunberg hat uns gezeigt, was eine einzelne Person erreichen kann.

magazin: Was für Projekte können das sein? Wie kann das initiiert werden?

Wegner: Man muss vor Ort schauen, was die Einrichtungen bewegt. Wenn zum Beispiel in einer Grundschule das Thema Mülltrennung demnächst auf dem Plan steht, kann man sich einklinken und fragen, was benötigt wird. Manche Lehrer sind erfreut, wenn ein Mitarbeiter aus der Technik in der Schule seine Arbeit, zum Beispiel die Entwicklung von Müllstandorten, vorstellt. Andere Lehrer oder Erzieher unternehmen gern einen Ausflug, in einen Wohnungsbestand zum Beispiel. Ein anderes Mal sind kurze Interviews die Aufgabe und Schüler stolz, wenn sie ihre Ergebnisse anschlie-Bend Mitarbeitern vorstellen dürfen. Der Mehrwert ist jedenfalls gegeben: Das Unternehmen festigt seine Bekanntheit, geht vielleicht neue Kooperationen ein und erfährt ganz nebenbei, was im Quartier benötigt wird.

magazin: Wie entsteht eigentlich ein Pixi, welche Rolle spielt der GdW

Wegner: Wir, in diesem Fall Ingrid Vogler vom GdW, Christiane Bartelsen vom Carlsen Verlag und ich, setzen uns zusammen, be-

sprechen das Thema, überlegen, wer für die Illustration in Frage kommt usw. Dann entwickle ich die Geschichte, befrage zu Details Kinder und Eltern und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen, meistens welche aus der Technik. Der GdW erfragt das Interesse bei seinen Mitgliedsunternehmen und gibt dann das Pixi beim Carlsen Verlag in Auftrag. Der Carlsen Verlag betreut die Entstehung, organisiert Illustration und den Druck.

magazin: Wie und wo kann man die Bücher bestellen und vor allem, zu welchem Preis?

Wegner: Die erste Auflage von "Mit Super-Power die Welt aufräumen" ist ausverkauft. Derzeit kann man weder dieses noch die beiden anderen Pixi-Bücher bestellen. Diese Produktionen werden nicht für den Handel, sondern exklusiv für die Mitgliedsunternehmen des GdW produziert. Neu gedruckt wird, wenn beim GdW ausreichend Bestellungen eingegangen sind und ich kann mir vorstellen, dass es eine zweite Auflage geben wird. Ein Pixi kostet 99 Cent, der genaue Preis richtet sich nach der Auflage.

magazin: Schon eine Idee für ein nächstes Buch?

Wegner: Wird noch nicht verraten ;-)

magazin: Vielen Dank für das Gespräch.

Anzeige _

Aus Siemens wird Bosch.

Die Elektro-Warmwassergeräte von Bosch im neuen Gewand.



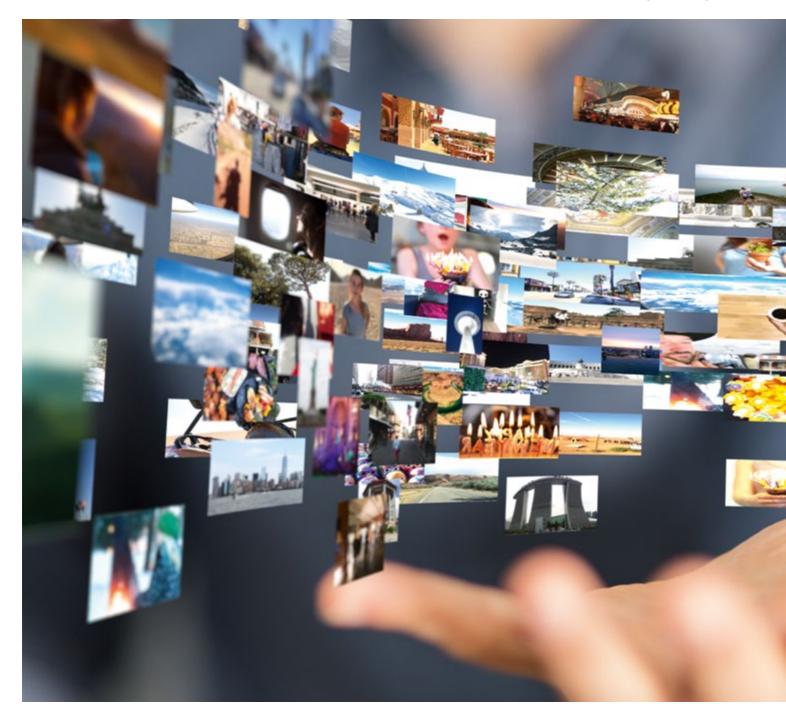
Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder Gewerbeobjekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung. www.junkers.com lhr Ansprechpartner: Kay Fidor Mobil: 0172/3727530 Kay.Fidor@de.bosch.com



echnik fürs Leben

66 Digitalisierung



Digitale Vermögenswerte in der Immobilienwirtschaft verwalten und nutzen

Volksheimstätte eG Göttingen und Desatec Systems Göttingen starten Pilotprojekt iDATER

Von Karin Ruck und Henning Birkholz, Volksheimstätte eG Göttingen



Die Volksheimstätte eG gehört mit rund 2500 Wohnungen im eigenen Bestand und rund 1600 Wohnungen in der Fremdverwaltung zu den führenden Immobiliendienstleistern in der Universitätsstadt Göttingen.

Der Anfang: Vom ständigen Suchen zur Bild-Datenbank

Wie viele andere Immobilienunternehmen auch, kämpften wir über viele Jahre mit einer wahren Bilderflut. Der Geschäftsalltag und die damit zunehmende geschäftliche Handynutzung der Mitarbeiter brachte es mit sich, sei es bei Baumaßnahmen, bei Wohnungsabnahmen, bei Veranstaltungen, Eigentümerversammlungen und vielen anderen Situationen mehr, dass im Laufe der Jahre tausende von Bilddateien erstellt, gespeichert und damit gearbeitet wurde. Jeder Mitarbeiter speicherte seine Fotos in seinem individuellen Verzeichnis, in Outlook oder die Bilder waren weiterhin auf dem Smartphone dezentral vorhanden. Das führte dazu, dass manche Fotos als E-Mail an die Kollegen bis zu 25 Mal auf unserem Server gespeichert wurden. Doch stets dann, wenn ein bestimmtes Foto für den Geschäftsbericht, das Exposé, die Vertreterversammlung oder die Mitgliederzeitung (um nur einige wenige Situationen zu nennen) gebraucht wurde, fing die große Suche an. "Wo finde ich denn die Bilder von ...?" – geflügelte Worte, die Ihnen, liebe Leser, sicher bekannt vorkommen dürften. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass bis dahin Fotos von Veranstaltungen etc. nur den Büromitarbeitern vorbehalten waren,

unsere Handwerker im Regiebetrieb und Hausmeister hatten bis dahin keine Möglichkeit von "außen" auf Fotos zuzugreifen.

Unterm Strich: Wir waren es leid, stets viel Zeit in die Suche nach Fotos zu stecken, denn sowohl aus betriebswirtschaftlicher als auch aus organisatorischer Sicht stellte sich die Suche als absolutes Minusgeschäft im Sinne unserer "digitalen Vermögenswerte" dar. Es musste eine Lösung her. Ende 2016 fiel am Rande eines Gespräches mit unserem IT-Dienstleister das Stichwort "Bilddatenbank" und somit die Möglichkeit, auf möglichst einfachem Weg Fotos in einem System zu speichern und abzurufen. Der Dienstleister empfahl das Göttinger Unternehmen Desatec Systems und dessen Medien-Datenbank-System mdb3. Unser gemeinsames Pilot-Projekt iDATER4 war geboren.

Von der Planung zur Umsetzung: Unsere Meilensteine und 181 000 Bild-Dateien

Während die Desatec-Spezialisten ab Ende 2017 unsere Datei-Systeme umfangreich testeten und analysierten, arbeitete die sechsköpfige iDATER-Projektgruppe – bestehend aus

Vorständen, Vorstandsassistentin und Abteilungsleitern – parallel den Aufbau und die Struktur unserer Bilddatenbank aus. Wir definierten in Meilensteinen die notwendigen Schritte. Zunächst entwickelten wir als ersten Meilenstein eine Baumstruktur (s. Abb. 1), in der die Bedürfnisse unserer Abteilungen individuell abgebil-

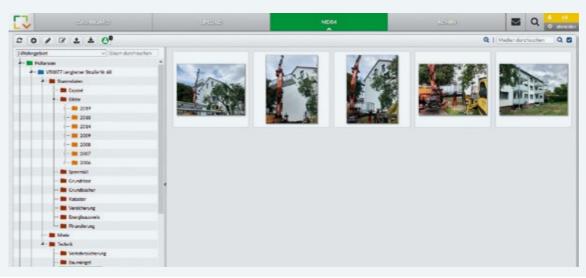


Abb. 1 Baumstruktur

-

68 Digitalisierung

det werden konnten. So gab es im Baum Wohngebiet zunächst eine Sammlung für sämtliche relevanten Fotos der Abteilungen Vermietung und Technik. Für die Wohnungs- und Eigentumsverwaltung (WEG) wurde zeitgleich ein eigener Baum festgelegt, da sich die Anforderungen der WEG in einigen Bereichen doch deutlich von der Vermietung unterschieden, beispielsweise bei Teilungserklärungen und Protokollen.

Mit der Baumstruktur war die Systematik unserer Bild-Datenbank festgelegt. Im zweiten Meilenstein folgte die Ausarbeitung der Zusammenstellungen, sprich: Die Definition der Ordner, in denen unsere Fotos künftig abgelegt – und wiedergefunden! - werden sollten. Ordner wie Stammdaten, Grundrisse, Baumaßnahmen etc. wurden angelegt und im dritten Meilenstein erfolgte der Datenabzug von unserem Windows Server auf den iDATER-Server, der inhouse gehostet wurde. Neben unserem externen IT-Dienstleister immer beratend und unterstützend an unserer Seite die Desatec-Experten André Runzer und Alexander Lemke.

Das anvisierte Ziel zu Beginn unseres Projektes wurde im Frühjahr 2018 in die Praxis umgesetzt: Ein Foto gibt es in iDA-TER nur einmal und Dubletten darf es nicht mehr geben! Diese Zielvorgabe war entscheidend, denn nach dem Datenabzug stand fest, dass wir über die Jahre rund 181 000 Bild-Dateien "gesammelt" hatten. Was folgte, war die mehrwöchige Feinarbeit durch Desatec. Unsere umfangreiche "Sammlung" speckte kräftig ab und im vierten Meilenstein konnten rund 98000 Bild-Dateien in unserer Datenbank eingepflegt werden. Das bis dato einmalige Pilotprojekt für die Immobilienwirtschaft startete erfolgreich in die Praxis und bedeutete für uns den ersten, wichtigen Schritt in die Digitalisierung.

Aufgrund der im Herbst 2018 anlaufenden intensiven Arbeiten zu unserer ERP-Umstellung mussten wir die iDATER-Projektgruppe neu zusammenstellen. Gemeinsam mit Desatec Systems entwickelten Henning Birkholz (Abteilungsleiter Vermietung und IT-Verantwortlicher) und Karin Ruck (Vorstandsassistentin/Öffentlichkeitsarbeit) als Administratoren die nächsten Schritte und konnten so die kontinuierliche Weiterarbeit an iDATER garantieren. Unsere Vorstände Heike Klankwarth und Thorsten May wurden in regelmäßigen Feedbackschleifen über die jeweiligen Stationen unseres Projektes informiert. Es folgte der fünfte Meilenstein und damit der ausdrückliche Wunsch unseres Vorstandes: Unser Team - vom Vorstand bis zum Hausmeister - sollte iDATER von der Pike auf kennenlernen und schnell damit arbeiten. Schulungen und Training-on-thejob gaben das notwendige Rüstzeug, um direkt loszulegen.

Mittendrin: Suchen, finden und uploaden

Die Schulungen und Trainings waren nicht nur bei der praktischen Arbeit überaus hilfreich: Das wertvolle Feedback der Kollegen ergab neue Anforderungen und damit eine konsequente Weiterentwicklung an unsere iDATER-Datenbank. Weil zunächst die Suche nach Fotos zwar leicht, aber eben doch nur in den Zusammenstellungen möglich war, sollte die globale Suche (ähnlich einer Google-Suche) direkt im Startmenü erfolgen. Desatec System entwickelte diesen sechsten Meilenstein, der sich seitdem großer Beliebtheit unter den Kollegen erfreut. Jetzt muss nicht mehr nach kompletten Straßennamen (inklusive vertippen!) oder Themen gesucht werden, sondern mit nur drei Buchstaben kommt man seinem Ziel flott näher (s. Abb. 2).



Abb. 2 Globale Suche

Eine Anregung der Kollegen aus der Technik und dem Regiebetrieb hob die "Uploadhelfer" (s. Abb. 3 und 4) und damit unseren siebten Meilenstein aus der Taufe. Die Problematik lag auf der (Handwerker)-Hand: Wer vor Ort auf der Baustelle, bei der Wohnungsübergabe oder im Wohngebiet ein Foto in iDATER hochladen wollte, musste zunächst die Zusammenstellung öffnen und das Foto abspeichern. Das bedeutete viel Klicken, einiges Tippen und schneller Frust, wenn es länger dauerte. Abhilfe hatten die Software-Experten in ihrem Handwerkskoffer: Mit Uploadhelfern wie "Immobilder", "Sperrmüll", "Baumaßnahmen", "Versicherungsschäden" oder "Verkehrssicherung" mussten die Kollegen lediglich noch eine kurze Bild-Beschreibung eingeben und schon war das Foto in der gewünschten Zusammenstellung in iDATER gespeichert. Eine wirkliche Bereicherung für unsere Kollegen und auch das starke Signal, weil unsere Bild-Datenbank nicht am Reißbrett entwickelt wurde. sondern als Teamwork Schritt für Schritt mit allen gemeinsam entstand.

Und übrigens: Was vom Handy in die Bild-Datenbank gelingt, funktioniert auch in Sachen "Website-Pflege". Ein Übertragungstool auf iDATER ermöglicht uns seit Kurzem die schnelle und sichere Einstellung aktueller Fotos und Videos auf unserer Typo3-basierten Website. Wer regelmäßig Websites pflegt und durch die Problematik großer Bild- oder Video-Dateien schon einmal an die Grenzen des Machbaren stößt, der freut sich über die neue iDATER-Funktionalität. Wir tun es begeistert! Und auch an anderer Stelle freuen wir uns über die schnelle, unkomplizierte Foto-Übertragung: In Kürze steht uns für die Schnittstelle zu Immosolve (Exposé-Schreibung) ein ähnliches Tool zur Verfügung.



Abb. 3 Upload



Abb. 4 Dashboard

Die Zukunft: Medien-Datenbank und Daten-Portal

Was bereits sehr gut ist, kann immer noch besser werden - iDATER "nur" für Fotos zu nutzen, reichte uns nach dem begeisternden Praxistest nicht mehr. Warum sollten wir iDATER nicht auch für interne Formulare wie beispielsweise Kündigungsformulare, Interessentenbogen oder Unterlagen zum Erwerb der Mitgliedschaft nutzen? Der Schritt von der Bild-Datenbank zur Medien-Datenbank wurde im achten Meilenstein im Frühjahr 2019 getan. Das Projekt "Interne Umläufe" ist aktuell in der Programmierung und dürfte im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein. Dann wird jeder Mitarbeiter, unabhängig davon, ob er im Büro am Bildschirm sitzt oder im Wohngebiet draußen "nur" ein Handy nutzt, in Echtzeit einen Umlauf – sei es die Einladung zum Betriebsausflug, die Geschäftsanweisung

oder die Betriebsvereinbarung – in seinem iDATER-Account zur Info und – nach Notwendigkeit – zur digitalen Kenntnisnahme vorfinden. Denn iDATER ist von jedem internetfähigen Gerät für uns erreichbar. Rechtssicher, datenschutzkonform und eine digitale Lösung, die unser Betriebsrat in jedem Schritt mitgeht. Der Weg zum Volksheimstätte-eigenen Intranet ist also nicht mehr allzu weit.

iDATER startete als Pilotprojekt für die Immobilienwirtschaft in Sachen "Bild-Datenbank". Aktuell entwickelt Desatec Systems für uns das Volksheimstätte-Datenportal als Meilenstein Neun. Die VH-Outbox wird uns als webbasiertes Portal mit 2-fach-authentifizierter Sicherheits-App ab Ende 2019 die Möglichkeit geben, Fotos und Videos schnell und datenschutzkonform mit Agenturen, Fotografen und Redaktionen – hallo vdw magazin! – auszutauschen. Picdrop, Dropbox, Wetransfer,

 \rightarrow

70 Digitalisierung

USB-Sticks, CDs und DVDs benötigen wir dann nicht mehr (s. Abb. 5). Auch geben wir unseren ERP-Dienstleistern mit der Outbox die Gelegenheit, uns Office-Dokumente ohne Virus-Risiko zu schicken. Alle Mieter, Mitglieder und Eigentümer werden ab 2020 die Möglichkeit haben, Fotos in größeren Datenmengen – statt als E-Mail-Anhang – in der VH-Inbox komfortabel und rechtssicher hochzuladen. Auch dies ein Schritt, um unsere IT virensicherer zu machen.

Was kommt?

Datensicherheit und Datenschutz schreiben wir nicht nur aktuell, sondern auch in Zukunft ganz groß. Wie sich diese Themen entwickeln werden, können wir heute noch nicht voraussehen. Dass sie unser Handeln als Genossenschaft allerdings in der Interaktion mit unseren Kunden und Geschäftspartnern beeinflussen werden, steht außer Frage. Wir haben gemeinsam mit den Spezialisten von Desatec Systems eine Medien-Datenbank, ein Intranet und ein Datenportal auf die Füße gestellt, das modernsten Ansprüchen genügt. Die Weichen für den verantwortlichen Umgang unserer digitalen Vermögenswerte haben wir erfolgreich gestellt. Ein Pilotprojekt, das ganz sicher Nachahmer finden wird. \leftarrow

Fotoquelle: POS Kresin Design



Abb. 5 **Datenportal**

iDATER-Entwicklung bei der Volksheimstätte auf einen Blick: responsive → höchster Datenschutz- und Sicherheitsstandard durch eigene Servertechnologie → ausgereifte Baumstruktur → individuelle Zusammenstellungen → globale Suche → Uploadhelfer → Datenportal → digitale Umläufe → Schnittstellen zu VH-Website und Immosolve → Zukunft ...!!!



Kontakt **VOLKSHEIMSTÄTTE EG GÖTTINGEN:**

Kontakt Desatec Systems GmbH Göttingen:

E-Mail: lemke@desatec.eu Tel. 0551 - 6346731



HENNING BIRKHOLZ E-Mail: h.birkholz@volksheimstaette.de Tel. 0551 50674-42



KARIN RUCK E-Mail: k.ruck@volksheimstaette.de Tel. 0551 50674-14



Wir schaffen grüne Welten.

Mit grewe & jäger jetzt auch in der Region Braunschweig / Wolfsburg / Magdeburg.

Als dynamische, familiengeführte Unternehmensgruppe und leistungsstarker Anbieter im Garten- und Landschaftsbau kennen wir keinen Stillstand. Daher sind wir ab sofort nicht nur überwiegend im hohen Norden zu finden – mit grewe & jäger erweitern wir den Wirkungskreis der grewe-gruppe in die Regionen Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg. Damit sind mittlerweile mehr als 600 Mitarbeiter an 24 Standorten für die grewe-gruppe tätig.

Informieren Sie sich über unser umfangreiches Leistungsspektrum unter **grewe-gruppe.de**.





"Niemand und nichts ist perfekt"

Hamburg. Der Hamburger Mieterverein hat vor einigen Tagen wegen falscher Betriebskostenabrechnungen wieder einmal mächtig Alarm geschlagen. Auf einer eigens einberufenen Pressekonferenz behauptete der Vereinsvorsitzende, die Auswertung eines neuen Online-Checks habe ergeben, dass knapp 90 Prozent der in diesem Jahr erfolgten Überprüfungen Auffälligkeiten ergeben hätten. Deshalb gehe der Mieterverein davon aus, dass rund die Hälfte der Abrechnungen fehlerhaft sei und die Mieter dadurch zu Unrecht mit rund 20 Millionen Euro belastet würden.

Das ist natürlich Unfug. Abgesehen davon, dass die Untersuchungen des Mietervereins in keiner Weise repräsentativ, geschweige denn umfassend sind, so will der Verein mit diesen

Fantasiezahlen den Eindruck erwecken, dass die Hamburger Wohnungsunternehmen die Mieterinnen und Mieter systematisch bei der Abrechnung der Betriebskosten übers Ohr hauen. Vielmehr gilt das Gegenteil. Die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen legen allergrößten Wert darauf, die Betriebskostenrechnung richtig und nachvollziehbar zu erstellen. Dafür bezahlen die Unternehmen Fachleute, die das sehr intensiv prüfen.

Natürlich kann es in Einzelfällen immer mal wieder dazu kommen, dass es Streitfälle gibt. Niemand und nichts ist perfekt. Aber das sind Ausnahmen und die Probleme werden in einem fairen Gespräch mit den Mieterinnen und Mietern gelöst. Wie man das eben so macht bei den Vermietern mit Werten.

Andreas Breitner

Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Beschlüsse des Klimakabinetts zur EED:

Änderung der Heizkostenverordnung

Berlin. Am 20. September 2019 hat das Klimakabinett Eckpunkte für ein Maßnahmeprogramm zur Einhaltung der Klimaschutzziele 2030 vorgelegt. Im Bereich des Betriebskostenrechts stellt die EU nach Informationen des GdW Anforderungen an den Einsatz funkbasierter Zähler im Submetering. Diese sollen durch eine Novelle der Heizkostenverordnung umgesetzt werden. Das BMWi hat eine 1:1-Umsetzung angekündigt. Ein Entwurf dafür kann nach dem Kabinettsbeschluss für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in eine Verbändeanhörung gehen. Das GEG ist Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung. Deutschland muss Anforderungen der Energieeffizienzrichtlinie EED bis zum 25. Oktober 2020 umsetzen.

Im Detail sind das:

- Zähler und Heizkostenverteiler müssen nach dem 25.10.2020 fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist.
- Bereits installierte nicht fernablesbare Z\u00e4hler und Heizkostenverteiler m\u00fcssen bis zum 1. Januar 2027 fernablesbar sein, es sei denn, dieses ist nicht kosteneffizient.
- Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab 25. Oktober 2020 zweimal im Jahr und ab
 Januar 2022 mindestens monatlich (in der Heizperiode) eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zu geben.

Nach bisherigen Gesprächen mit dem BMWi erwartet der GdW, dass die Umsetzung unter der Berücksichtigung folgender Punkte erfolgen wird:

- Die Frage der Fernablesbarkeit betrifft ausschließlich Submetering, d.h. Hauszähler bzw. Energiemengenzähler wie Gaszähler, Fernwärmezähler. Pelletzähler sind nicht von der Fernablesbarkeit erfasst.
- Fernablesung ist alles, wozu man die Wohnung nicht betreten muss.
- Von der Pflicht zur Fernablesbarkeit können bestimmte Techniken ausgenommen werden, weil sie nicht kosteneffizient sind. Dies könnte möglicherweise der Fall sein bei Verdunstern, denn elektronische Heizkostenverteiler zeigen oft keinen Verbrauch, weil die Rohre heizen.
- Die Fälle müssten definiert werden.
- Hinsichtlich der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen wird es um eine Information über die Einheiten der Heizkostenverteiler gehen.

Dr. Peter Hitpaß

Gerätemieter darf Herausgabe der Zugangscodes für Heizkostenverteiler verlangen

Das AG Frankfurt hat entschieden ((Az: 385 C 2556/17 (70)), dass Anbieter von Heizkostenverteilern und Wasserzählern die Entschlüsselungscodes an ihre Kunden herausgeben müssen, wenn die Geräte die gesammelten Informationen derart verschlüsseln, dass sie nur für den Anbieter lesbar sind.

Zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestanden getrennte Verträge über die Miete von Heizkostenverteilern und Wasserzählern einerseits und den Erfassungs- und Abrechnungsservice andererseits. Die gemieteten Geräte übermittelten die erfassten Werte dabei per Funk derart verschlüsselt an den Geräteanbieter, dass nur er in der Lage ist, den Verbrauch im Rahmen des ebenfalls mit ihm abgeschlossenen gesonderten Servicevertrages auszulesen und abzurechnen.

Das Gericht hat entschieden, dass sich der Geräteanbieter nicht weigern darf, seinem Kunden als Mieter der Geräte die Entschlüsselungscodes zur Verfügung zu stellen, wenn der Servicevertrag beendet ist, der mit längerer Laufzeit versehene Gerätemietvertrag aber noch fortbesteht. Nach Auffassung des Amtsgerichts muss der Geräteanbieter seinen Kunden in die Lage versetzen, die Daten selbst auszulesen und abzurechen. Weigere er sich, könne der Kunde auch zur Kündigung des Gerätemietver-

trages berechtigt sein. Der Kunde habe ansonsten keine Möglichkeit zur vertragsgerechten Nutzung der gemieteten Geräte mehr. Verliere er den Zugang zu den von den Geräten erzeugten Daten, seien diese für ihn funktionslos. Der Anbieter könne sich nur dann darauf berufen, dass der Kunde mit dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages und eines kurzfristigen Servicevertrages dieses Risiko freiwillig eingegangen sei, wenn feststehe, dass dem Kunden das Risiko bewusst gewesen sei, etwa weil es in den Geschäftsbedingungen des Anbieters erläutert sei.

Gerätemietvertrag und Servicevertrag seien technisch verschränkt und bildeten eine sachliche Einheit. Für Serviceverträge gelte aber, anders als für Gerätemietverträge, eine gesetzliche Begrenzung der Laufzeit von zwei Jahren. Diese Beschränkung dürfe der Anbieter nach § 306a BGB nicht dadurch umgehen, dass er seine sachlich als Einheit anzusehende Leistung in zwei verschiedene Vertragswerke aufspalte. Auch durchgreifende datenschutzrechtliche Bedenken an der Offenlegung der Entschlüsselungscodes gegenüber dem Kunden bestünden nicht. Für die betroffenen Wohnungsmieter ergebe es keinen Unterschied, ob der Anbieter der Geräte oder der Kunde die Gerätedaten auslese.

74 Betriebskosten aktuell

Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig

Das hat das AG Neubrandenburg mit Urteil vom 9. Oktober 2018 (Az.:101 C 1028/16) entschieden.

In den Entscheidungsgründen führt es dazu u.a. aus: "Bei den Kosten, die auf die Miete der Rauchwarnmelder entfallen, handelt es sich indes nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, der insoweit einzig in Betracht kommenden Betriebskostenart, denn es handelt sich bei Rauchmeldern nicht um Geräte zur Verbrauchserfassung (wie z.B. Wasserzähler). Vielmehr stellt die Anmietung eines Rauchmelders im Ergebnis nichts anderes dar als die Anschaffung einer technischen Einrichtung für die Mietsache. Derartige Anschaffungen aber sind grundsätzlich nicht umlegbar."

Demnach stehen sich weiterhin die Meinungen des LG Magdeburg nach einer Umlagefähigkeit und des LG Hagen (Nicht-Umlagefähigkeit) und einiger Amtsgerichte gegenüber. Solange es keine klärende BGH-Entscheidung gibt, sind beide Meinungen vertretbar und eine entsprechende Verfahrensweise bei der Berechnung der Betriebskosten.

Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels

Der BGH hat mit Urteil vom 16. Januar 2019 (Az. VIII ZR 113/17) entschieden, dass der Mieter bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels hat. Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen. Geklagt hatte ein Mieter, dem sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abrechnet. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich laut Heizkostenverordnung in seinem Fall 70 Prozent der Kosten am Verbrauch bemessen müssten.

Heizspiegel 2019 für das Abrechnungsjahr 2018 liegt vor

Der neue Heizspiegel ist da. Er bietet bundesweite Vergleichswerte für Ihre Heizkosten und den Heizenergieverbrauch. Die Heizkostenspanne für eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung mit zentraler Gasheizung lag im Abrechnungsjahr 2018 zwischen 470 und 980 Euro. Die großen Kostenunterschiede entstehen durch viele Faktoren. Der wichtigste: der energetische Sanierungsstand des Hauses.

Der Heizspiegel für Deutschland ist ein Projekt von co2online, unterstützt durch die Kampagne "Mein Klimaschutz" im Auftrag des Bundesumweltministeriums. Er entsteht in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund e.V. und dem Verband kommunaler Unternehmen e.V. und wird seit 2005 jedes Jahr von co2online realisiert.

Der Heizspiegel lässt sich auf Wohngebäude anwenden, die zentral mit Erdgas, Heizöl, Fernwärme oder Wärmepumpen beheizt werden. In den Vergleichswerten sind die Anteile für Raumwärme (Heizen) und für die Warmwasserbereitung enthalten. Für den Heizspiegel 2019 hat co2online rund 102 610 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude aus ganz Deutschland ausgewertet.

Quelle: https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/



Die wichtigsten Termine in den kommenden Monaten

JANUAR 20

HANNOVER

auftakt 20 / vdw-Neujahrsempfang

> 24./25. **FEBRUAR 20**

HAMBURG

Fachtagung "Digitalisierung"

16./17. **APRIL 20**

BAD ZWISCHENAHN

39. Zwischenahner Gespräch

8./9. **SEPTEMBER 20**

HANNOVER vdw-Verbandstag

5./6. **OKTOBER 20**

GUT THANSEN

13. Fachtagung Rechnungswesen

REDAKTION

Hiram Kahler

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

Bauen und Technik Tel.: 0511 1265-145

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

Karsten Dürkop Multimedia, Bildung, FAI Tel.: 0511 1265-126 E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de Heinrich Kleine Arndt Wohnungswirtschaft, Recht Tel.: 0511 1265-124

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

Jörg Cammann Steuern Tel.: 0511 1265-143

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

Sarah Leuninger Quartier

Tel.: 0511 1265-130

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

HERAUSGEBER

vdw - Verband der Wohnungsund Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann Tel.: 0511 1265-123

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

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

DRUCK

Quensen Druck + Verlag GmbH Utermöhlestr. 9 31135 Hildesheim



01.2020

Rückblick auf den Jahresauftakt und den Neujahrsempfang, Ausblick auf die bevorstehende Fachtagung Digitalisierung – das werden zwei Themenblöcke im ersten Heft des neuen Jahres sein. Darüber hinaus setzen wir die Serie zu den Unternehmenstrends fort und den Beitrag zur Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen. Außerdem werden sich natürlich Klimaschutz und Nachhaltigkeit als vdw-Jahresthemen im magazin wiederfinden.

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