



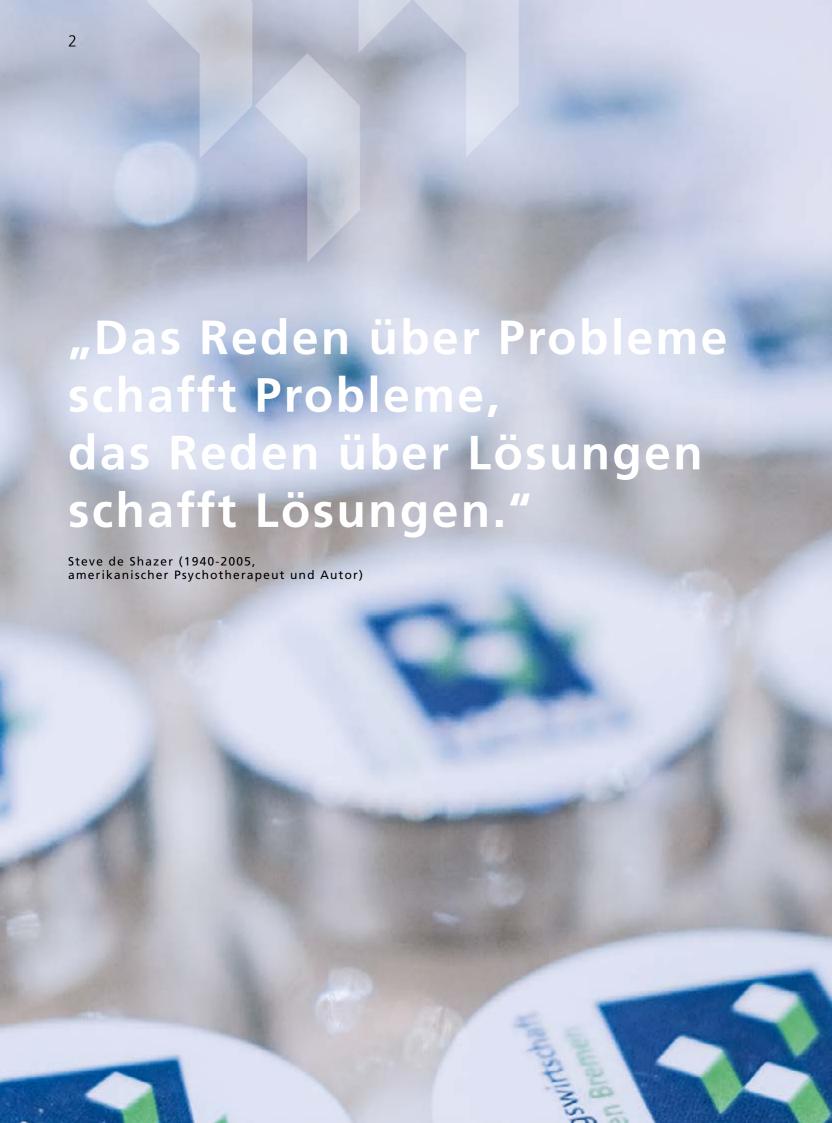
## Inhalt 04\_2021

vdw intern		Analysen		
Vorwort	03	IT-Ökosystem	54	
Statistik	04	Gastbeitrag: Prof. Elisabeth Endres	58	
Verbandstag	10	Preisblase am Immobilienmarkt?	62	
Neues Leitbild	14	Kolumne: Dr. Daniel Dettling	68	
Bundestagswahl	16	Nachhaltigkeit	70	
Gute Nachbarschaft	21	Betriebskostenrecht	76	
Im Gespräch: Anne-Kathrin Beermann	22			
CO <sub>2</sub> -Broschüre des vdw	23			
100 Jahre GSG Oldenburg	24			
100 Jahre Baugenossenschaft Langelsheim				
BBS Springe	30	Woh	Wi	
Mobilitätskonzepte	32	zur W	/ahl	
Co-Working	34			
Minister on tour	35			
Wohnprojekt Q4	36	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Ver der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichte	t.	
Neues Seminartool	38	Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle G	eschlechter	
Urban Farming	40	Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner   53326-2109-1009  Papier: Circle Offset Premium White — FSC zertifiziert.		
Namen und Nachrichten	42	Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel. Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.		
Zur Person	50	Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label, Nordic Swan und dem Blauen	Engel.	
Impressum	52			

## Bauen!

Das allein ist die Devise, um die Engpässe beim bezahlbaren Wohnen zu überwinden. Sinnbildlich für das große Engagement der vdw-Mitglieder im Neubausektor steht das Projekt der Kreiswohnbau Osterode, das von Fotograf Dietrich Kühne interessant in Szene gesetzt wurde. Doch trotz aller Anstrengungen und neuer Rekordinvestitionen im vdw-Bereich bleibt die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage groß. Woran das liegt, wurde beim Verbandstag diskutiert und bestimmt auch die Berichterstattung in diesem magazin.





Vorwort 3



**Dr. Susanne Schmitt**Verbandsdirektorin

nser Verbandstag liegt hinter uns. Und es waren sehr schöne Tage in Bad Lauterberg im Harz. Wiedersehensfreude allenthalben, denn rund 20 Monate waren vergangen seit der bis dahin letzten großen vdw-Präsenzveranstaltung. Doch es war nicht nur ein Verbandstag fürs Gemüt, sondern bot auch reichlich Platz für aktuelle Themen rund um unsere Branche.

Die Mitglieder des Verbandes haben in ihrer jährlichen Hauptversammlung einmütig ein Leitbild verabschiedet, um deutlich zu machen, wofür wir alle im vdw Niedersachsen Bremen stehen. Den genauen Wortlaut finden Sie hier im Heft und auf unserer Internetseite.

Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft zwischen Nordsee und Harz, zwischen Ems und Elbe nimmt sich selbst in die Pflicht und betont ihre feste Haltung, mit bezahlbaren Wohnungen zu einem guten und sicheren Leben in Städten und ländlichen Gebieten beizutragen. Die Mitglieder im vdw übernehmen soziale Verantwortung in den Quartieren, kümmern sich um ihre Mieterinnen und Mieter und unterstützen die Ziele des Klimaschutzes.

Selbstverständlich stehen die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften für diskriminierungsfreies Wohnen. Egal, wo jemand herkommt oder welche Wohnbedürfnisse jemand hat – ganz unterschiedliche Menschen finden bei uns ein Zuhause. Ich möchte diesen wichtigen Punkt hier noch einmal besonders betonen.

Das Vermieten von Wohnungen ist für sozialorientierte Wohnungsunternehmen keineswegs eine triviale Angelegenheit. Viele Faktoren werden beachtet, um letztlich weitreichende gesellschaftliche Auf-

gaben zu lösen. Einerseits werden bei der Vermietung bereits die Grundlagen für ein friedliches Miteinander in Nachbarschaften gelegt, andererseits gilt es, Menschen in besonders schwierigen Lebenssituationen zu unterstützen. Zu diesem Zweck greifen die Wohnungsunternehmen mit zusätzlichen Leistungen und Angeboten, z.B. durch Sozialarbeiter in sozialen Brennpunkten oder gefährdeten Quartieren, steuernd und strukturfestigend ein. Zur Gewährleistung einer fairen und diskriminierungsfreien Wohnungsvergabe gibt es teilweise sogar eine Ombudsperson bei unseren Mitgliedsunternehmen, die abgelehnten Bewerbern die Möglichkeit der Überprüfung bietet.

Seit Jahren versuchen wir, beim Bemühen um gemischte und zugleich stabile Nachbarschaften auch die Unterstützung der politischen Ebenen zu erhalten. Auf der Ebene der Länder gibt es hierzu gemeinsame Projekte. Auf der Bundesebene sind diese Bitten um übergeordnete Unterstützung bei der Arbeit in schwierigen Quartieren bisher bei allen Ressorts ins Leere gelaufen. Hier bedarf es dringend eines Umdenkens.

Der Vermietungsprozess ist somit auch immer ein Interessensausgleich. So kann man in der wohnungswirtschaftlichen Praxis gar nicht auf die Definition bestimmter Zielgruppen verzichten, ohne deren spezielle Bedürfnisse aus dem Blick zu verlieren. So werden für die Zielgruppe der Rollstuhlfahrer Wohnungen vorgehalten, die anderen Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung gestellt werden können. Es gibt besondere Angebote für ältere Menschen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, für Frauen, die aus Frauenhäusern wieder den Weg in eine selbstständige Wohnung suchen, oder für Obdachlose. Gerade im Rahmen der

Bemühungen um eine sozial gerechte und diskriminierungsfreie Vermietung ist es unerlässlich, diese Gruppen zu berücksichtigen und zu unterstützen. Vor dem Hintergrund dieses beabsichtigten Unterstützungszwecks kann aus Angeboten für diese Zielgruppen deswegen nicht abgeleitet werden, dass dadurch andere Zielgruppen diskriminiert werden.

Ein schwieriges Thema, mit dem die Wohnungswirtschaft sensibel umgeht. Verantwortungsübernahme ist für die vdw-Mitglieder kein Fremdwort, sondern vielmehr Handlungsmaxime. Und diese Verantwortung beginnt beim Vermieten einer Wohnung.

Es gleicht einem Skandal, wenn öffentlichrechtliche Medien versuchen, mit unwahren Behauptungen diese Verantwortung und den sorgsamen Umgang damit zu diskreditieren.

Der Verbandstag hatte natürlich auch die "große" Politik im Blick. Die Bundestagswahl steht unmittelbar bevor. Viele Diskussionen auf dem Podium, aber vor allem unter den Gästen haben eindrucksvoll gezeigt: Wohnen ist ein "heißes Thema" bei der Wahl. Und ein vdw-Verbandstag – zumal in Präsenz – ist die beste Gelegenheit, Argumente auszutauschen, eigene Standpunkte zu überprüfen und neue Ideen aufzuschnappen.

Auch deswegen waren es schöne Tage im Harz.

Ihre

**Dr. Susanne Schmitt** 

# VDW KOMPAKT 2021

 $\rightarrow$ 

Bremen

Daten der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen



Die folgenden Seiten fassen für das Verbandsgebiet des vdw wesentliche Ergebnisse aus der GdW-Abfrage zur Jahresstatistik zusammen. Das vdw-Verbandsgebiet umfasst die Länder Niedersachsen und Bremen.

Die vorliegenden Zahlen sagen nichts über einzelne Wohnungsunternehmen aus, spiegeln aber ein aktuelles Bild der Branche in den jeweiligen Ländern wider.

#### **BESTAND VDW-MITGLIEDER 30.06.2021**

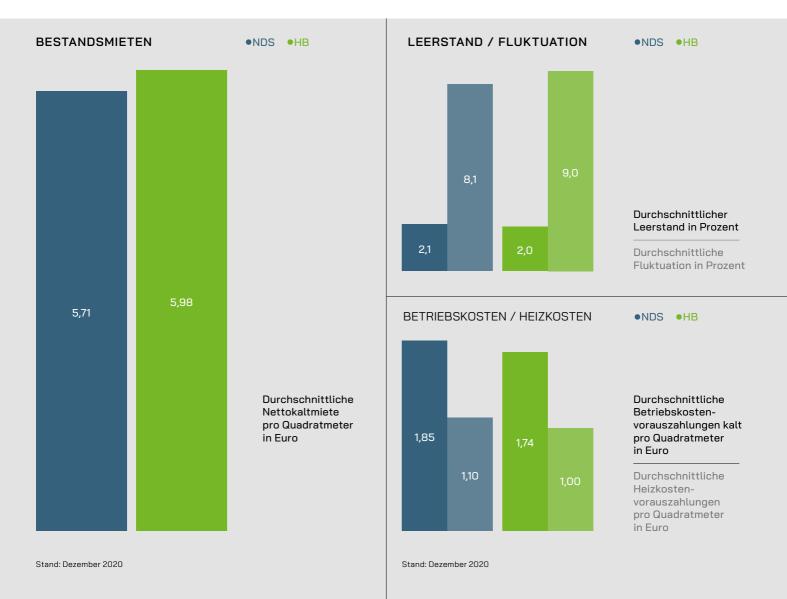
### VDW-Mitgliedsunternehmen

	Gesamt	Genossenschaften	andere	Fördermitglieder
Niedersachsen	162	89	73	
Bremen	14	9	5	
VDW Gesamt	176	98	78	15

#### Wohnungsbestand der VDW-Mitgliedsunternehmen

	Eigener Bestand	davon mit Mietpreis und / oder Belegungsbin- dung	Für Dritte verwaltete Wohnungen	davon Eigentums- wohnungen
Niedersachsen	246.744	33.251	26.240	12.968
Bremen	64.098	3.342	19.023	18.706
VDW Gesamt	310.842	36.593	45.263	31.674

Stand: Dezember 2020



## Beschäftigte der VDW-Mitgliedsunternehmen ohne Vorstände und Geschäftsführer\*innen

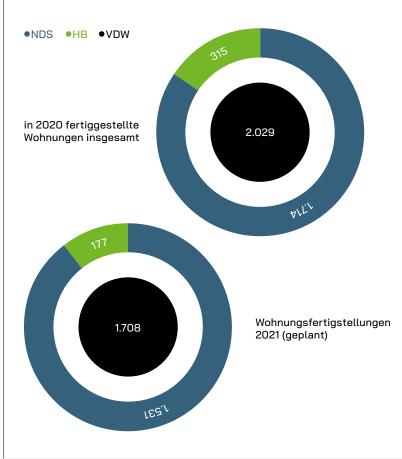
	Gesamt	Azubis
Niedersachsen	3.632	203
Bremen	897	49
VDW Gesamt	4.529	252

## Mitgliederbestand der Wohnungsbaugenossenschaften im VDW

	Gesamt
Niedersachsen	216.281
Bremen	14.622
VDW Gesamt	230.903

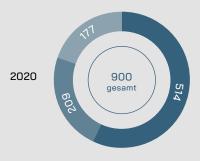
Stand: Dezember 2020

## BAUTÄTIGKEIT DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

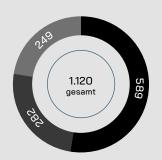


### INVESTITIONEN DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN IN MIO. EURO





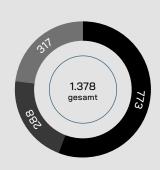




	Gesamt
Neubau	589
Instandhaltung	282
Modernisierung	249
Insgesamt	1.120





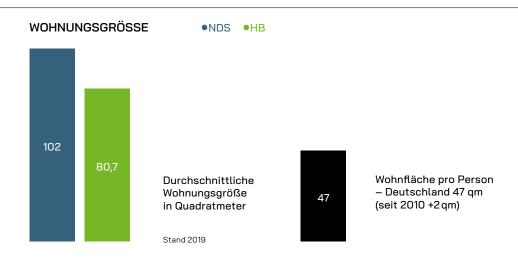


	Gesamt
Neubau	773
Instandhaltung	288
Modernisierung	317
Insgesamt	1.378

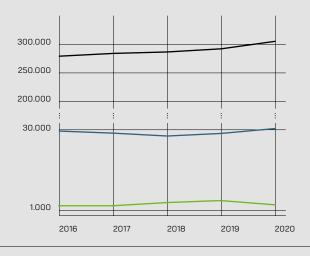
#### WOHNUNGSBESTAND

	Wohnungsbestand gesamt	Geschosswohnungen	öffentlich gefördert	Anteil öffentl. gefördert an Geschosswohnungen
Niedersachsen (2020)	4.500.000	1.530.000	60.260	4 %
Bremen	352.000			
Deutschland	42.600.000			

Stand 2019 Quelle: Statistisches Bundesamt

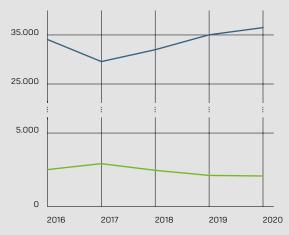


### ALLGEMEINE STATISTISCHE DATEN DER LANDESÄMTER



#### Baufertigstellungen der Länder insgesamt

	2016	2017	2018	2019	2020
Niedersachsen	29.300	28.500	27.400	28.400	30.270
Bremen	1.800	1.800	2.100	2.200	1.850
alle Bundesländer	277.700	284.800	287.400	293.000	306.376



### Baugenehmigungen der Länder (insgesamt)

	2016	2017	2018	2019	2020
Niedersachsen	34.102	29.512	31.980	35.079	36.571
Bremen	2.518	2.943	2.465	2.101	2.059

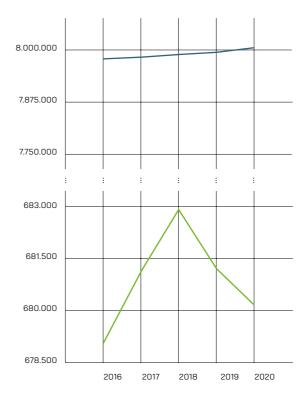
Quelle: Landesamt für Statistik Bremen / Landesamt für Statistik Niedersachsen

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER LÄNDER

#### ●NDS ●HB

#### Bevölkerungsentwicklung

	Niedersachsen	Bremen
2016	7.950.000	678.753
2017	7.960.000	681.032
2018	7.980.000	682.986
2019	7.990.000	681.202
2020	8.010.000	680.130



#### EINSCHÄTZUNG DER GESCHÄFTSLAGE

Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?

Gut (1,8 auf einer von Skala 1 bis 5)

Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Geschäftslage Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?

Günstiger bis gleichbleibend (2,5 auf einer von Skala 1 bis 5)

Wie werden sich Ihrer Einschätzung nach die Investitionen Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?

Neubau: zunehmend (2,2 auf einer von Skala 1 bis 5) Bestand: zunehmend (2,3 auf einer von Skala 1 bis 5)

Die Zahlen beruhen auf einer Befragung der vdw-Wohnungsunternehmen

<sup>\*</sup>Stand Juni 2020

176 Mitgliedsunternehmen gesamt

310.842 Wohnungen, eigener Wohnungsbestand

**1.120** Millionen Euro Investitionen gesamt

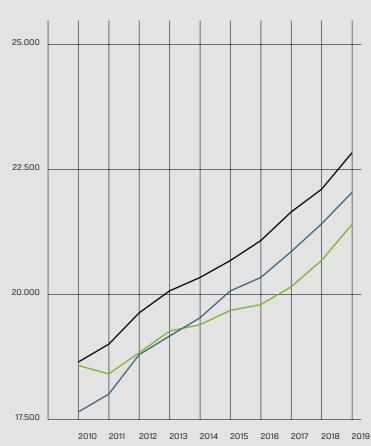
**5,85** Euro durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm

### VERFÜGBARES EINKOMMEN JE EINWOHNER

●NDS ●HB ●DE

-	Durchso	hnittliches	verfügbare	s Einkommen	je Einv	vohner in E	uro

	Deutschland gesamt	Niedersachsen	Bremen
2010	18.525	17.699	18.513
2011	19.002	18.091	18.418
2012	19.653	18.793	18.762
2013	20.068	19.300	19.360
2014	20.298	19.571	19.496
2015	20.721	20.025	19.703
2016	21.101	20.346	19.810
2017	21.611	20.864	20.114
2018	22.189	21.424	20.712
2019*	22.899	21.988	21.481



\*letzter Stand





# ...endlich mal wieder!

Bad Lauterberg im Harz. 20 Monate sind vergangen, seit dem der vdw Gäste bei seinem Jahresauftakt 2020 in Hannover begrüßen konnte. Dann kam Corona, und statt der ebenso beliebten wie traditionsreichen Verbandsveranstaltungen, bei denen man Kollegen, Freunden und Fachleuten begegnen konnte, gab es digitale Kost. Aufwändig produziert zwar und mit sehr kenntnisreichen Beiträgen, doch irgendwie kein "richtiger" Ersatz. Und so hieß es jetzt beim Verbandstag in Bad Lauterberg im Harz überall "...endlich mal

wieder". Wohin man auch blickte: endlich mal wieder persönliche Begegnung, endlich mal wieder Gespräche von Angesicht zu Angesicht, endlich mal wieder die typische vdw-Atmosphäre.

Der Verbandstag stand im Zeichen von Kommunal- und Bundestagswahlen. Rund 150 Vertreter aus vdw-Mitglieds- unternehmen sowie zahlreiche Experten aus Politik und Wissenschaft sprachen über bessere Rahmenbedingungen für das bezahlbare Wohnen, mehr Klimaschutz im Gebäudesektor und nachhal-

tige Unternehmensstrategien. Zentrale Botschaft: Bezahlbares Wohnen ist Daseinsvorsorge und muss nach der Bundestagswahl ganz oben auf der politischen Agenda stehen! Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte: "Für uns ist es immens wichtig, mit der Politik, mit den Verwaltungen, aber auch untereinander im Gespräch zu bleiben. Nur gemeinsam können wir die Probleme an den Wohnungsmärkten lösen. Denn es ist noch sehr viel zu tun."

12 vdw Verbandstag







Bei der öffentlichen Veranstaltung sagte Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto: "Die Bundestagswahl wird zeigen, was uns als Gesellschaft das soziale Wohnen wert ist." Verbandsdirektorin Dr. Schmitt zeigte auf, wo noch der Schuh drückt: "Wir brauchen eine verlässliche Förderung der wirklich effektiven Klimaschutzmaßnahmen, die verstärkte Nutzung regenerativer Energiequellen auch bei den Versorgern, mehr und günstigere Baugrundstücke, digitalisierte Genehmigungs- und Planungsverfahren und ein deutlich größeres staat-

liches Engagement für den Bau und Erhalt von Sozialwohnungen." Erneut sprach sie sich für einen länderübergreifenden Baukostengipfel aus. Die Bremer Staatsrätin Gabriele Nießen forderte mehr nachhaltige und klimaneutrale Neubauprojekte. Der Niedersächsische Baustaatssekretär Frank Doods lobte die vdw-Mitglieder für ihre Neubauanstrengungen: "Die Wohnungswirtschaft hat gezeigt, dass sie leistungsfähig ist, aber dennoch ist der Bedarf weiter groß. Wir haben unsere Neubauziele klar verfehlt."

GdW-Präsident Axel Gedaschko kritisierte Radio Bremen für den Umgang mit der BREBAU im Zusammenhang über angebliche Diskriminierungen von Mietinteressenten: "Die Berichterstattung war ein Skandal." Mit Blick auf die Bundestagswahl sagte Gedaschko: "Bisher hat sich die Politik um Klimaschutz herumgemogelt. Jetzt werden die Ziele erheblich verschärft." Etwa durch KfW-55-Standard bei der Bestandssanierung. Für den GdW-Präsidenten "reine Blütenträume". Er appellierte an die Politik, sich ehrlich zu machen.











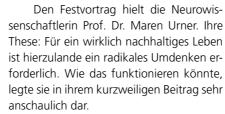














Mehr zu diesem Verbandstag auf den weiteren Seiten hier im magazin: das neue vdw-Leitbild sowie Gastbeiträge von Prof. Dr. Elisabeth Endres, Prof. Dr. Nick Lin-Hi und imug-Geschäftsführer Stefan Dahle, die in Bad Lauterberg referiert haben.





















## etoid für den vdw Niedersachsen Bremen

Im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw Niedersachsen Bremen) sind knapp 180 Wohnungsunternehmen mit ca. 400000 Wohnungen in ihrem Bestand zusammengeschlossen. Alle Mitgliedsunternehmen sind sozial und nachhaltig orientierte Unternehmen, die sich als verlässliche und verantwortungsvolle Vermieter für breite Schichten der Bevölkerung einsetzen und ihnen ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause bieten.

In diesem Leitbild zeigen wir, wofür wir im vdw Niedersachsen Bremen stehen. Unsere Anstrengungen gehen über das Bauen und bloße Vermieten hinaus. Wir kümmern uns um unsere Mieter und stellen sie, die Menschen, in den Mittelpunkt unseres Handelns.

## vdw-Mitgliedsunternehmen stehen für bezahlbaren Wohnraum

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten unserer Mitgliedsunternehmen liegen immer weit unter dem Durchschnitt beider Bundesländer. Sie betragen aktuell 5,71 EUR/qm in Niedersachsen und 5,98 EUR/gm in Bremen.

Die Mieten werden nur moderat und sozialverträglich angepasst, um die gestiegenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zu decken. Auf diese Weise leisten unsere Mitgliedsunternehmen einen wichtigen Beitrag, um die Mieten auch in dynamischen Märkten stabil zu halten. Der Fokus bei der Vermietung liegt auf einem langfristigen und gedeihlichen Miteinander zwischen Mietern und Vermietern.

## vdw-Mitgliedsunternehmen stehen für einen modernen Wohnungsbestand

Unsere Mitgliedsunternehmen investieren konsequent und stetig in die Instandhaltung und Modernisierung, um die Lebensqualität für die Mieter zu erhöhen und die Gebäude auf den neuesten Standard zu bringen bzw. zu halten. Die Mieter werden frühzeitig in die Pläne und Prozesse eingebunden. So können auch Ideen der Mieter berücksichtigt und Beeinträchtigungen durch die Maßnahmen für die Mieter reduziert werden. Kein Mieter muss aufgrund einer Modernisierung seine Wohnung aufgeben. Luxussanierungen erfolgen nicht.

Bei den Modernisierungen und Neubauten wird großer Wert auf die Qualität und die passende Architektur gelegt. Es wird zeitgemäßer Komfort zu bezahlbaren Preisen geschaffen, wobei die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes von erheblicher Bedeutung ist.

## vdw-Mitgliedsunternehmen übernehmen soziale Verantwortung in den Quartieren

Wohnen ist mehr als nur Leben in den eigenen vier Wänden. Deshalb kümmern sich unsere Mitgliedsunternehmen um gute Nachbarschaften. Sie bieten nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern übernehmen Verantwortung in den Quartieren und engagieren sich auch in den sozialen Netzwerken vor Ort.

Unsere Mitgliedsunternehmen sind für ihre Kunden gut erreichbar und persönlich ansprechbar. Sie beziehen die Mieter aktiv in Prozesse ein und nehmen die kommenden Impulse auf. In den Quartieren wird Integration gelebt und gesellschaftlicher Zusammenhalt geschaffen. Das soziale Engagement ist ein Alleinstellungsmerkmal unserer Mitgliedsunternehmen, welches sie von anderen Akteuren der Immobilienwirtschaft deutlich unterscheidet. Dieser Verantwortung sind sich unsere Mitgliedsunternehmen stets bewusst und nehmen die Rolle aktiv wahr.

## vdw-Mitgliedsunternehmen stehen dafür, dass Mieter gut alt werden können

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Heute sind bereits 17 Millionen Menschen älter als 65 Jahre, mit steigender Tendenz. Das Bedürfnis der meisten Menschen ist es, in ihrem Zuhause alt werden zu können. Damit dies gelingt, muss die Wohnung seniorengerecht sein und bezahlbar bleiben.

Um den Mietern dieses zu ermöglichen, modernisieren unsere Mitgliedsunternehmen ihren Bestand seniorengerecht und setzen beim Neubau auf barrierefreies Wohnen. Wo immer es durchführbar ist, bieten unsere Mitgliedsunternehmen den Mietern zusätzliche soziale Angebote, die den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Gemeinsam wird nach passenden Lösungen gesucht, falls der Wohnraum nicht mehr den tatsächlichen Wohnraumbedürfnissen entspricht.

## vdw-Mitgliedsunternehmen bauen geförderte Wohnungen

Die Zahl der geförderten Wohnungen geht seit Jahren deutlich zurück. Der tatsächliche Bedarf an solchen Wohnungen wird nicht gedeckt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, engagieren sich unsere Mitgliedsunternehmen verstärkt im Wohnungsbau, insbesondere im geförderten Segment.

Menschen mit geringerem Einkommen sollen in der Lage sein, ebenfalls eine bezahlbare Wohnung zu erhalten. Bezahlbare Wohnungen können aber nicht auf teurem Boden entstehen. Um gutes und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, setzen sich unsere Mitgliedsunternehmen dafür ein, dass die Kommunen Bauland nicht nach dem Höchstgebot vergeben, sondern gezielt für den Bau bezahlbarer Wohnungen.

## vdw-Mitgliedsunternehmen unterstützen den Klimaschutz

Unsere Mitgliedsunternehmen investieren bereits seit vielen Jahren in die Modernisierung der Wohnungsbestände und erreichen damit nachhaltig einen deutlich geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Diese Anstrengungen tragen zu einer Umsetzung der Klimaschutzziele bei, damit auch zukünftige Generationen gut in den Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen leben können.

Unsere Mitgliedsunternehmen verfügen über umfangreiche Grünflächen mit großen Baumbeständen, die sie im Sinne des Klimaschutzes verantwortungsbewusst pflegen und weiterentwickeln. Dank dem Einsatz von Nisthilfen, dem Verzicht auf Pestizide und Herbizide und der stetigen Ausweitung von Wildblumenflächen und Streuobstwiesen tragen sie zum Erhalt der Biodiversität bei.

In zahlreichen Pilotprojekten testen sie den Einsatz regenerativer Energien, alternativer Dämmstoffe, den Bau und die Bewirtschaftung von Passivhäusern, Fassadenbegrünungen und vieles mehr...

Um eine CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen, sind jedoch weitere Anstrengungen erforderlich. Hierzu zählen unter anderem der Aufbau einer dezentralen Energieversorgung, die Einführung intelligenter Mobilitätskonzepte im Quartier sowie Energie aus CO<sub>2</sub>-neutralen Quellen in ausreichender Menge. Klimaschutz kostet Geld – deswegen ist es eine Herausforderung, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen miteinander zu verbinden.

## vdw-Mitgliedsunternehmen vermieten – sie spekulieren nicht

Wohnungen sind zum Wohnen da. Unsere Mitgliedsunternehmen haben langjährige Vermietungserfahrung, zum Teil sogar über 100 Jahre. Die Vermietung erfolgt mit dem Ziel, den Mietern ein sicheres Zuhause zu bieten und die Wohnbestände langfristig zu halten. Daher wird mit den Wohnungen nicht spekuliert, Kündigungen wegen Eigenbedarfs gibt es nicht.

Die Mieter unserer Mitgliedsunternehmen können sicher sein, langfristig und unbeschwert in den Wohnungen leben zu können. Sollte eine Modernisierungskündigung aus baulichen Gründen tatsächlich erforderlich sein, bekommen die Mieter eine andere, gleichwertige Wohnung angeboten.

## vdw-Mitgliedsunternehmen stehen für diskriminierungsfreies Wohnen

Alle Mieter wohnen gut und sicher – ob jung oder alt, alleinstehend oder als Familie. Egal, wo jemand herkommt oder welche Wohnbedürfnisse jemand hat – ganz unterschiedliche Menschen finden bei uns ein Zuhause.

Gerade die Vielfalt und die Mischung der Mieter sorgen für ein gutes Miteinander. Deshalb ist eine soziale Durchmischung wichtig, und wir fördern die Stabilität und Integration in den Quartieren. Entscheidend hierfür ist die Schaffung von gemeinschaftlichen Infrastrukturen. So kann erreicht werden, dass Nachbarschaften lebendig und lebenswert bleiben.

Viele unserer Mitgliedsunternehmen haben bereits die Charta der Vielfalt unterzeichnet und engagieren sich für den wertschätzenden Umgang mit der menschlichen Vielfalt nicht nur in den Quartieren, sondern auch in der eigenen Belegschaft.

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Leibnizufer 19 30169 Hannover www.vdw-wohnen.de

Beschlossen in der Mitgliederversammlung des vdw Niedersachsen Bremen am 7. September 2021

## Experten blicken für den vdw voraus:



# Was bedeutet die Bundestagswahl fürs Wohnen?

Der vdw Niedersachsen Bremen diskutiert bereits seit Wochen mit Politikern über die Bundestagswahl, die Wahlprogramme, die Ziele und Herausforderungen für die nächsten Jahre. Im WohWi-Talk waren fünf Abgeordnete und Kandidaten zu Gast, und beim Verbandstag gab es eine prominent besetzte Diskussionsrunde. Das magazin hat darüber hinaus noch Experten ganz unterschiedlicher Professionen nach ihrer Einschätzung gefragt, welche Rolle das bezahlbare Wohnen wohl bei der Wahl in der künftigen Bundespolitik spielen wird bzw. spielen sollte. Hier lesen Sie die interessanten Antworten.



VON BETTINA HARMS Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Wahlkampfthema Wohnen?

in Dach über dem Kopf, ein sicheres und bezahlbares Zuhause, ausreichend Platz, damit die Kinder spielen und in Ruhe aufwachsen können, eine gute Nachbarschaft:

Das macht Wohnen aus. Wenn dies einem Teil der Gesellschaft nicht möglich ist, führt das zu Unzufriedenheit und fördert Konflikte. Dann wird Wohnen zu Recht zum Wahlkampfthema. Das ist aber nur in einigen Regionen Deutschlands der Fall – vornehmlich in den dynamischen Metropolen. Hier steigen die Preise momentan aber vor allem im Eigentumsbereich. Die Hauptgründe dafür sind das weiterhin niedrige Zinsniveau und die Attraktivität von Immobilien als Kapitalanlage.

Der weitaus überwiegende Teil der Haushalte in Deutschland ist mit seiner Wohnsituation und den Wohnkosten aber durchaus zufrieden, wie Befragungen von Analyse & Konzepte immo.consult zeigen. Von einer tiefen sozialen Spaltung des Landes kann insofern nicht die Rede sein.

Dennoch besteht die Gefahr, dass die Situation auf überhitzten Wohnungsmärkten die gesellschaftliche Entwicklung negativ beeinflusst: Die Einkommensschere wird größer und damit wächst die Zahl derjenigen, die schlechtere Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben und im Extremfall von Armut bedroht sind. Ihr Anteil liegt bei etwa 20 Prozent der Bevölkerung, in manchen Regionen sogar darüber. Diese Menschen weiterhin mit angemessenen Wohnungen zu versorgen und gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen, bleibt deshalb eine zentrale Aufgabe der Politik. Die Wohnungswirtschaft kann und sollte hierfür ein wichtiger Partner sein, zum Wohle aller.

Konzepte für durchmischte Quartiere und der geförderte Wohnungsbau leisten einen wichtigen Beitrag für den sozialen Frieden in Deutschland. Um bezahlbares Wohnen zu sichern, reichen regulatorische Begrenzungen der Mieten aber nicht aus. Es müssen ausreichend Wohnungen geschaffen werden, dort wo Menschen leben wollen. Deshalb muss der Wohnungsbau dort auf hohem Niveau weitergehen. Gefragt sind dabei kluge Grundrisse, die viel Leben bei weniger Fläche erlauben. Hamburg zeigt mit seinem Bündnis für das Wohnen, wie wichtig es ist, den Neubau zu forcieren, um die Wohnkosten zu begrenzen.

Gleichzeitig muss die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten: Ökologie muss zum Bestandteil der Quartiere werden – technikbasiert, aber vor allem verhaltensgeprägt. Denn Klimaschutz fängt in den Köpfen an: Die besten Ergebnisse erreichen wir durch ein tieferes Verständnis der Zusammenhänge und entsprechende Verhaltensänderungen.



VON PROF. DR. RUDOLF HICKEL Wirtschaftswissenschaftler

## Über den Bundestagswahlkampf hinaus: soziale und ökologisch nachhaltige Mietwohnungspolitik

igentlich bietet der Bundestagswahlkampf den Parteien eine große Chance, bis in den letzten Winkel der Republik über die Alltagssorgen hinaus die großen Herausforderungen und notwendige Lösungsvorschläge kontrovers zu diskutieren. Jedoch, beim aktuellen Vorrang für substanzlose Wahlkampfparolen kommt wieder einmal die notwendige Aufklärung über die Politikherausforderungen in der nächsten Legislaturperiode zu kurz. Leider trifft die Problemreduktion auch den Streit über eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft vor allem mit bezahlbaren Mieten im Zeitalter des ökologischen Umbaus. Zwar bieten die derzeit im Bundestag vertretenen Parteien durchaus in ihren Wahlprogrammen Stoff zum Für und Wider einzelner Instrumente: Mietpreisbremse, Mietendeckel, Wohngelderhöhung, Schutzstatus für Wohnquartiere, Sanierungshilfen, Eigenheimförderung, sozialer Wohnungsbau, neue Wohngemeinnützigkeit, kommunales Engagement bis hin zu radikalen Vorschlägen der Enteignung marktbeherrschender Wohngesellschaften. Allerdings sind kaum Konturen einer umfassenden Analyse der aus dem Ruder laufenden Märkte für Mietwohnungen zu erkennen. Der wohnungspolitische Handlungsdruck ist trotz vieler, gut funktionierender Unternehmen riesig. Dass immer mehr Menschen einen angemessenen ökologisch nachhaltigen Wohnraum nicht mehr bezahlen können, begründet die neue "soziale Frage" dieser Tage. Einen bitteren Beleg bietet dazu die viel zitierte Studie der Humboldt-Universität im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung: Die Verlierer der immer stärker auf Renditezuwächse getrimmten Märke sind 1,1 Millionen Haushalte mit 2,1 Millionen Menschen, die nach Abzug der Miete unterhalb des sozialstaatlich definierten Existenzminiums landen. Aber auch bei den darüber liegenden Einkommensgruppen nimmt der Anteil der Mietkosten am verfügbaren Einkommen ein bedrohliches Ausmaß an. Allerdings stehen den finanzschwachen Verlierern viele Anbieter als Gewinner auf den zum Teil monopolisierten Wohnungsmärkten mit hohen Renditen und Dividendenausschüttungen gegenüber. Eine der entscheidenden Triebkräfte dieser sozialen Spaltung ist die Tatsache, dass Wohnimmobilien als renditeträchtige Vermögensobjekte eingesetzt werden. Dies ist einerseits eine Folge der wachsenden Vermögenskonzentration. Andererseits beschleunigen die geldpolitische Niedrigzinsphase sowie die stark volatilen Aktienmärkte Spekulationsgeschäfte auch mit sozial sensiblen Mietwohnungen. Dieses Marktversagen in einem wesentlichen Bereich der gesellschaftlichen Daseinsvorsorge muss an vorderster Stelle auf die Agenda des neuen Bundestages. Als

Leitbild für eine nachhaltige Wohnungswirtschaft bietet sich die sozial moderierte und ökologisch fundierte Marktwirtschaft frei von wettbewerbsfeindlicher, monopolistischer Marktmacht an.

Vier Aufgabenschwerpunkte einer sozial und ökologisch systemischen Mietwohnungspolitik, die derzeit viel zu wenig diskutiert werden, bestimmen die neue Legislaturperiode des Deutschen Bundestags:

Erstens stellt sich im nächsten Bundestag wiederum die systemrelevante Aufgabe: Eine sozial ausgewogene und ökologisch-nachhaltige Wohnungspolitik ist nicht nur auf der Basis eines massiven Wohnungsneubaus, sondern auch durch die Sicherung eines fairen Wettbewerbs vor allem der Großanbieter durchzusetzen. Dazu gehört aber auch, die rein spekulative Nutzung von Mietimmobilien als Vermögensobjekt durch Regulierungen zu händigen

Zweitens lohnt es sich, die alte Erfolgsgeschichte sozial orientierter Anbieter auch im Eigentum von Kommunen und Wohngenossenschaften zu forcieren. Eine "neue Wohnungsgemeinnützigkeit" zu realisieren, ist ordnungspolitisch eine gute Idee.

Drittens stoßen oftmals gut begründete Mietpreiserhöhungen etwa infolge unaufschiebbarer Sanierungsinvestitionen durch verantwortungsvolle Wohnungsgesellschaften auf wachsende prekäre Einkommensverhältnisse. Deshalb braucht der Wohnungsmarkt Entlastung durch eine aktive Politik zum Abbau der Sozial- und Erwerbsarmut. Dazu dienen die die Existenz sichernde Anhebung der staatlichen Grundsicherung sowie eine angemessene Ausrichtung des Wohngelds auch auf die Agenda einer zukunftsfähigen Wohnpolitik.

Viertens stellt sich dem neu gewählten Bundestag die Aufgabe, den ökologischen Umbau im Bereich der Mietwohnungen per sozialem Ausgleich politisch durchsetzbar zu machen. Maßnahmen zur energetischen Sanierung sollten gezielt zur Entlastung der Vermieter und Mieter von diesen gesellschaftlich begründeten Kosten öffentlich gefördert werden. Die unvermeidbaren CO<sub>2</sub>-Preiserhöhungen müssen sozial verträglich für die Finanzschwachen gestaltet werden. Sozialpolitisches Nichtstun löst am Ende heftige Widerstände gegenüber einer alternativlosen Umweltpolitik aus. Der in wirtschaftswissenschaftlichen Studien durchgerechnete Klimabonus, der aus dem Gesamtaufkommen der CO<sub>2</sub>-Abgabe finanziert und pro Kopf zugeteilt wird, sichert unbürokratisch einen sozialen Ausgleich für die relativ stark belastenden Umweltkosten bei den Einkommensschwachen.



VON PROF. DIPL.-ING. TIMO LEUKEFELD

Solartechnikunternehmer, Dozent und Publizist

## "Leistbares Wohnen" wird auf den Wahlausgang nur geringen Einfluss haben

ufgrund der aktuellen sichtbar werdenden Folgen verfehlter Politik beispielsweise in den Bereichen Corona-Maßnahmen, Katastrophenschutz sowie Außen- und

Umweltpolitik tritt das dringliche, aber unspektakuläre Thema "leistbares Wohnen" in den Hintergrund und wird auf den Ausgang der Wahl nur einen geringen Einfluss haben.

Die Situation an den Wohnungsmärkten mit Wohnungsmangel und Kostenexplosion von Mieten in Ballungszentren sowie Leerstand und Verfall in den ländlichen Regionen ohne Industrie hat mehrere Ursachen. Fehlende Anreize beim Wohnungsneubau und der Sanierung, digitales Zurückbleiben, Mietendeckel und Androhung von Enteignungen sowie eine zunehmende tiefe soziale Spaltung der Gesellschaft erklären die aktuelle Situation im Wohnungsmarkt.

Neben Anreizen sollte die Bundesregierung vor allem neue Geschäftsmodelle unterstützen wie energieautarke Gebäude. Dort kann den Mietern mit Pauschalmiete und Energieflat eine hohe

Sicherheit und leistbares Wohnen gesichert werden. In der für bis zu zehn Jahre garantierten Pauschalmiete sind alle Kosten für Wohnen, Wärme, Strom und E-Mobilität enthalten. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind nur mit neuen Geschäftsmodellen vereinbar und nachhaltig. Vernetzte energieautarke Gebäude sind beispielsweise CO<sub>2</sub>-frei im Betrieb, also ohne CO<sub>2</sub>-Steuer, sind enttechnisiert/wartungsfrei und enthalten in der Pauschalmiete bereits alle Energiekosten der Zukunft. All das senkt die Folgekosten, braucht keine Fördermittel und fördert bezahlbares Wohnen. Wenn das nicht eingeht in den Wohnungsbau, spricht man bei Mehrfamilienhäusern von gestrandetem Anlagevermögen. Die CO<sub>2</sub>-Steuer verbleibt größtenteils beim Vermieter, durch Handwerkermangel mit gleichzeitiger Technisierung der Neubauten explodieren die Wartungs- und Reparaturkosten (dritte Miete). Dazu kommt die abnehmende Kaufkraft der Mieter. Hier ist beim Neubau und in der Sanierung ein völliges Umdenken von Nöten, um zunehmendes gestrandetes Anlagevermögen zu vermeiden siehe:

https://www.capital.de/immobilien/energieautarkenhaeusern-gehoert-die-zukunft ←



VON DR. GÜNTER VORNHOLZ

Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum

## Wohnen bleibt eine der wichtigen Zukunftsaufgaben

as Thema Wohnen in seinen vielfältigen Facetten ist nicht nur im Bundestagswahlkampf ein bedeutendes Thema, sondern wird auch in

den nächsten Jahren dominierend bleiben. Von der kommenden Bundesregierung sind Vorgaben für ein nachhaltiges Wohnen zu schaffen, die die ökonomischen Belange der Wohnungswirtschaft nicht übermäßig belasten.

Der soziale Aspekt des Wohnens wird weiter stark diskutiert werden; bezahlbares Wohnen ist ein bevorzugtes Ziel der Wohnungspolitik. Das ist die Reaktion auf das Gefühl vor allem der Mieter, zu viel für das Wohnen bezahlen zu müssen. Staatliche Mietpreisregulierungen aber sollten wohl überlegt sein, die Vorteile der Mieter sind mit den Nachteilen für andere gegeneinander abzuwägen. Zahlreiche neu fertiggestellte Wohnungen und gleichzeitig eine rückläufige Nachfrage wegen geringerer Zuwanderungen in die Städte führen zu geringeren Mietsteigerungen. Dieses ist schon in vielen größeren Städten festzustellen. Der Höhepunkt des Mietzyklus ist jedenfalls überschritten, sodass die Notwendigkeit von Mietpreisregulierungen schwindet. Die Unter-

nehmen der Wohnungswirtschaft bieten schon heute vor allem preisgünstigen Wohnraum an und helfen bei der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum.

Ökologische Reformen müssen vorangetrieben werden. Die Flutkatastrophe war leider ein eindrucksvoller Beleg für den Klimawandel. Es sind dringend Gegenmaßnahmen zu ergreifen, hierzu leistet die Wohnungswirtschaft schon heute einen wichtigen Beitrag. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben Milliarden Euro in die ökologische und energetische Sanierung ihrer Bestände investiert.

Aus ökonomischer Sicht sind die Probleme der Wohnungsunternehmen mit hohen Leerständen anzugehen. Diese Unternehmen leisten einen wichtigen regionalökonomischen Beitrag, die soziale Fragen und ökologische Notwendigkeiten dürfen die ökonomische Leistungsfähigkeit der Unternehmen auch nicht überfordern.

Eine neue Bundesregierung wird sich der vielfältigen Probleme der Wohnungswirtschaft annehmen müssen, um den Menschen im Sinne der Nachhaltigkeit ein soziales und ökologisches Wohnen bei ökonomisch gut aufgestellten Wohnungsunternehmen zu ermöglichen.





VON CAROLIN WANDZIK Geschäftsführerin bei GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH UND CHRISTINA EBEL Geschäftsführerin BIG Städtebau GmbH

## Bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnraum in lebendigen, klimagerechten Quartieren – ein wichtiger Baustein für den gesellschaftlichen Zusammenhalt

ie Wohnraumversorgung ist aufgrund der stark steigenden Wohnkosten die soziale Frage unserer Zeit. Häufig wird argumentiert, dass bezahlbares Wohnen kaum noch möglich ist. Wenn man hierbei nur die Ebene des einzelnen Objektes betrachtet, liegt dieser Schluss – blickt man auf die Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz – nahe. Für die Quartiersebene ergeben sich andere Bewertungsgrundlagen. Zwei Fragen stehen im Zentrum:

- Welche Art von Wohnungsbau wird in Zukunft benötigt?
- Wie kann der Wohnflächenverbrauch, die Energieversorgung und Mobilität ressourcensparender organisiert werden?

Laut Statistischem Bundesamt steigt der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Deutschland bis 2040 gegenüber 2019 um rund 2 100 Haushalte bzw. 6,6 Prozent.¹ Demgemäß erhöht sich der Bedarf an kleinen und mittelgroßen (Miet-)wohnungen deutlich. Zugleich steigt der Anteil an Hochbetagten über 80 Jahren deutlich, allein im Jahr 2020 um 4,5 Prozent bzw. 255 000 Personen.² Die Errichtung von barrierearmen Wohnungen mit einer guten Infrastrukturstrukturausstattung in gewohnter Nachbarschaft kann Anreiz für einen Umzug älterer Haushalte bieten und Wohnraum insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäuser für Familien freimachen. GEWOS hat für Nordrhein-Westfalen ein Freisetzungspotenzial von rund 505 000 Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2040 ermittelt, dies liegt über dem landesweiten Neubaubedarf von rund 442 000³.

Diese Fakten sprechen dafür, den Fokus der zukünftigen Wohnungspolitik auch in den ländlichen Räumen auf die Bestandsquartiere zu lenken und durch flächensparendes Bauen das Wohnen zugleich bezahlbar zu machen. Mehrfamilienhäuser in ortsangepasster Form müssen daher dort in den Fokus rücken.

Durch den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten kann der Flächenverbrauch auf der grünen Wiese erheblich reduziert werden. Zugleich ergibt sich die Chance durch eine bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnraums Bestandsguartiere zu sozial gemischten, lebendigen Orten weiterzuentwickeln. Auf Quartiersebene kann eine klimagerechte Optimierung – jenseits der Gebäudedämmung – durch Konzepte zur Energieversorgung, -gewinnung und -speicherung sowie alternative Mobilitätskonzepte erreicht werden. Aber auch im Wohnbereich gibt es vielversprechende sharing-Ansätze, die den individuellen Wohnflächenverbrauch reduzieren und sich gleichzeitig positiv auf die Bezahlbarkeit des Wohnens auswirken. Quartiersbüros sind ein Ansatz, der im Kontext der pandemiebedingten Flexibilisierung der Arbeitswelten entstanden ist. Dem Wunsch nach einem Arbeitszimmer wird durch eine flexibel anmietbare Coworking-Fläche in der unmittelbaren Wohnumgebung entsprochen. Eine dauerhafte Anmietung einer größeren Wohnung ist somit nicht

Die Wohnungswirtschaft kann durch ihre Quartiersperspektive wesentlich zur Bezahlbarkeit des Wohnens und der Klimafolgenanpassung beitragen. Dafür wird es erforderlich sein, die vorhandenen Förderprogramme der verschiedenen Ressorts besser miteinander zu verzahnen und auf Kompatibilität mit sich verändernden Anforderungen zu überprüfen.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (2021): Vorausberechnete Privathaushalte Deutschland (Trendvariante) auf Basis der Ergebnisse der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2) und des Mikrozensus.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (2021): Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2020 erstmals seit 2011 nicht gewachsen. Pressemitteilung Nr. 287 vom 21. Juni 2021.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Ergebnisbericht: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040.



VON PROF. DR. HANS VON STORCH Klimaforscher
Klimaschutz ist eine Gemeinschaftsaufgabe

eutschland hat 2020 Treibhausgase im "Gegenwert" von ca. 740 Megatonnen MtCO<sub>2</sub> emittiert (das entsprach etwa 1,8 Prozent der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen), wobei "Gebäude" mit 120 Mt einer der vier größten Emittenten sind. In Deutschland hat sich der politische Wille ausgebildet, dass das Klimaziel von Paris einzuhalten sei, wonach alle Netto-Emissionen bis ca. 2050 zu einem Ende kommen und dann durch negative Emissionen (also Rückführung von Treibhausgasen aus der Atmosphäre) ersetzt werden. Dies bezieht sich auf die globalen Emissionen, die derzeit ca. 38000 MtCO<sub>3</sub> ausmachen.

Für die deutsche Wohnungswirtschaft bedeutet dies – bis 2050 müssen alle Emissionen im Gebäudebereich verschwinden, sofern sie nicht durch negative Emissionen ausgeglichen werden. Zudem ist ein nennenswerter klimatischer Effekt dieser drastischen Einsparungen nur dann zu erwarten, wenn es gelingt, alle anderen großen Emissionsquellen, etwa in den USA, China und anderen nicht-europäischen Länder, ebenfalls zunächst massiv zu reduzieren und schließlich auf Null zu senken.

Um die Anstrengungen der Investition in das Erreichen des Pariser Klimaziels betriebswirtschaftlich rational escheinen zu lassen, sind bisher externalisierte Kosten der Veränderung des Klimas durch eigene Emissionen zu internalisieren, etwa durch CO<sub>2</sub>-Steuern. Direkte Vorteile hat die Gebäudewirtschaft dadurch kaum, abgesehen von wirtschaftlich effizienteren Wärme- und Kühlungstechniken und anderer Modernisierungsmaßnahmen als Technologiefortschritt. Volkswirtschaftlich betrachtet leistet die Gebäudewirtschaft damit einen Beitrag, der dem politischen Willen der Bundesrepublik dient.

Es gibt aber noch einen anderen Weg, über das eigene Einsparungspotenzial von 120 MtCO<sub>2</sub> pro Jahr hinaus Wirkung zu entfalten – nämlich durch die Entwicklung wirtschaftlich attraktiver, klimaneutraler Technologie im Wärme- und Kühlbereich, die wegen ihrer Wirtschaftlichkeit Nachahmer überall auf der Welt finden wird und so weltweit zu Emissionsminderungen führen kann.

Abschließend sei noch der Aspekt der Minderung der Verletzlichkeit genannt. Ob schon jetzt Starkregenereignisse stärker ausfallen oder dies erst in näherer Zukunft deutlich werden wird, ist noch Gegenstand wissenschaftlicher Untersuchungen. Aber die Ereignisse an Ahr und Wupper haben die schon jetzt existierende Verletzlichkeit von Infrastruktur und Gebäuden gezeigt. Die Wohnungswirtschaft wird künftig verstärkt Wert darauf legen müssen, wie Gebäude besser den Gefahren von Starkregen, Sturzfluten, Hagel und anderen Wetterextremen widerstehen können. Auch hierbei können Anpassungserfolge weltweit Nachahmer finden.

Diese Bemühungen, sowohl zur Entwicklung zur Minderung der Emissionen als auch der Minderung der Verletzlichkeit, werden viel Geld kosten, und die Frage stellt sich natürlich, wo das herkommen soll. Da dies kaum mit unmittelbaren Vorteilen für die Bewohner einhergeht, wäre eine Finanzierung durch sie kaum vermittelbar – so dass schlussendlich wohl nur der Staat mit seinen Steuern bliebe, was auch legitim wäre, da es sich um eine Gemeinschaftsaufgabe aller Bürger handelt. Aber es gibt viele Rufe nach staatlicher Übernahme von Kosten, auch für andere legitime Gemeinschaftsaufgaben. Welche Aufgaben tatsächlich angegangen werden, ist dabei auch eine Frage der zukünftigen politischen Willensbildung.



Im Frühjahr haben das Land Niedersachsen und eine Vielzahl von Institutionen das "Bündnis für gute Nachbarschaften" ins Leben gerufen. Wir haben darüber im magazin ausführlich berichtet, und auch Bauminister Olaf Lies hatte in seinem Gastbeitrag im Juni ausdrücklich auf die Bedeutung dieser jungen Initiative hingewiesen. Am 30. Oktober feiert das Bündnis seine offizielle Auftaktveranstaltung unter dem Motto "Machen Sie mit". Dabei sind natürlich viele Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen. Auch die Braunschweiger Baugenossenschaft, die sich bereits seit Jahren mit anderen sozialorientierten Wohnungsunternehmen für die Entwicklung guter Nachbarschaften engagiert. Vorstand Karin Stemmer hat einige Grundgedanken dazu fürs magazin zusammengefasst.



**KARIN STEMMER** Vorstand der Braunschweiger Baugenossenschaft e.G. (BBG)

## "Wir gestalten nicht nur Stein, wir denken Mensch" –

## warum eine gute Nachbarschaft so wichtig ist.

ebenswerte Nachbarschaften für alle Generationen – dafür engagieren sich die Wohnungsunternehmen im vdw Niedersachsen Bremen seit Jahrzehnten und zeigen, wie sich gute Nachbarschaft entwickeln lässt. Unsere Gesellschaft differenziert sich immer stärker aus. Das betrifft alle Lebensbereiche und macht keinen Halt vor den Lebensräumen der Menschen, den Wohnquartieren. Die Städte stehen vor der wachsenden Herausforderung, Stadträume positiv zu gestalten; dies gilt nicht minder für den ländlichen Raum.

Für alle gilt: Heimat und Zuhause sind Rückzugsort und Mittelpunkt des Lebens. Für uns Menschen sind die eigenen vier Wände der wichtigste Ort der Welt. Hier erleben und verarbeiten wir Erfolge und Misserfolge, lachen, weinen und genießen. Nichts ist so persönlich und so unmittelbar mit uns und unserer Familie verwoben, wie unser eigenes Zuhause. Wie zufrieden und wie glücklich wir an diesem einzigartigen Ort sind, hängt aber auch mit unserem unmittelbaren Umfeld, unserem Quartier oder Stadtteil und den darin lebenden Menschen zusammen. Gute Nachbarschaft ist Ausdruck eines intakten und solidarischen Gemeinwesens. Deshalb ist es für Wohnungsunternehmen von herausragender Bedeutung, die positive Entwicklung von Quartieren und Nachbarschaften aktiv zu fördern und zu begleiten. Frei nach dem Motto: "Wir gestalten nicht nur Stein, wir denken Mensch."

Positive Quartiersentwicklung braucht professionelles Management und die Beteiligung aller gesellschaftlichen Akteure. Soziale Vielfalt, bürgerschaftliches Engagement und eine funktionierende Infrastruktur bilden wesentliche Grundlagen für Stabilität in den Stadtteilen. Soziale Dienste öffentlicher Institutionen werden sich in Zukunft weiter verringern und verteuern. Das soziale Netz der Nachbarschaften in der unmittelbaren Umgebung wird diese zukünftig zum Teil ersetzen müssen, um Isolation, Segregation und Diskriminierung zu reduzieren.

Das Bündnis für gute Nachbarschaft entwickelt Modelle für nachhaltige Strukturen in den Quartieren. Methoden bestehender Nachbarschaftsprojekte werden zusammengetragen, ausgetauscht und weiterentwickelt. Das Bündnis unterstützt die Koperation der Akteure auf Landesebene und gibt Impulse für die Verbesserung des Zusammenlebens vor Ort und schafft somit eine Basis für die notwendige Zusammenarbeit der Ebenen.

Daher ist die Bündelung von Kompetenzen und Engagement innerhalb des Bündnisses sehr zu begrüßen. Schließlich sind die positiven Effekte nicht nur für einzelne Quartiere wichtig, sondern auch für unsere Gesellschaft als Ganzes.

Im Gespräch mit Anne-Kathrin Beermann, künftig Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover

## Gemeinsam gut aufgestellt und sicher in die Zukunft

**Hannover.** Wechsel im Vorstand der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft. Der langjährige Technische Vorstand Sven Scriba scheidet nach mehr als 20-jähriger Tätigkeit Ende September aus, und Anne-Kathrin Beermann, bisherige Leiterin Finanzen & IT, wird neues Mitglied im Vorstand. Zum Vorstandsvorsitzenden rückt Martin Schneider auf. Mit Blick auf den personellen Wechsel und die künftige Ausrichtung der Genossenschaft hat das magazin mit Anne-Kathrin Beermann gesprochen.

magazin: Glückwunsch zur Berufung in den Vorstand. Dürften wir Sie bitten, uns Ihre zukünftigen Aufgabenschwerpunkte kurz vorzustellen?

Anne-Kathrin Beermann: Neben dem Bereich Finanzen & IT verantworte ich zukünftig auch unsere Spareinrichtung. Dazu kommen weiterhin Bereiche wie Compliance, Datenschutz und Personal. Ein für mich neuer Bereich ist der Bauhof mit unseren Gärtnern und Tischlern.

## magazin: Worauf freuen Sie sich nun besonders?

Beermann: Ich möchte die Digitalisierung unserer Prozesse weiter vorantreiben, obwohl wir in den vergangenen Jahren bereits viel geschafft haben. Beispiele sind unser neues Kundenportal und die mobile Wohnungsübergabe. Als nächstes werden wir überprüfen, inwieweit wir als Spareinrichtung weiter Bargeld vorhalten wollen oder komplett auf unbare Zahlungen umstellen werden.

Beim Bauhof wollen wir eruieren, ob die Hinzunahme weiterer Gewerke machbar und sinnvoll ist. Gerade vor dem Hintergrund des Handwerkermangels ist das ein interessanter Gedanke.

Zeitgleich steigen die regulatorischen Anforderungen an Wohnungsunternehmen, gerade solche mit Spareinrichtung, immer weiter an. Wir müssen uns rechtssicher und zeitgleich effizient aufstellen.

magazin: Sie sind Quereinsteigerin in der Wohnungswirtschaft und waren vorher als Unternehmensberaterin tätig. Inwieweit helfen Ihnen diese Erfahrungen bei der Heimkehr?

**Beermann**: Während meiner zwölf Jahre bei Ernst & Young war ich für viele Branchen tätig, vorrangig für die Automobilindustrie, wo man in Bereichen wie Digitalisierung und Prozessoptimierung viel weiter ist als in der Wohnungswirtschaft. So ist



zum Beispiel der digitale Rechnungsworkflow dort schon seit mindestens zehn Jahren Standard. Meine bisherigen Erfahrungen helfen mir, die Digitalisierung bei der Heimkehr voranzutreiben. Das gilt auch für andere Prozessabläufe oder das alles begleitende Thema "Change Management", also wie nimmt man die Mitarbeiter mit auf die stetige Veränderungsreise.

magazin: Sie sind Mitglied im Verein "Frauen in der Immobilienwirtschaft", der Stipendiatinnen der EBZ Business School ehrenamtlich unterstützt. Was erhoffen Sie sich davon?

Beermann: Ich hatte Glück, nie an die allseits bekannte "gläserne Decke" gestoßen zu sein. Das liegt einerseits vielleicht daran, dass mein Mann und ich keine Kinder haben und ich deshalb durchgängig gearbeitet habe. Viel wichtiger ist aus meiner Sicht aber, dass ich immer sehr gute Mentoren bzw. Chefs an meiner Seite hatte, die mich gefordert, gefördert und an mich geglaubt haben! Das möchte ich in diesem Programm weitergeben.

magazin: Das Thema Nachhaltigkeit dürfte auch für die Heimkehr von großer Bedeutung sein. Wie gehen Sie vor?

**Beermann**: Richtig, auch Klimaschutz und Energiewende rücken immer stärker in den Fokus. Deshalb haben wir "Nachhaltigkeit" explizit in unser Leitbild aufgenommen.

Wir haben außerdem in einem Workshop die Frage: "Was bedeutet Nachhaltigkeit für die Heimkehr?" diskutiert. Viele genossenschaftliche Gedanken stimmen ohnehin mit den Nachhaltigkeitszielen überein. Wir stehen u.a. für sozial verantwortbaren Wohnraum, und neben der Schaffung von neuem Wohnraum ist die Bewirtschaftung der Bestände eine Hauptaufgabe gerade in Hinsicht auf das große Ziel der Bundesregierung, Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen.

Um für die Heimkehr Nachhaltigkeit in konkrete Handlungsaufträge und Ziele festzulegen, haben wir uns an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen orientiert. Ökologische Nachhaltigkeit bedeutet für die Heimkehr die Nutzung von erneuerbaren Energien z.B. durch PV- und Solar-Anlagen. Durch die Verwendung von ökologischen Materialen, die wir möglichst regional beziehen, wollen wir lebenswerten und gesunden Wohn- und Lebensraum schaffen. Zudem prüfen wir die Nachverdichtung im Bestand. Ein Ausbau von Dachgeschossen schafft neuen Wohnraum, ohne weitere Grünflächen zu versiegeln. Darüber hinaus haben wir beschlossen, auf Ökostrom umzustellen und unsere Neubauten für E-Mobilität vorzurüsten. Und wir prüfen, ob wir Bereiche unseres eigenen Fuhrparks auf E-Mobilität

Eine langfristigere Aufgabe und sicherlich auch schwierig und investitionsintensiv ist die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Bestand. Bereits jetzt haben wir einen Großteil unseres Bestands mit eigenen Heizzentralen ausgestattet und konnten so die Energiebilanz enorm verbessern. Im Moment sind wir dabei, eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung zu erstellen, um anschließend den weiteren Reduktionspfad festzulegen.

magazin: Vielen Dank, Frau Beermann für das Gespräch. ←

## Große Presseresonanz auf vdw-Jahresbilanz

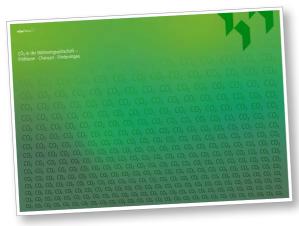
Hannover. Wohnen ist und bleibt in Niedersachsen und Bremen ein "heißes Thema". Und der vdw ist das wichtigste Sprachrohr für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft. Die überragende Medienresonanz aufs Pressegespräch zur vdw-Jahresbilanz hat dies noch einmal eindrucksvoll unterstrichen. Rundfunk, Fernsehen und so ziemlich alle niedersächsischen Regional- und Lokalzeitungen hatten Ende Juli darüber berichtet, was Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt den Journalisten im Verbandshaus zu sagen hatte. Die Schlagzeilen waren eindeutig: "Hohe Baukosten: Land verfehlt Ziele beim Wohnungsbau", "Wohnungswirtschaft fordert Moratorium im Kampf gegen die Kostenexplosion" oder "Niedersachsens Wohnungsmarkt weiter "sehr eng".

Die Verbandsdirektorin hatte von den Pressevertretern betont: "Um die enormen Herausforderungen von Klimaschutz, demografischem Wandel und digitaler Transformation bewältigen zu können, brauchen wir deutlich bessere Voraussetzungen:



eine verlässliche Förderung der wirklich effektiven Klimaschutzmaßnahmen, mehr und günstigere Baugrundstücke, digitalisierte Genehmigungs- und Planungsverfahren und ein deutlich verstärktes staatliches Engagement für den Bau und Erhalt von Sozialwohnungen."

Angesichts der dramatisch gestiegenen Baukosten sprach sich Dr. Schmitt für einen länderübergreifenden Baukostengipfel in Niedersachsen und Bremen aus, bei dem die betroffenen Branchen wie Baustoffindustrie, Bau- und Wohnungswirtschaft, Architekten, Handel und Handwerk gemeinsam mit den Landesregierungen nach Wegen aus dem Dilemma suchen könnten. "Die Politik muss jetzt das Heft in die Hand nehmen. Sonst wird der Mietwohnungsneubau trotz der zuletzt verbesserten Förderbedingungen keine Fahrt aufnehmen", sagte die vdw-Chefin.  $\leftarrow$ 



# vdw stellt Broschüre zum Thema "CO<sub>2</sub>-Emissionen" vor

**Hannover.** Die drohende Klimakatastrophe und die immer deutlicher werdenden Folgen des Klimawandels rücken den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Wohngebäude immer stärker in den Fokus der öffentlichen Debatte. Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG), das die energetischen Rahmenbedingungen für Neubauten und Sanierungen setzt, ist die CO<sub>2</sub>-Emission nun auch in die Bilanzierung von Gebäuden eingezogen und wird hier in Zukunft die Primärenergiebetrachtung ablösen.

Wohnungsunternehmen müssen sich folglich bei ihrer Sanierungs- und Neubaustrategie mit dem Thema  $\mathrm{CO_2}$ -Minimierung befassen. Der vdw Niedersachsen Bremen hat für Unternehmen deshalb eine Handreichung zum Umgang mit dem Thema  $\mathrm{CO_2}$  zusammengestellt. Darin werden nach einer allgemeinen Einführung die Themen "Aktuelle Anforderungen an Bauvorhaben

infolge des GEG", "Neue Finanzierungsmöglichkeiten durch die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG)" und "Nachhaltigkeitsberichterstattung als Grundlage für den unternehmensspezifischen Sanierungsfahrplan" aufgegriffen und zusammenfassend dargestellt. Die Hilfestellung soll den Einstieg in die Thematik erleichtern und eine Orientierung in der komplexen Materie bieten. Die Broschüre steht ab sofort auf der Internetseite des vdw www.vdw-online.de kostenlos zum Download zur Verfügung.  $\leftarrow$ 

Ansprechpartner bei weiterführenden Fragen ist der Technische Referent des vdw, Hiram Kahler Tel.: 0511 1265-145

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

24 GSG Oldenburg

100 Jahre GSG Oldenburg/Interview mit Oberbürgermeister Jürgen Krogmann und GSG-Geschäftsführer Stefan Könner

## "Alle Akteure ziehen an einem Strang"

Die GSG Oldenburg hat im Juni ihr 100-jähriges Bestehen gefeiert — aufgrund der Corona-Situation gab es natürlich keinen großen Festakt. Doch auf digitalem Wege konnten Politiker und Verbandsvertreter ihre Wertschätzung für die GSG betonen. Zugeschaltet waren unter anderem GdW-Präsident Axel Gedaschko, vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sowie Olaf Lies, Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

Das magazin hat das Jubiläum zum Anlass genommen, um mit zwei Männern zu sprechen, die ganz wesentlichen Einfluss auf die Geschicke der GSG Oldenburg haben: Geschäftsführer Stefan Könner und Oldenburgs Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Krogmann.





Jürgen Krogmann

Stefan Könner

magazin: Herr Könner, Glückwunsch zum Jubiläum. Seit 2004 sind Sie Geschäftsführer der GSG. Sind Sie zufrieden mit Ihrer Bilanz bisher?

Stefan Könner: Die Kundenzufriedenheit ist ausgesprochen gut, der Wohnungsbestand wurde seitdem nahezu vollständig saniert, hunderte neuer Wohneinheiten konnten seitdem in und um Oldenburg realisiert werden und das Ganze bei einer betriebswirtschaftlichen Entwicklung, die man als ausgezeichnet und vor allem nachhaltig bezeichnen kann. Ich persönlich würde bislang ein absolut positives Fazit ziehen und bin sehr zufrieden.

magazin: Sie sehen die GSG als Partner der Mieter, aber auch als Partner der Gesellschafter. Die Erwartungshaltungen dürften sehr unterschiedlich sein. Wie gelingt dieser Interessenausgleich?

Könner: Beide Seiten stets im Blick zu haben, ist für mich kein Widerspruch. Ganz im Gegenteil. Es gilt immer, dass man das eine tut, ohne das andere zu lassen. Außerdem darf man nicht außer Acht lassen, dass unser Gesellschaftsvertrag viele Aspekte aus dem alten Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beinhaltet, welches Ende der 1980er Jahre aufgehoben wurde. Unsere Anteilseigner wissen das und gehen diesen verantwortungsvollen Weg gemeinsam.

Für die Mieter haben wir stets ausgewogene Mieten und geringe Nebenkosten im Fokus, was in der aktuellen Marktsituation nicht immer ganz einfach ist. Bei einer aktuellen Durchschnittsmiete von unter sechs Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind wir allerdings sehr zufrieden. Auf der anderen Seite investieren wir gerade im geförderten Wohnungsbau sowie in freifinanzierte Wohneinheiten langfristig, wobei wir auch im Bauträgergeschäft aktiv sind, Wohneinheiten für Dritte verwalten und das Maklergeschäft betreiben. Durch diesen Mix entsteht eine gute Rendite, die unsere Anteilseigner zufrieden macht, uns aber auch Spielraum für eine nachhaltige Entwicklung des Bestandes gibt.

magazin: Herr Oberbürgermeister, die GSG wird weithin als kommunales Wohnungsunternehmen wahrgenommen – obwohl das bei der Beteiligungssituation ja eigentlich nicht so ganz stimmt. Sei's drum. Wie wichtig ist die GSG für Ihre Stadt?

Jürgen Krogmann: Die GSG ist sehr wichtig für Oldenburg – als Stützpfeiler für die Wohnungswirtschaft und Partner der Stadtentwicklung. Sie prägt mit ihren Gebäuden und Wohneinheiten das Stadtbild und bietet gleichzeitig vielen Menschen eine Heimat. Ohne die GSG an unserer Seite hätten wir in den letzten Jahren nicht so viele Fortschritte beim Wohnungsbau erzielen können, gerade im Segment des bezahlbaren Wohnraums. Für die gute und verlässliche Zusammenarbeit bin ich sehr dankbar.

magazin: Wie funktioniert der Interessenausgleich mit den anderen großen Anteilseignern?

Könner: Ein klares Jein. Unser Bestand im Landkreis wächst seit Jahren stetig an und gleich mehrere Projekte in verschiedenen Gemeinden laufen aktuell. Einfacher ist sicherlich, dass das Flächenangebot wesentlich größer als in der Stadt ist und, dass uns Kommunen mit dem Wunsch nach Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau direkt ansprechen und sehr kooperativ mit uns zusammenarbeiten. Auf der anderen Seite gibt es aus der Bevölkerung immer



wieder Vorbehalte bei Mehrfamilienhäusern und auch gegen die Menschen, die in "Sozialwohnungen" leben. Aus diesem Grund bedarf es hier regelmäßiger Aufklärungsarbeit speziell zu den Themen geförderter Wohnungsbau, Einkommensgrenzen und Wohnberechtigungsschein, der wir uns als GSG aber mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit gerne stellen.

magazin: Stadtentwicklung ist immer auch Interessenausgleich. Herr Oberbürgermeister, wie groß sind die Spannungen in Oldenburg? nanzwirtschaft, Interessenverbänden, Politik und Stadtverwaltung. Gemeinsam analysieren wir auf Augenhöhe die aktuellen Entwicklungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt und versuchen passgenaue, konsensfähige Vorschläge für Oldenburg zu entwickeln. Dabei spielen die sich verändernden Einwohnerprognosen auch eine Rolle.

magazin: Auch die Wohnungswirtschaft macht Druck und verlangt von den Kommunen zum Beispiel die Vergabe besonders preisgünstiger Grundstücke, um dort letztlich auch preisgünstige Mietwohnungen bauen zu können. Wie stehen Sie zu Forderungen dieser Art?

### **GSG OLDENBURG**

Die Gesellschafterstruktur der GSG ist seit Jahren konstant und baut auf verlässliche Partner. 34,5 Prozent der Anteile trägt die Stadt Oldenburg. Jeweils 22,22 Prozent halten die Landessparkasse zu Oldenburg und die Nord/LB. 11,7 Prozent liegen schließlich bei der Deutschen Rentenversicherung Oldenburg-Bremen, 9,36 Prozent beim Landkreis Oldenburg.

**Krogmann:** Das Spannungsfeld wird zunehmend größer. Die Herausforderung besteht darin, Klimaschutz, Wohnungsbau und gewerbliche Interessen unter einen Hut zu bringen. Der Arbeitskreis "Bündnis Wohnen" ist hierbei ein wichtiges und gutes Instrument. Mit ihm haben wir die Möglichkeit für einen Austausch zwischen Wohnungswirtschaft, Immobilien- und Fi-

**Krogmann:** Bei diesem Thema haben wir bereits reagiert. Eine Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraums hat der Rat 2014 beschlossen. Mittlerweile sind mehr als 700 Wohnungen in diesem Segment entweder bereits gebaut worden oder konkret beantragt. Auch in den neuen Baugebieten "Am Bahndamm" und auf dem Fliegerhorst entsteht bezahlbarer



Wohnraum. Nach der Fertigstellung wird der Oldenburger Wohnungsmarkt insgesamt über 1300 neue Wohneinheiten anbieten können.

magazin: Herr Könner, Sie betonen auf Ihrer Website, dass Tradition und Fortschritt für die GSG kein Widerspruch seien. Was meinen Sie damit?

Könner: Tradition verpflichtet, ohne dass der Fortschritt verhindert werden darf. Wichtig ist, die Bedürfnisse der Menschen im Blick zu behalten. Das bedeutet, dass wir uns als Unternehmen weiterentwickeln, ohne die Werte zu vergessen, für die wir seit nunmehr 100 Jahren stehen. Egal, ob die Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse, die wir nicht erst seit Corona stark forciert haben, oder auch die Ausweitung unseres mobilen Arbeitens bis hin zum Engagement im Bereich Social Media oder aktuell die Entwicklung eines Portals für Mieter samt App angegangen werden: im Fokus bleibt der Mensch, und das gilt nicht nur für Kunden, sondern auch für Mitarbeiter.

magazin: In der Tat ist die Aufgabenpalette für sozialorientierte Wohnungsunternehmen zuletzt sehr viel größer geworden. Als Stichworte seien nur der Klimaschutz, der demografische Wandel und die Digitalisierung genannt. Hinzu kommen die aktuellen Schwierigkeiten bei allen Bauprojekten. Wie geht die GSG mit diesen komplexen Herausforderungen um? Welche konkreten Projekte stehen an?

Könner: Klimaschutz, Digitalisierung und demographischer Wandel sind in meinen Augen direkt miteinander verknüpft. Als Beispiele seien hier die effiziente Steuerung von Geräten, aber auch die Verwendung von Smart Home-Komponenten genannt. Gerade letztere Technik muss aber eben auch für alle Altersklassen bedienbar sein. Die GSG OLDENBURG arbeitet daher unter anderem in zwei Forschungsprojekten mit, in denen es auch um genau diese Themen geht. Das sogenannte Energetische Nachbarschaftsquartier und Wärmewende Nordwest - Mehrwertdienste Wohnen. Wir wollen Erkenntnisse darüber gewinnen, wie wir diese komplexen Aspekte zukunftsorientiert, nachhaltig und mit hoher Akzeptanz aller Mieter unter einen Hut bringen können.

magazin: Noch einmal abschließend an Sie beide die Frage: Wie steht die GSG Ihrer Ansicht nach in zehn Jahren da?

Krogmann: Die GSG der Zukunft ist noch digitaler und klimafreundlicher aufgestellt, gleichzeitig wird sie ihren sozialen Kern nie aus dem Blick verlieren. 100 Jahre ist es der GSG bereits gelungen, gute und passende Antworten für bezahlbaren Wohnraum zu finden. Sie ist immer mit der Zeit gegangen und hat die entsprechenden Häuser gebaut: Reihenhäuser, aber auch zunehmend größere Mehrfamilienhäuser. Aus diesem Grund mache ich mir um die Zukunft der GSG keine Sorgen.

Könner: Das Unternehmen steht heute auf sehr soliden Beinen und das wird sicherlich auch in zehn Jahren noch so sein. Nicht nur durch die Forschungsprojekte, sondern auch durch den steten Einsatz aller Mitarbeiter stellen wir uns flexibel und engagiert den Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. Ich bin überzeugt, dass wir zusammen mit unseren Anteilseignern einen soliden, aber auch zukunftsorientierten Weg weitergehen.

magazin: Wir danken Ihnen sehr herzlich für dieses Gespräch und wünschen Oldenburg und der GSG weiterhin alles Gute.  $\leftarrow$ 

# Rückblick in die Geschichte



#### **AKTUELLE ECKDATEN:**

- 497 390 Quadratmeter Wohnfläche
- Etwa jede neunte Mietwohnung in Stadt und Landkreis gehört zur GSG. Darüber hinaus verwaltet die Wohnungseigentumsverwaltung weitere 1206 Wohneinheiten
- Rund 650 000 Quadratmeter Grünfläche
- Mehrere hundert Wohneinheiten in und um Oldenburg sind im Bau oder in der konkreten Planung

Die GSG Oldenburg wird im August 1921 als Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft gegründet. Die ersten Gesellschafter sind die Stadt Oldenburg und der Kriegerheimstättenverein des Herzogtums Oldenburg. Ihre wichtigste Aufgabe besteht darin, die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg zu bekämpfen. Im Kleinsiedlungswesen und im Eigenheimbau werden bis 1939 Maßstäbe gesetzt, vor allem in den nördlichen Stadtteilen Oldenburgs.

Der Ausbruch des Zweiten Weltkriegs stoppt weitere Vorhaben. Nach seinem Ende sichert die GSG den Wiederaufbau Oldenburgs und versorgt mehr als 40 000 Vertriebene mit Wohnraum. Der Bauboom hält auch in den folgenden Jahrzehnten an. Kaum ein Stadtteil, in dem die GSG nicht das Gesicht des neuen Oldenburgs prägt. Als Ende der 1980er das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz abgeschafft wird, wandelt sich die Gesellschaft zur heutigen "GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH" um. Doch die Gesellschafter fühlen sich der Tradition verpflichtet. Sie schreiben die freiwillige Beachtung gemeinnütziger Ziele im Gesellschaftervertrag fest. Soziales Engagement und die Übernahme von Verantwortung werden bis heute tagtäglich gelebt. Sie baut und verwaltet Wohnungen mit hoher sozialer Kompetenz und hat bei allem immer Kundengruppen mit geringeren Einkommen im Blick.

Heute arbeitet das Unternehmen nicht nur an konventionellen Wohnformen, sondern verfolgt stets innovative Ansätze, geht Kooperationen mit den Gemeinnützigen Werkstätten vor Ort ein, betreibt seit Jahren mehrere erfolgreiche Projekte gemeinsam mit der Johanniter Unfallhilfe und arbeitet in regionalen und überregionalen Forschungsprojekten mit einer Vielzahl von Partnern zusammen. Neben zahllosen Wohngebäuden hat die GSG in jüngster Vergangenheit zudem die Volkshochschule, die Jugendherberge sowie ein komplexes Gebäude mit Wohnraum, eine Stadtteilbibliothek und weitere städtische Einrichtungen sowie eine Tagespflegestelle errichtet.





## Neues Online-Portal für barrierefreien Wohnraum



Hannover. Symbolisch hat der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies den Startknopf für eine neues Immobilienportal gedrückt: adira.de wendet sich speziell an Interessenten, die auf der Suche nach barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen sind. Ein bundesweit vermutlich einzigartiges Projekt. Hinter der Idee steckt vor allem der Blinden- und Sehbehindertenverband (BVN), zu den wichtigsten Partnern gehören auch der vdw und seine Mitglieder. BVN-Geschäftsführer Hans-Werner Lange zeigte sich bei der Premiere zuversichtlich, dass Menschen mit Behinderungen künftig leichter für sie passende Wohnungen finden. Minister Lies sagte: "Initiativen wie diese, bei denen sich viele starke Partner zusammentun, zeichnen unseren Weg in Niedersachsen im Bauund Wohnungssektor aus. Gemeinsam bewegen wir hier mehr."







## 100 Jahre alte Baugenossenschaft ist "ein wichtiger Faktor in Langelsheim"

Langelsheim. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Langelsheim hat am 19. August ihr 100-jähriges Bestehen gefeiert. Pandemiebedingt ohne große Feierlichkeit. Vielleicht werde es zu einem späteren Zeitpunkt noch ein Fest mit Mietern und Mitgliedern geben, kündigte Vorstand Hans-Joachim Tischer an. Mit Brief, Urkunde und Jubiläumsplakette gratulierten auch GdW-Präsident Axel Gedaschko und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Sie betonten das kontinuierliche Engagement und verantwortungsbewusste Handeln der Genossenschaft. Nach Worten von Tischer, der gemeinsam mit Andrea Kaminski die Geschicke des Unternehmens leitet, verfügt die Genossenschaft über 203 Wohnungen. Die Mieten liegen zwischen vier und

5,50 Euro pro Quadratmeter. In den vergangenen Jahren wurde kräftig in die energetische Sanierung investiert, und viele Heizungen wurden auf Brennwerttechnik umgestellt. "Wir sind ein wichtiger Faktor in Langelsheim. Vor allem kleine, bezahlbare Wohnungen sind gefragt", sagte Tischer gegenüber der "Goslarschen Zeitung". Stolz ist die Genossenschaft auf ihre gepflegten Außenanlagen und das gute Miteinander in den Nachbarschaften. "Unsere Baugenossenschaft ist wie eine kleine Familie."

#### Weitere Jubiläen in diesem Jahr

5. Oktober: 100 Jahre Studentenwerk Hannover23. Dezember: 100 Jahre Wohnungsgenossenschaft

Nordstemmen

28. Dezember: 100 Jahre Studentenwerk Göttingen ←



## 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.





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

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



www.blome.org

# BBS Springe hat Corona-Herausforderungen gut gemeistert



**Springe.** Die Berufsschüler des Immobilienzweigs an der BBS Springe haben der Schule und vor allem dem Lehrerkollegium eine gute Note für die Pandemie-Zeit ausgestellt. Bei einem Klassensprechertreffen, zu dem der FAI regelmäßig die Vertreter der zweiten Jahrgangsklassen der Immobiliensparte einlädt, lobten die Auszubildenden das Engagement des Immo-Teams während der Lockdown-Phase. Der Distanzunterricht habe durchweg gut funktioniert. Die Lehrkräfte haben über die Videoplattformen Live-Unterricht abgehalten und die Auszubildenden mit Lehrstoff versorgt.

Von den Abschlussklassen ist zu berichten, dass eine sehr hohe Quote die IHK-Prüfungen bestanden hat und zwar, so Teamsprecher Michael Plitzko, mit durchweg guten bis sehr guten Noten, die sich sogar im Bundesschnitt sehen lassen könnten.

Die Klassensprecher äußerten aber auch Kritik. So wünschten sie sich von einigen Lehrkräften einen gekonnteren Umgang mit der Präsentationstechnik in den Klassenräumen. Plitzko bot seinen Kollegen an, nochmals Schulungen für den Umgang mit den vom FAI finanzierten multimedialen Tafeln durchzuführen. Lob gab es von den Schülervertretern für eine weitere Initiative des FAI: Der Verein hat für mehr als 18 000 Euro sechs professionelle Luftreinigungsgeräte für alle Klassenräume und den EDV-Raum angeschafft. Die Geräte haben sich in der Präsenzphase bereits bewährt.





Angebot an nachhaltigen Mobilitätsformen im hannoverschen Wohnungsbau wächst

# Masterarbeit erforscht Potenzial und aktuellen Stand von Mobilitätsangeboten bei vdw-Mitgliedern



Hannover. Viele deutsche Großstädte stehen vor der Herausforderung, ausreichend Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung bereitzustellen und sehen sich dabei einer hohen Flächenkonkurrenz für andere Nutzungszwecke gegenüber. Für die flächeneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren stellt unter anderem die Herstellung neuer Verkehrsinfrastruktur eine Einschränkung dar, wobei speziell die Errichtung von Parkraum immense Flächen benötigt. Der

Frage, wie man als Wohnungsunternehmen lebenswerte Quartiere entwickeln kann, in denen der Individualverkehr reduziert und flächeneffizient gebaut wird, ist die Masterarbeit "Provision of alternative mobility forms in urban settlements – A potential analysis for the City of Hanover" von Henry Dürkop nachgegangen. Eine Alternative zur klassischen Errichtung von neuem Parkraum im Zuge des Neubaus von Quartieren kann nach neuer Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Hannover auch die Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes durch den Bauträger sein. Dieses könnte verschiedene Bausteine – vom Angebot an Sharing-Fahrzeugen für die Bewohner bis zu qualitativ hochwertiger Fuß- und Fahrradinfrastruktur sowie der Nutzung eines preisreduzierten Mietertickets für den ÖPNV – beinhalten.

In dieser Masterarbeit wurde auf Basis von zwei Forschungsmethoden das Potenzial und aktueller Stand von Mobilitätsangeboten im Wohnungsbau in Hannover evaluiert. Zur Gewinnung eines Eindrucks über den Stellenwert dieser Angebote wurden u.a. vdw-Mitgliedsunternehmen mit Wohnungsbestand in Hannover in einem explorativ gestalteten Fragebogen zu ihren geplanten und bereits umgesetzten Mobilitätsmaßnahmen befragt. Darauf aufbauend wurden Interviews mit verantwortlichen Projektentwicklern der Wohnungsgenossenschaft OSTLAND und der städtischen Wohnungsgesellschaft hanova geführt. Diese Erhebungen haben gezeigt, dass elf der zwölf befragten Unternehmen nachhaltige Mobilitätsangebote im Wohnungsbestand und -neubau bereits umgesetzt bzw. geplant haben. Besonders beliebt sind die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (100 %), Fahrradparkplätze außerhalb des Gebäudes (82 %) sowie abschließbare Fahrradgaragen (73 %). Daneben nimmt die Bedeutung von Lastenrad-Verleihangeboten für die Mitglieder (73 %) sowie das Angebot an Carsharing-Fahrzeugen (64 %) deutlich zu. Dabei sehen die Unternehmen speziell im Angebot an emissionsfreien Leihfahrzeugen ihren Anteil zu lebenswertem Wohnen. Ein ebenso großer Anteil bestätigt, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen bereits zu einer Reduzierung des rechtlich geforderten Stellplatzschlüssels geführt hat, was Flächen für andere Nutzungszwecke verfügbar macht und so zu einer nachhaltigeren Nutzung von städtischem Boden beiträgt.

Insgesamt haben die Befragung sowie die Expertengespräche deutlich gemacht, dass das Thema nachhaltige Mobilitätsangebote im Wohnungsbau durch die Wohnungsgesellschaften in Kooperation mit Stadtverwaltung und Mobilitätsdienstleistern wie dem GVH und Stadtmobil Carsharing in aktuelle Planungen mehr und mehr integriert wird. Dies macht Mut, dass Mieter und Mitglieder der befragten hannoverschen Wohnungsunternehmen zukünftig verstärkt attraktive Mobilitätsalternativen zum eigenen PKW vor ihrer Tür vorfinden werden. Damit zeigen die vdw-Mitgliedsunternehmen in Hannover, wie Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung in der Zukunft aussehen muss, auch wenn in der Zusammenarbeit zwischen Bauträgern und Bauverwaltung noch Verbesserungsbedarf gesehen wird. Jedoch haben Gespräche mit Planern von Landeshauptstadt und Region Hannover gezeigt, dass von Verwaltungsseite und der Politik Rückenwind in der Thematik erwartet werden kann.



Reduktion des Stellplatzschlüssels	7	64 %
Stationsbasiertes Carsharing mit Elektro-PKW	7	64%
Lastenrad-Verleih	8	73 %
Fahrradgaragen	8	73 %
Fahrradstellplätze außerhalb des Gebäudes	9	82 %
Lademöglichkeiten für private PKW	11	100 %

Umsetzung und Planung von alternativen Mobilitätsangeboten bei ausgewählten hannoverschen Wohnungsunternehmen



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







# Co-Working Pilotprojekt im "Herzkamp" eröffnet

Hannover. Die Wohnungswirtschaft hat als Impulsgeber und als Infrastrukturträger für die Digitalisierung eine besondere Rolle. Aus dem "Smart Living Cluster Niedersachsen", einer Initiative des Niedersächsischen Wirtschaftsministeriums mit dem vdw Niedersachsen Bremen, ist das Gundlach-Pilotprojekt "Co-Working im Quartier Herzkamp" in Hannover-Bothfeld entstanden. Die umgestaltete Drei-Zimmer-Wohnung mit sechs Arbeitsplätzen wurde im Beisein von Staatssekretär Stefan Muhle, Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Gundlach-Geschäftsführer Dr. Frank Eretge eröffnet. Im umliegenden Quartier errichtet Gundlach-Immobilien rund 300 neue Wohnungen und Reihenhäuser.

"Diese neue Form von Co-Working – in unmittelbarer Nähe zur Wohnung – kann zum Vorbild für Wohnquartiere in ganz Niedersachsen werden. Die Arbeitsplätze sind gleichzeitig flexibel, bedarfsgerecht ausgestattet und direkt vor Ort. Damit werden die Vorteile vom Arbeiten zu Hause mit denen des professionellen Büroarbeitsplatzes kombiniert. Deshalb fördert das Wirtschaftsministerium das Projekt mit 46 000 Euro", sagte Muhle.



"Bei Gundlach haben wir positive Erfahrungen mit neuen Arbeitsweisen und mit flexiblen Arbeitsplätzen gesammelt, die wir in das Projekt eingebracht haben. Jetzt sammeln wir neue Erfahrungen und können uns die Ausweitung des Konzeptes auf andere Standorte vorstellen", blickte Dr. Eretge voraus.

"Ein wegweisendes Projekt von Gundlach, das genau in unsere Zeit passt und sicherlich viele Nachahmer in der Wohnungswirtschaft finden wird. Seit Beginn der Corona-Krise hat mobiles Arbeiten einen Stellenwert erlangt, den wir uns vorher kaum vorstellen konnten. Gleichzeitig erweisen sich nicht alle Wohnungen als geeignete Arbeitsplätze. Daher sind viele Menschen jetzt auf der Suche nach passenden räumlichen Möglichkeiten mit einer entsprechenden digitalen Infrastruktur. Im Herzkamp werden sie nun fündig", ergänzte Dr. Schmitt.  $\leftarrow$ 

# Wohnungswirtschaft lässt Bauminister Lies nicht los

Hildesheim/Stade/Wunstorf. Im Vorfeld von Wahlen zieht es die prominentesten Politiker hinaus ins Land. Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies machte da keine Ausnahme. In Hildesheim kam er zur Unterstützung des SPD-Landratskandidaten Bernd Lynack (rechts) und nutzte die Gelegenheit, um sich von den Baufortschritten im Neubauquartier Ostend zu überzeugen. Dort ist neben der städtischen Wohnungsgesellschaft gbg und dem Beamten-Wohnungs-Verein auch die kreiseigene kwg aktiv. Geschäftsführer Matthias Kaufmann (von links), Architekt Sven Hirsch und Projektleiterin Carolin Schliebaum zeigten dem Minister den kwg-Neubau, der 28 Eigentumswohnungen, eine Tagespflege, 44 Mietwohnungen,18 Apartments und eine Tiefgarage umfasst und ca. 24 Millionen Euro teuer sein wird.

# "Das ist mehr als das reine Wohnen, sondern auch gemeinsames Leben."

Kaufmann betonte, dass die kwg derzeit 64 Wohnungen mit öffentlicher Förderung baue oder zumindest plane. Lies zeigte sich erfreut darüber, dass die kwg auch dann die Mieten nicht erhöhte, wenn Wohnungen aus der öffentlichen Förderung herausfallen. Mit Blick auf die mögliche Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft machte der Minister deutlich: "Diese Gesellschaft soll Partner der kommunalen Wohnungswirtschaft sein." Kaufmann hatte angeboten, dass der vdw Niedersachsen Bremen und seine Mitglieder bei der Planung der Landesgesellschaft unterstützen können.

Auch beim Ministerbesuch in Buxtehude zur Unterstützung des örtlichen Kandidaten fürs Landratsamt standen Fragen zum Wohnungsmarkt im Mittelpunkt. Der Neubau in der Region kann der enormen Nachfrage nicht gerecht werden. Dr. Christian Pape, Vorstand der Wohnstätte Stade, nannte die Probleme: "Zu wenig Bauland, fehlende Kapazitäten im Bauhandwerk." Lies warb dennoch dafür, dass sich die Genossenschaft weiter im sozialen Wohnungsbau engagiere.



Beim Wunstorfer Bauverein besuchte Lies mit dem örtlichen SPD-Bürgermeisterkandidaten die Baustelle für das sogenannte "Quartier Nord+", wo die Genossenschaft elf Millionen Euro investiert und ihre neue Verwaltung sowie 30 neue Wohneinheiten realisiert. Lies zeigte sich beeindruckt vom Konzept: "Das ist mehr als das reine Wohnen, sondern auch gemeinsames Leben." Doch es gab auch kritische Töne: Vorstand Kathrin Tietz wies den Minister darauf hin, dass die klimagerechte Sanierung von Beständen aus den 1950er und 1960er Jahren eine "ziemliche Herausforderung" für den Bauverein sein werde. Architekt Alexander Schan schlug vor, das Recycling von Baumaterialien zu fördern, um eine bessere CO<sub>2</sub>-Gesamtbilanz am Bau zu erreichen.  $\leftarrow$ 



"Wohnen in Northeim" und Johanniter stellen generationsübergreifendes Konzept der Wohnanlage vor

# Ministerin Behrens zu Besuch im "Q4 – Wohnen am Wieter"



Northeim. Hoher Besuch in der Wohnanlage "Q4 - Wohnen am Wieter" in Northeim. Die Niedersächsische Sozialministerin Daniela Behrens hatte von dem besonderen Wohnprojekt gehört und wollte sich jetzt einen persönlichen Eindruck darüber verschaffen. Katharina Franzke, Geschäftsführerin der "Wohnen in Northeim GmbH", stellte das generationsübergreifende Projekt vor, das mit dem Erwerb des Grundstückes 2017 begann. Der Bau des Gebäudekomplexes, der eine Kindertagesstätte und eine Pflegewohngruppe für an Demenz erkrankte Menschen beherbergt, kostete rund 6.1 Millionen Euro.

Die Kita und die WG werden von den Johannitern betrieben, wie Regionalvorstand Thorsten Müller beim Besuch der Ministerin betonte. Darüber befinden sich 13 Wohnungen, die über einen Aufzug barrierefrei erreichbar sind; neun der Wohnungen wurden mit sozialer Förderung errichtet. Als Herzstück gilt der Quartierstreff, der von zwei Mitarbeiterinnen der Johanniter betreut wird. "Wir haben dieses Multifunktionshaus gemeinsam mit



"Wir haben dieses Multifunktionshaus gemeinsam mit den Johannitern geplant und dann festgestellt, dass es ein solches Wohnprojekt bis dato nicht gab."

den Johannitern geplant und dann festgestellt, dass es ein solches Wohnprojekt bis dato nicht gab", erklärte Katharina Franzke. "Sehr gefreut hat uns, dass wir vielerorts angefragt wurden, das Projekt vorzustellen."

Ministerin Behrens besichtigte den Quartierstreff und die Kita und machte auch einen kurzen Besuch in der WG. "Seit dem Bezug der Räumlichkeiten Ende August 2019 ist bereits viel passiert", berichteten Kita-Leitung Tanja Schmidt, WG-Leiterin Yessica Hoyendorf und Lara Henne, Managerin des Quartierstreffs. So gab es vor Corona gemeinsame Kochund Backaktionen von WG-Bewohnern, Kita-Kindern und Bewohnern des Hauses. Es etablierte sich ein Literaturtreff und ein Singkreis, an denen unter anderem auch Nachbarn des Viertels teilnahmen und vieles mehr. Während der Lockdown-Zeit hielten die Mitarbeiterinnen des Ouartierstreffs den Kontakt zu den Mietern des Hauses, teilweise durch Gespräche durch die Fenster, halfen vereinzelt beim Einkaufen und unterstützten Senioren bei Anmeldungen zu Impfterminen. Wie wichtig der Austausch in dieser schwierigen Zeit war, bestätigten drei Mieterinnen, die zu dem Besuch der Ministerin ebenfalls eingeladen waren.

Das Konzept in Northeim entspricht dem Bedarf älterer Menschen in Single-Haushalten. Mit dem Quartierstreff wird





den Menschen in einer vom demografischen Wandel geprägten Umgebung ein soziales Umfeld mit einer unterstützenden Infrastruktur geboten. Die lokale Vernetzung zwischen sozialer Arbeit, Bildung, Kunst und Kultur, ein Mix von professionellen und ehrenamtlichen Unterstützungsangeboten sowie sozialen Betreuungs- und Dienstleistungen bieten eine lebendige Nachbarschaft und erfüllen den Grundgedanken "ambulant vor stationär". In der Zusammenarbeit mit der Kita, der Wohngemeinschaft und den Bewohnern der Wohnungen werden die Generationen des Quartiers gut vernetzt.



Die Quartiersarbeit sorgt für die konzeptionelle Verbindung der pädagogischen Arbeit der Kita mit den Betreuungs- und Versorgungsangeboten für Senioren sowie der Gemeinwesenarbeit. Dies bezieht sich sowohl auf ältere Menschen in ihren Wohnungen also auch auf die Bewohner der Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte, was zu einer gegenseitigen Ergänzung und Bereicherung der

jeweiligen Angebote führt. Die Kooperation geschieht unter Berücksichtigung des Entwicklungsstandes der Kinder und der Lebenssituation der älteren Menschen. Da viele Kinder heute ohne Großeltern in der Nähe aufwachsen, ist es für sie bereichernd, mit Senioren im regelmäßigen Kontakt zu stehen und gemeinsame Ak-

tivitäten durchzuführen.

Franzke und Müller hoben gegenüber der Ministerin hervor, wie wichtig sozial orientierte Quartierslösungen sind. Sie sprachen sich für verbesserte, langfristige finanzielle Unterstützung aus. Ministerin Behrens lobte "Q4" mit seinen generationsübergreifenden Aktionen als beispielhaft und nachhaltig: "Es sollte mehr solche Projekte wie dieses geben."

Anzeige



# Seminarangebot im neuen Gewand – modernes Tool mit vielen Möglichkeiten

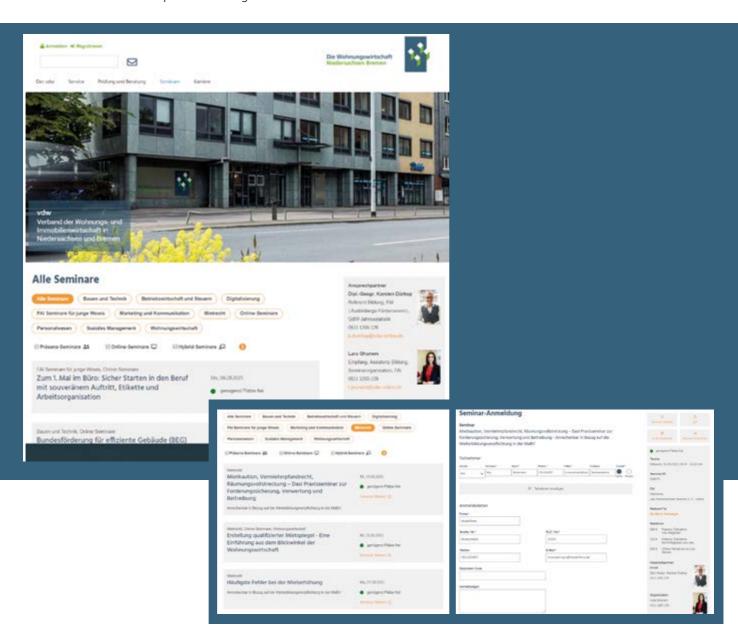
Hannover. Das erfolgreiche Seminarangebot des vdw präsentiert sich in neuem Gewand. Fortan gibt es kein Seminarheft des vdw mehr. "Wir setzen jetzt voll und ganz auf die Digitalisierung", betont Bildungsreferent Karsten Dürkop. Die fast 80 Seminare und Workshops im zweiten Halbjahr 2021 werden seit Juli unter www.vdw-online.de digital und in neuem Gewand präsentiert.

Es hat sich online allerdings nicht nur äußerlich etwas geändert. Mit dem neuen Seminartool haben auch einige neue und interessante technische Lösungen und viele Serviceangebote Einzug gehalten.

Gleich zu Beginn des Besuchs auf der Website und der Recherche stehen den Nutzern zwei grundlegende Möglichkeiten offen: Entweder man stöbert, findet und bucht die Angebote als Gast oder man meldet sich einmalig an und nutzt die vielfältigen neuen Features der Seminarplattform als registrierter Kunde.

Ein neues Element der Seite ist das Ampelsystem. Es zeigt, ob ein Seminar noch buchbar oder schon voll belegt ist. Zeigt die Ampel gelb, wird es höchste Zeit, sich noch einen der freien Plätze zu sichern. Ist man eingeloggt, bieten das System registrierten Kunden eine Übersicht über ihre gesamte Buchungshistorie. Dort findet man auch Skripte und weitere Unterlagen zu besuchten Seminaren. Darüber hinaus sind die digitalen Rechnungen und die Teilnahmebescheinigungen hinterlegt.

Wir laden Sie herzlich ein, unser neues Seminarangebot zu entdecken: www.vdw-online.de/seminare ←





# Neue Durchlauferhitzer-Serie für die Wohnungswirtschaft

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

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



Wir beraten Sie gern > Tel.: 04131 89 01-161 > clage.de





**URBAN FARMING IN LINDEN:** 

# Gemeinschaft Wächst neben Gemüse

**Hannover.** Im Stadtteil Linden wächst seit Ende Mai nicht nur Gemüse, sondern auch der nachbarschaftliche Zusammenhalt. Startschuss war der Pflanztermin mit den Mietern der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft – mit tatkräftiger Unterstützung des Projektpartners Ackerpause aus Berlin.

Wo vorher im Innenhof der Röttgerstraße noch eine unbenutzte Wiese lag, blüht und gedeiht es nun mithilfe fleißiger Anwohner in Hülle und Fülle. Durch den Aufbau mehrerer Hochbeete entstand so innerhalb kürzester Zeit eine belebter Gemeinschaftsgarten, der zum Mitmachen und Spaß haben animiert. Jung und Alt kommen zusammen, um mit anzupacken und zu ackern, was das Zeug hält. Unter der professionellen Anleitung der Ackerpause-Experten setzten die Anwohner trotz schwieriger Corona-Umstände mit Maske, Schaufel und guter Laune, Jungpflanzen in die Beete ein, die jetzt zum Spätsommer erntereifes Gemüse tragen. Durch das gemeinsame Ackern, Buddeln und Gießen trugen nicht nur die Pflanzen große Früchte, sondern auch das nachbarschaftliche Miteinander wurde auf besondere Art und Weise gestärkt, sodass sich manch ein Mieter nun trotz Stadtlage als stolzer Hobbygärtner mit fortgeschrittener Expertise bezeichnen darf.

# Nachhaltige Veränderungen mit Vorbildcharakter

Doch nicht nur der Gemeinschaftsgeist wurde gefestigt – der ganze Innenhof hat sich zum Positiven verändert. Er wurde gleichermaßen zum Gaumenschmaus und Hingucker. Das Motto des Projektes: mehr Bewusstsein für Lebensmittel und Natur. Eine langjährige Mieterin freut über das Projekt: "Beim Gärtnern abschalten – das tut gut!" Für sie und ihren Sohn sei gesunde Ernährung sehr wichtig und ein fester Bestandteil ihres Alltags. Mit dem Acker im Innenhof ist die gesunde und nachhaltige Ernährung somit nur einen Steinwurf entfernt. Hinzukommt der Spaß mit den Nachbarn, der rege Austausch und die Freude, das eigene Gemüse Tag für Tag wachsen zu sehen, bis es letztendlich wieder gemeinschaftlich geerntet wird. Für den Anfang stehen Kohlrabi, Mangold, Pflücksalat, Gurken und verschiedene Kräuter auf dem Speiseplan. Doch dabei wird es nicht bleiben, denn von Tomaten über Zucchini bis zu Rote Beete ist alles da, was das Gemüseherz begehrt. Neben biozertifiziertem Saatgut, Jungpflanzen und allem erforderlichen Material gibt es passgenaue Pflege- und Erntehinweise, um zu zeigen, wie leicht es sein kann, das eigene Essen mit sehr einfachen Mitteln anzubauen.

OSTLAND-MitarbeiterinMartinaMahnkebetont: "Wirsindgerne Impulsgeber für Raumideen, die Gemeinschaft fördern und zum schönen Wohnen einladen. Mit Urban Farming lässt sich ein Innenhof sinnvoll und nachhaltig verschönern. Das merken wir an der großen Nachfrage und Eigeninitiative unserer Mieter, wenn es um Fragen der weiteren Gartengestaltung geht."

# Generationsübergreifendes Gemeinschaftsgärtnern

Alle Mieter, die in den Häusern der Genossenschaft leben, profitieren gleichermaßen von diesem innovativen Projekt. Was die älteren Mieter vielleicht schon aus ihrer eigenen Kindheit kennen und nur wieder auffrischen, können die Jüngsten von der Pike auf lernen. Angetrieben durch die sofort sichtbaren Erfolge haben die Anwohner nicht nur die bestehenden Hochbeete gehegt und gepflegt, sondern ihrer Kreativität freien Lauf gelassen und gleich noch weitere Beete auf der Wiese angelegt. Die Genossenschaft ist



sehr erfreut über diese Entwicklung. "Wir sind sehr stolz zu sehen, mit welchem großen Engagement unsere Mieter diese Möglichkeit angenommen haben und wie schnell sich das ganze Projekt innerhalb kürzester Zeit mehr oder weniger verselbstständigt hat. Durch die Rundumbetreuung der Ackerpause ist es so einfach wie nie, ökologisch, nachhaltig und gemeinschaftsbildend eine Aktivität für die Verbesserung des Wohnklimas zu schaffen, die durchweg positiven Anklang gefunden hat", so Martina Mahnke.  $\leftarrow$ 

Anzeige



# DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

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

dzhyp.de





# Namen und Nachrichten



# **Klares Bekenntnis**

↑ Die drei großen Braunschweiger Wohnungsunternehmen – die Braunschweiger Baugenossenschaft, die Baugenossenschaft Wiederaufbau und die städtische Wohnungsgesellschaft Nibelungen – werden sich langfristig im Verein Stadtteilentwicklung Weststadt engagieren. Die Unternehmensleiter erklärten bei der ersten "analogen" Vorstandssitzung des Vereins in diesem Jahr, dass man auch über die derzeitige Laufzeit der Vereinbarung Ende 2023 hinaus den Verein und die Menschen im Stadtteil aktiv unterstützen werde. Diese Verlässlichkeit wird auch die Stadt Braunschweig als weiteren wichtigen Partner im Verein freuen, zumal mit Oberbürgermeister Ulrich Markurth und Bezirksbürgermeister Ulrich Römer zwei Persönlichkeiten mit der Kommunalwahl aus ihren Ämtern ausscheiden werden.



# Vorbildlich

↑ Reiner Nagel (links), Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, war zu Gast im Baugebiet "Grüne Mitte Ebertal" der Städtischen Wohnungsbau Göttingen (SWG). Das Projekt zeige, "dass Baukultur inzwischen als Handlungsebene anerkannt ist", sagte Nagel im Gespräch mit Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler und SWG-Geschäftsführerin Claudia Leuner-Haverich. Aufgrund der problematischen Bausubstanz wird das gesamte Quartier durch Abriss, Neubau und Nachverdichtung neu gestaltet. "Wir haben jetzt die einmalige städtebauliche Möglichkeit, ein Viertel neu und für die Bewohner besser zu gestalten", betonte Leuner-Haverich.





# **Gutes Ergebnis**

↑ Der Bauverein Delmenhorst bleibt auf Wachstumskurs. Aufsichtsratsvorsitzender Ralf Wessel und Vorstand Reiner Fulst berichteten der Mitgliederversammlung, dass die Bilanzsumme der Genossenschaft aufgrund zahlreicher Investitionen um 1,3 auf 23 Millionen Euro gewachsen ist. Wichtigstes Projekt war zweifellos der Bau von elf barrierefreien Wohnungen, die im Frühjahr den neuen Mietern übergeben werden konnten. Der Jahresüberschuss des Bauvereins beläuft sich auf 211 000 Euro.

# Kinderfreundlich

Der Gemeinnützige Bauverein in Münden hat eine Kindertagesstätte mit 80 Betreuungsplätzen fertiggestellt und insgesamt drei Millionen Euro investiert; allein Spielgeräte und Spielzeug ließ sich die Genossenschaft 95 000 Euro kosten. Die Stadt Hannoversch Münden hat die Einrichtung für 25 Jahre gemietet. Im nächsten Jahr will der Bauverein auf einem angrenzenden Grundstück familiengerechte Wohnungen bauen.

# Genossenschaften

→ Zum Internationalen Tag der Genossenschaften hat vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zwei Mitgliedsgenossenschaften besucht und dabei die soziale Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften betont: "Bei uns stehen die Mieter und Mitglieder als Menschen im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns." Die Wohnungsgenossenschaften im vdw bieten bezahlbares Wohnen und investieren Jahr für Jahr





dreistellige Millionenbeträge in die Entwicklung der Wohnquartiere. "Sie tragen dadurch maßgeblich zum sozialen Frieden bei", betonte die Verbandsdirektorin beim Besuch der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft in Hannover und der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft.













# Hingucker

↑ Mit einem kleinen Wohnprojekt hat die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova kürzlich für Furore und Schlagzeilen gesorgt: Vier sogenannte Tiny-Houses sind im hannoverschen Stadtteil Linden-Süd an die Mieter übergeben worden. Das Interesse von Fachleuten und Hannoveranern war gleichermaßen groß. "Wir hatten Hunderte von Bewerbern, die sich bewusst für einen minimalistischen Lebensstil entschieden haben", sagte hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus. Auch die Wohnungswirtschaft guckte genauer hin: Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und einige Unternehmen ließen sich von Klaus die vier Minihäuser zeigen und

die Rahmenbedingungen erläutern. Die Tiny-Houses wurden in Estland produziert, per Tieflader angeliefert und mit Hilfe eines großen Baukrans in die richtige Position gehievt. Sie sind 28 Quadratmeter groß, die Kaltmiete beträgt 490 Euro. Karsten Klaus ist sich sicher: "Tiny-Houses sind weit mehr als ein Trend. Sie passen auch städtebaulich bestens in die Zeit, weil ihr Flächenbedarf minimal ist und sie somit ideal für Nachverdichtung geeignet sind. Bauland ist knapp, grüne Hinterhöfe gibt es viele. So lässt sich schnell und einfach neuer Wohnraum schaffen." Für den hanova-Chef steht fest: Weitere Tiny-House-Projekt werden folgen.



# Neubau I

← Die Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk errichtet in serieller Bauweise in Hannover-Mittelfeld zwei neue Häuser mit insgesamt 28 Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Die sogenannten "ClimaBalance"-Häuser werden den Niedrigenergie-

standard KfW 40 erreichen. Die Energie wird über Erdwärme und Photovoltaikanlagen erzeugt. Fossile Energieträger wie Öl und Gas werden nicht mehr gebraucht. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.



## Neubau II

↑ Die Baugenossenschaft Wiederaufbau hat in der Braunschweiger Weststadt für ein Einkaufszentrum und Ärztehaus Richtfest gefeiert. Die Investitionssumme beträgt 24 Millionen Euro. Die Vorstände Torsten Böttcher und Heinz-Joachim Westphal betonten den Wert des Projektes für das gesamte Quartier: "Es wird deutlich, was wir unseren Mietern bieten können: städtisches Wohnen in ruhigen, grünen Nachbarschaften, Erholung gleich vor der Tür, mit bester Nahversorgung – gute Voraussetzungen für ein soziales Miteinander."

# Neubau III

Im Nördlichen Ringgebiet in Braunschweig hat die Nibelungen Wohnbau mit dem Bau von weiteren 74 Wohnungen begonnen, darunter sind öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnpflegegemeinschaften und Apartments für Wohngruppen. Investitionssumme ohne Grundstück: zwölf Millionen Euro. Fertigstellung: Mitte 2023.

# **Neubau IV**

Die Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) wird im Februar ein neues Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten fertigstellen. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Penthouse-Wohnungen entstehen in einer umgebauten Lagerhalle, die schon seit etlichen Jahren im Besitz der BBG war.

#### Neubau V

Die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft (HWG) errichtet in Kooperation mit der ebenfalls städtischen GSW (Gesellschaft für Sozialen Wohnungsbau und Projektentwicklung) im sogenannten Bailey Park in mehreren Bauabschnitten insgesamt 150 Mietwohnungen. Das Bauvolumen liegt bei 40 Millionen Euro. Die ersten Mieter sind jetzt eingezogen und freuen sich nicht nur über moderne, barrierefreie Wohnungen, sondern auch über bezahlbare Mieten zwischen 5,80 und 8 Europro Quadratmeter. Stadtbaurat Hermann Aden nannte das Projekt einen "tollen Beitrag" für Hameln, sieht aber beim bezahlbaren Wohnen in der Stadt weiterhin einen großen Nachholbedarf.

# **Neubau VI**

→ Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt war beim Besuch des sozial-ökologischen Modellquartiers Stadtleben Ellener Hof sehr beeindruckt. André Vater (links) und Alexander Künzel (2. von rechts) vom Vorstand der Bremer Heimstiftung zeigten, wie in Holz-Hybrid-Bauweise und nach KfW40-Standard 500 Wohneinheiten entstehen. Zu den verschiedenen Projektpartnern beim Ellener Hof gehört auch die GEWOBA, die 40 öffentlich geförderte Wohnungen realisieren wird.



# **Neubau VII**

Die kwg Hildesheim baut in Hasede zehn Mietwohnungen, die im nächsten Jahr bezugsfertig sein werden. Und in unmittelbarer Nähe wird die kwg im nächsten Jahr mit dem Bau eines weiteren ARGENTUMS beginnen: Geplant ist ein behindertengerechter, dreigeschossiger Neubau mit 18 Zwei- und sechs Drei-Zimmer-Wohnungen.





# **Neubau VIII**

← Die gbg Hildesheim setzt im Stadtzentrum und im Stadtteil Drispenstedt mit zwei Neubauprojekten wichtige Akzente. Gesamtinvestition: 44 Millionen Euro. Zum einen soll im nächsten Jahr ein Gebäudeteil des "Theaters für Niedersachsen" abgerissen werden. An der Stelle entsteht dann ein Kinder- und Jugendtheater mit mehr als 150 Zuschauerplätzen. In Hildesheim-Drispenstedt betreibt die städtische Wohnungsgesellschaft seit vielen Jahren aktive Stadtentwicklung. Ein nächster Mosaikstein wird das neue Stadtteilzentrum. "Das größte Bauprojekt, das die gbg je in Angriff genommen hat", sagt Geschäftsführer Jens Mahnken. Es wird Ladengeschäfte, Praxen, eine Sparkasse und 51 neue Wohnungen geben. Fertigstellung des gesamten Komplexes ist voraussichtlich 2026. Zunächst soll im nächsten Jahr mit dem Abriss bestehender Gebäude begonnen werden.



# **Neubau IX**

↑ Die Wohnbau Salzgitter hat vor Kurzem in Salzgitter-Bad 18 seniorengerechte Wohnungen fertiggestellt. Neben der Barrierefreiheit und der attraktiven Lage im Grünen überzeugt der Neubau auch mit seiner Klimabilanz. Das Gebäude verfügt über eine innenliegende, hocheffiziente und sparsame Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Energieversorgung wird im Wesentlichen über eine Photovoltaikanlage sichergestellt. Die in den Wohnungen verbauten Wärmestationen verfügen über einen Wärmetauscher zur Warmwasserbereitung. Das Wasser ist somit auf Grund dieses Durchlaufprinzips jederzeit hygienisch einwandfrei. Ebenfalls in Salzgitter-Bad, auf dem Gelände des ehemaligen Freibads, baut die Wohnbau weitere 17 Mietwohnungen. Und in Lebenstedt schreiten die Arbeiten für das Projekt Thiestraße voran. Es entsteht ein Wohnhof mit 31 Mieteinheiten, die für Mitte 2022 bezugsfertig sein sollen. Die fünf Stadthauswohnungen sowie die übrigen 26 Wohneinheiten sind weitestgehend barrierefrei, fünf Wohnungen sogar rollstuhlgerecht. Während der Abbrucharbeiten der





Bestandsgebäude wurde ein historischer Brunnen aus dem 19. Jahrhundert freigelegt. Der ursprüngliche Entwurf wurde daraufhin geändert und der Brunnen in die Gestaltung der Außenanlagen integriert. Ein geplanter Gebäudeteil mit zwei Wohneinheiten entfällt dafür.



## **Guter Plan**

↑ Im Langenhagener Stadtteil Wiesenau setzt die KSG Hannover seit Jahren wichtige Akzente. Das Quartier ist in vielerlei Hinsicht zu einem Vorzeigeprojekt geworden. Ein

Geheimnis des Erfolges: In Wiesenau kann sich die KSG auf ein Netzwerk sehr wichtiger Partner verlassen. Dies ist auch die Basis für ein weiteres Vorhaben, das in naher Zukunft realisiert werden soll – und zwar gemeinsam mit der Lebenshilfe Langenhagen: ein inklusives Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung und für



Studenten. Entstehen werden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt barrierefreien Wohnungen, zwölf davon mit Hilfe öffentlicher Förderung. Neben den Wohnungen wird es auch Büroräume für die KSG und den Nachbarschaftsverein win e.V. geben. Gebaut wird im KfW-55-Standard.

# **Premiere**

Premiere für die Nibelungen Wohnen in Braunschweig. Erstmals wird im Bestand Solarstrom produziert. Die Photovoltaikanlage im Heidberg wird von Solarimo installiert und betrieben. Die neue Anlage hat eine Gesamtleistung von 65 Kilowatt-Peak. Profitieren werden neben der Umwelt vor allem 36 Mietparteien, die künftig günstigen Mieterstrom beziehen. Ulrich Lipinski, Technischer Leiter bei der Nibelungen, kündigte schon an, dass die kommunale Wohnungsgesellschaft weitere Dachflächen mit PV-Anlagen ausrüsten werde.

# **Digital I**

Die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND informiert auf ungewöhnliche Weise über die wichtigsten Entwicklungen im Unternehmen. Auf der Internetseite wohnzimmer.ostland.de kann man virtuell vier verschiedene Räume betreten – und in jedem finden sich Informationen über die OSTLAND. "Ein abwechslungsreicher Kommunikationsmix, der möglichst alle Generationen erreicht", begründet die Genossenschaft diese Idee.

# **Digital II**

Auch der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim hat seinen Internetauftritt komplett überarbeitet. Seit einigen Wochen ist die neue Website online. www.bwv-hi.de präsentiert sich sehr benutzerfreundlich und mit vielen wichtigen Informationen rund ums Wohnen in der Genossenschaft.

# **Viel los**

Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft (GNSG) hat einen vollen Aufgabenzettel. 17 Wohnungen entstehen derzeit in Blexen. An einem anderen Standort sind 15 öffentlich geförderte Wohnungen geplant. In Großensiel wird ein zwei Hektar großes Wohnquartier geplant, und außerdem werden im eigenen Bestand 77 Wohnungen sukzessive barrierefrei bzw. barrierearm umgebaut.



# Farbe bekennen

← Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft hat vor ihrer Verwaltung eine Flagge in Regenbogenfarben gehisst. "Ein klares Statement für mehr Akzeptanz, Respekt, Offenheit und Vielfalt. Dieses sichtbare Zeichen spiegelt die im Genossenschaftswesen in unserer GWG bestehenden Grundwerte wider", erklärte GWG-Vorstand Andreas Otto.



# **Mal was Neues**

← Die Städtische Wohnungsbau GmbH Celle heißt seit August allerland Immobilien

GmbH. Mit dem neuen Namen geht auch ein neues Erscheinungsbild der kommunalen Wohnungsgesellschaft einher. Der Grund für die Umbenennung beschreibt Geschäftsführer Manfred Lork: "Wir haben uns zu einem modernen Immobiliendienstleister entwickelt, steuern Neubauprojekte und bieten unseren Mietern sowie externen Kunden ein umfassendes Management rund ums Wohnen an. Diese Vielfalt soll sich in einem passenden Markenauftritt widerspiegeln. Aber unser Claim zeigt, dass sich an unseren Werten nichts geändert hat: allerland – Viel Raum. Viel Herz."

# Lass Blumen sprechen

→ Zum zwölften Mal hat die Braunschweiger Baugenossenschaft einen Balkonwettbewerb ausgerichtet. Neu in diesem Jahr: Es gab Preise in drei Kategorien. Gesucht wurden "farbenfrohe Balkone", "bienenfreundliche Terrassen" und "Wohnzimmer unter freiem Himmel". Mehr als 100 Bewerbungen trudelten bei der BBG ein. Entschieden haben letztlich die Leser der Braunschweiger Zeitung, die tausendfach abgestimmt haben. Die Sieger wurden bei einer großen Abschlussveranstaltung im "Wolters Applaus Garten" gekürt – natürlich unter Einhaltung der geltenden Hygienemaßnahmen.





# Lebensgefühl

Das Bauprojekt Kurt 2.0 der NEULAND in Wolfsburg mit seinen 218 Mietwohnungen ist in vielerlei Hinsicht innovativ. "Wir wollen für die Bewohner ein besonderes und modernes Lebensgefühl schaffen", erklärt

Geschäftsführer Hans-Dieter Brand. Mehrere Bausteine tragen dazu bei: etwa ein Sharing-Projekt für E-Autos und Elektro-Lastenräder, das Mieterstrommodell, das mit der Firma Solarimo umgesetzt wurde,

und das Angebot von zwei Clusterwohnungen, also kleinen Appartements in einer großen Wohnung mit großzügigen Gemeinschaftsflächen.













# Aus alt mach neu

↑ In Braunschweig-Melverode gibt es wieder eine zentrale Begegnungsstätte. Dazu hat die Nibelungen Wohnbau die ehemalige Dorfschule, ein Gebäude aus dem Jahr 1855, umfangreich saniert und an die Stadt Braunschweig vermietet. Das Haus ist ein echtes Schmuckstück geworden, denn die Fachleute der Wohnungs-

gesellschaft haben wahrlich ganze Arbeit geleistet. Die Fassade, die Küche, der große Versammlungsraum – alles neu! Der Kulturverein Melverode als Untermieter kann in dem Treffpunkt bis zu 100 Personen empfangen.



# Offensiv

↑ Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH setzt ihre Wohnungsbauoffensive im bezahlbaren Wohnungsbau auch in diesem Jahr fort. Nachdem in den beiden zurückliegenden Jahren 60 Wohnungen in Bovenden und Osterode am Harz erstellt worden sind, befinden sich derzeit in Bovenden Lenglern und Rosdorf weitere 82 Wohnungen im Bau. Weitere acht Wohnungen in Herzberg am Harz wurden dieses Jahr bereits bezogen.



Die Gesamtinvestition für die 150 Wohnungen beläuft sich auf 32 Millionen Euro. Die Kaltmieten bewegen sich zwischen 5,60 und 7,20 Euro pro Quadratmeter. Kreiswohnbau Chef Hans-Peter Knackstedt will auch in den nächsten Jahren in den bezahlbaren Wohnungsbau investieren, um mehr Angebote vor allem für mittlere Einkommensbezieher zu schaffen. Knackstedt betont: "Bei den Neubauten setzen wir auf Klimaschutz, Elektromobilität und Smart Home-Technologie."



## Plan

↑ Die Lehrter Wohnungsbaugesellschaft plant im sogenannten Gartenquartier rund 110 neue Wohneinheiten, darunter 80 Mietwohnungen und zwölf Miet-Reihenhäuser. Im Frühjahr sollen die Hochbauarbeiten für die ersten 30 Wohnungen beginnen, davon

sind 20 öffentlich gefördert. Ende 2023 können die ersten Mieter einziehen. Die Miete wird im Drittelmix bei 5,60, 7,20 bzw. ca. 10,00 Euro pro Quadratmeter liegen. In dem Quartier wird außerdem eine Kindertagesstätte mit bis zu 100 Betreuungsplätzen entstehen.

## Plan II

Die Stadt Lüneburg ist voll auf Wachstumskurs. Und die beiden vdw-Mitgliedsunternehmen unterstützen dabei vor allem im Bereich des bezahlbaren Wohnens. Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg plant im Hanseviertel 64 Wohnungen, davon 40 mit öffentlicher Förderung. Der erste Bauabschnitt wird im Herbst 2022 bezugsfertig. Zuletzt hatte die Genossenschaft vor 20 Jahren einen Neubau realisiert. Dagegen spielt die LüWoBau seit Langem im Wohnungsbauprogramm der Stadt eine strategische Rolle. Das Unternehmen wird in diesen Jahren insgesamt 440 Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bauen.

# Plan III

Die STÄWOG wird in Bremerhaven-Suhrheide 20 generationengerechte Wohnungen bauen. Zielgruppe: Suhrheider, die im Alter ihr Einfamilienhaus verkaufen, den Stadtteil aber nicht verlassen wollen. Der Neubau wird über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom versorgt werden.

# Plan IV

Die GeWobau Vechta will in Damme 13 öffentlich geförderte Wohnungen bauen. Die Mieten sollen zwischen 5,60 und 7,00 Euro liegen.

# Schön geworden

→ Innenstadtnah und direkt am Flüsschen Ihme gelegen ist in den vergangenen Jahren unter der Regie der kommunalen Wohnungsgesellschaft hanova das erste hannoversche Gemeinschaftsquartier für Baugruppen entstanden. In den Ohe-Höfen vermietet hanova 38 Wohnungen in zwei Gebäuden selbst. Die ersten Mieter sind kürzlich eingezogen. 14 Wohnungen sind barrierefrei und vier rollstuhlgerecht. Der Mietpreis pro Quadratmeter beginnt ab 10 Euro. Die Erdgeschossflächen bieten Raum für vier gewerbliche Nutzer. Beide Gebäude verfügen über Fahrradkeller sowie Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge. Herausragend ist die Architektur. Aus einem Fassadenwettbewerb, den das Architekturbüro Spengler Wiescholek aus Hamburg für sich entscheiden konnte, sind zwei Gebäude entstanden, die an die Klinkerarchitektur aus den 1920er Jahren erinnern. Den Architekturwettbewerb hatte das Tübinger Architekturbüro Hähnig I Gemmeke für sich entschieden. Im Fokus standen dabei das gemeinschaftliche Wohnen und das nachbarschaftliche Miteinander. Alle Gebäude sind im energiesparenden Passivhausstandard erstellt worden und entsprechen dem KfW-40 bzw. dem KfW-40-plus Standard.





# Gesprächsstoff

← Beim Besuch von Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt bei der Nibelungen Wohnbau in Braunschweig gab es viel zu bereden: Telekommunikationsgesetz, neue Mobilitätskonzepte, energetische Quartiersentwicklung, Digitalisierung. Außerdem zeigten Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß und Prokurist Rouven Langanke ihrem Gast die aktuell größten Projekte der kommunalen Gesellschaft im nördlichen Ringgebiet und am Alsterplatz in der Weststadt.

# Miteinander

→ Das hannoversche Bau- und Wohnungsunternehmen Gundlach hat ein ehemaliges Gebäude der evangelischen Jugend und des Stadtkirchenverbands in insgesamt 21 preiswerte Sozialwohnungen für ehemals Wohnungslose und vier große Mietwohnungen für Wohngemeinschaften umgebaut.

Kooperationspartner für dieses soziale Wohnprojekt ist die Soziale Wohnraumhilfe, die nun für 35 Jahre als Generalmieter die 21 Wohnungen verwalten wird. Sie vergibt die geförderten Wohnungen für 5,60 Euro pro Quadratmeter.



## **Sommertour**

→ Die Mitglieder der Niedersächsischen Landesregierung sind auf Sommertour, und mitunter ist dabei auch die Wohnungswirtschaft ein lohnendes Besuchsziel. Ministerpräsident Stephan Weil zum Beispiel guckte bei der NEULAND in Wolfsburg vorbei und zeigte sich besonders am Modell "Wohnen für alle" interessiert: vom Land gefördert, in Modulbauweise errichtet, mit Baukosten von 2 800 Euro pro Quadratmeter. Für den Regierungschef ein "nachahmenswertes Projekt", das er auch mit dem vdw erörtern werde.



# **Zur Person**



← **Vera Litzka** ist neue Geschäftsführerin der GEWOBA Energie GmbH in Bremen. Sie ist damit Nachfolgerin von Stefan Fölsch, der das Unternehmen seit seiner Gründung 2015 geführt hatte. Vera Litzka war zuletzt Werkleiterin bei den "Stadtwerke Neustadt in Holstein". Sie war aber auch schon in Bremen aktiv und zwar als wissenschaftliche Mitarbeiterin und Projektmanagerin bei der Bremer Energie-Konsens GmbH und als Geschäftsführerin der Bremerhavener Energiemanagement-Agentur. Die GE-WOBA Energie ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft des größten Bremer Wohnungsunternehmens und versorgt über ein Drittel der rund 43 000 GEWOBA-Haushalte zuverlässig mit Wärme und inzwischen auch mit quartiereigenem Strom – inklusive aller Mess- und Beratungsdienstleistungen.

39 Jahre gehörte **Norbert Aust** dem Aufsichtsrat des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Hildesheim an. Zuletzt war er stellvertretender Vorsitzender des Gremiums. Zu seinem Abschied erhielt Aust als Anerkennung für seine langjährige Tätigkeit von vdw-Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** die Silberne Ehrennadel des Verbandes. An die Stelle von Norbert Aust rückt **Michael Bosse-Arbogast** in den Aufsichtsrat nach.



↑ Der Aufsichtsrat der GEWOBA in Bremen hat einen neuen Vorstand bestellt. Dr. Christian Jaeger wird zum 1. Juni 2022 in den Vorstand eintreten. Er ist der Nachfolger von Peter Stubbe, der das Unternehmen zum 31. Juli 2022 verlässt. Bereits im vorigen Dezember hatte der Aufsichtsrat Anja Passlack zur Nachfolgerin von Manfred Sydow bestellt. Sydow scheidet zum 31. Januar kommenden Jahres aus dem Vorstand aus. Passlack beginnt ihre Tätigkeit bei der GEWOBA zum 1. Januar 2022.



Manfred Jonas ist tot. Der langjährige Geschäftsführer des Mieterbundes Niedersachsen-Bremen und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes verstarb im Juli im Alter von 79 Jahren. Jonas war nicht nur der Initiator zahlreicher Drachenbootrennen auf dem hannoverschen Maschsee, sondern in erster Linie verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft in vielen politischen Fragen. "Seine große Sachkompetenz und das zwischen ihm und dem vdw herrschende Vertrauen haben dazu beigetragen, dass viele politische Initiativen gemeinsam durch unsere Verbände umgesetzt werden konnten", hebt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt in ihrem Kondolenzschreiben hervor.

# Die Wohnungs aft Niedersachse

↑ **Ulrich Mädge**, seit 1996 Oberbürgermeister der Hansestadt Lüneburg, ist beim vdw-Verbandstag in Bad Lauterberg mit der Ehrennadel des vdw in Gold ausgezeichnet worden. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt würdigte Mädges große Verdienste für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft. Seit 1988 gehört Mädge dem Aufsichtsrat der Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft an, seit 1997 ist er dessen Vorsitzender. Stets hat er die Bedeutung kommunaler Unternehmen für die Entwicklung von Städten und Gemeinden betont. Nach seiner Ehrung wies Mädge darauf hin, dass insbesondere die kommunalen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im vdw für soziales und bezahlbares Wohnen stehen.

# Termine 2021/2022

30./1. SEPT./OKT. 21

**GUT THANSEN**Fachtagung Rechnungswesen

**30.** OKTOBER 21

**HANNOVER**Infotag "Bündnis für gute
Nachbarschaften" (auch digital)

**13.** JANUAR 22

**HANNOVER** auftakt 22 / Neujahrsempfang

**2.** MÄRZ 22

**HAMBURG**Fachtagung Digitalisierung

21./22.
APRIL 22

**BAD ZWISCHENAHN** Zwischenahner Gespräch

30./31. AUGUST 22

**HANNOVER** vdw-Verbandstag



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0 KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de













Bildnachweise: Titelmotiv, S. 10-13, S. 48 (*oben*): ©Dietrich Kühne; S. 16: @Analyse & Konzepte immo. consult GmbH/Jelena Filipinski-Schult; S. 18 (*oben*): @Michael Bader; S. 18 (*unten*): @Saschakreklau.de; S. 19: @Dirk Mathesius; S.24 (*links*): @Hauke-Christian Dittrich; S.24 (*rechts*): @Hendrick Mödden; S. 25: @Björn Reschabek; S. 36, 37: @Hubert Jelinek; S. 46 (*oben*): @Jonas Gonell; S. 47 (*unten*): @Uwe Jungherr; S. 50 (*Porträt Litzka*): @Carsten Heidmann Fotografie; S. 54, 58, 62, 70: @Hunger & Koch, Axel Born; S. 55 @Haufe; S.68: @FredFroese; S.71: @Christian Wyrwa; S. 73/74: @MrJub; S. 76: @TCmake; S. 77: @VNW, Bertold Fabricius;



# **REDAKTION**

Carsten Ens verantwortlich im Sinne des Presserechts

Tel.: 0511 1265-127

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

Hiram Kahler Bauen und Technik

Tel.: 0511 1265-145

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

Karsten Dürkop Multimedia, Bildung, FAI

Tel.: 0511 1265-126

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

Oliver Kraski

Wohnungswirtschaft, Recht

Tel.: 0511 1265-124

E-Mail: o.kraski@vdw-online.de

Jörg Cammann Steuern

Tel.: 0511 1265-143

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

Sarah Leuninger

Quartier

Tel.: 0511 1265-130

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

# HERAUSGEBER

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

## ANZEIGEN

Ilka Schünemann Tel.: 0511 1265-123

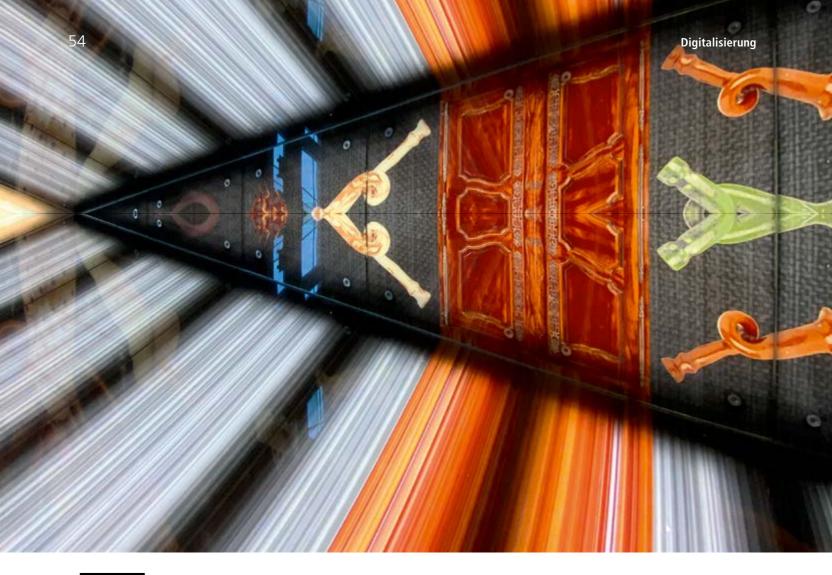
E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

# GESTALTUNG

hungerundkoch.com

# DRUCK

QUBUS media GmbH Beckstraße 10 30457 Hannover



# 5 Thesen, warum die Zukunft dem IT-Ökosystem gehört

Eine Lösung für alles – und alles ist gut? Schon heute haben die Anwender\*innen viel mehr davon, wenn der Softwarelieferant Kooperationen eingeht.

Der Gedanke erscheint verlockend: Ein Hersteller will in seiner Software alles bieten, was die Anwender\*innen in Wohnungsunternehmen brauchen. Kernfunktionen wie die Betriebskostenabrechnung, Mieten- und Finanzbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung oder WEG-Abrechnung wären also um solche für die Schadensmeldung, das digitale Archiv oder den elektronischen Rechnungs-

eingang ergänzt. Doch kommt auch die Verwaltung elektronischer Schlüssel oder die hybride Eigentümerversammlung vom gleichen Lieferanten? Dann fehlt ja nur noch das Mieterportal, das CRM mit Chatbots ...

... aber leider ... die Idee "Eine für alles" funktioniert nicht! Die Anforderungen sind zu komplex, die technische Entwicklung ist zu dynamisch. Selbst große Player wie SAP oder Microsoft decken nicht alles ab, was Unternehmen brauchen. Dafür interagieren ihre Anwendungen mit anderen Systemen. Auch wir von Haufe gehen diesen Weg: Wir kooperieren mit vielen Anbietern spezieller Lösungen, um unseren Kunden integrierte Prozesse zu bieten.



#### **DR. CARSTEN THIES**

ist als Geschäftsführer in der Haufe Group unter anderem für den Bereich Real Estate verantwortlich. Er hat die digitale Transformation der Haufe Group vom Fachverlag zum digitalen Lösungsanbieter maßgeblich mitgestaltet. Carsten Thies schreibt über moderne Arbeitswelten und die nötige Transformation von Unternehmen. Mit einem Fokus auf Strategisches, doch immer praxisorientiert.

Warum halten wir das für sinnvoll? Und warum wird dieser Punkt in Zukunft noch wichtiger?

# These 1: All-in-one-Lösungen können im Wettbewerb nicht bestehen

Das All-in-one-Konzept passt nicht mehr in die Zeit. Auf dem Vormarsch sind vernetzte Plattformen: IT-Ökosysteme. Dahinter steckt die Erkenntnis, dass sich Software und App-Anbieter spezialisieren und durch die Kombination bessere Lösungen entstehen, die Mehrwerte für die Kunden erschließen.

Auch dem Prinzip "Best of Breed" wird so Rechnung getragen: Der Kunde kann die jeweils beste Lösung für die verschiedenen Aufgaben integrieren. Dank moderner Cloud-Technologie tauschen die teilnehmenden Systeme in Echtzeit Daten – mobile Nutzung inbegriffen. Übergreifende Prozesse werden harmonisiert und automatisiert, Informationen aus Objekten oder von Baustellen fließen schnell und direkt an die Zuständigen in der Verwaltung oder Buchhaltung, umgekehrt fließen Daten an Außendienst und Partner zurück.

Wo also bislang Medienbrüche und verschiedene Informationskanäle einer schnellen Abwicklung im Weg standen, beschleunigt ein IT-Ökosystem den Ablauf und bringt alle Beteiligten interessenorientiert zusammen.

# **These 2:** Spezialisten bieten die bessere Lösung für vernetzte Prozesse

Digitalisierung steht für hilfreiche, leicht zu bedienende Produkte und einfache Prozesse. Dahinter steckt jedoch höchst anspruchsvolle Technologie. Nur wenn sich verschiedene Branchen- und IT-Spezialisten auf jeweils spezielle Anwendungen fokussieren, kann Qualität in kurzer Zeit entstehen. Viele PropTechs bilden eher kleinteilige Aufgaben ab.

Das digitale schwarze Brett etwa, das in den Objekten den Papieraushang ersetzt, mag nach außen simpel erscheinen – es zu entwickeln ist alles andere als trivial. Soll das digitale Brett beispielsweise den Bewohner\*innen der verschiedenen Quartiere anzeigen können, wann die nächste Straßenbahn geht, dann muss ihm "beigebracht" werden, wie diese Daten beschaffen sind. Es

muss fit gemacht werden für die Kommunikation mit den Systemen des Verkehrsbetriebs und mit diesem synchron geschaltet sein.

Die Verwaltung von Dokumenten ist eine Aufgabe, an die Firmen aus vielen verschiedenen Branchen sehr ähnliche Anforderungen stellen, von Industrieunternehmen bis hin zu Anwaltskanzleien. Es macht keinen Sinn, ein Dokumenten-Management-System oder ECM-System speziell für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln – es wäre verfügbaren Lösungen von ECM-Spezialisten weit unterlegen. Tausende Anwender in verschiedenen Branchen finanzieren eine Entwicklungs-Power, die die Immobilienwirtschaft alleine nicht aufbringt. Und wenn es tausende Anwender in Deutschland gibt, muss die Technologie für alle passen. Daher sind offene Technologien bei Plattformen wichtig.

# **These 3:** Der Wunsch nach Vernetzung nimmt zu

Die Wohnungswirtschaft ist eine vielfältig vernetzte Branche, und so arbeiten auch die Anwender unserer ERP-Systeme längst über Schnittstellen mit Branchenpartnern zusammen, etwa mit den Banken für den automatischen Zahlungsverkehr oder mit den Messdienstleistern, die Verbrauchsdaten elektronisch überspielen.

Doch heute ist eine viel umfassendere Vernetzung möglich, mit Handwerksbetrieben, Mieter\*innen und Mitgliedern oder mobilen Endgeräten der eigenen Mitarbeiter\*innen. Denken Sie an Portale für die Vermietung und das Interessentenmanagement. Die Lösungen automatisieren nicht nur die Prozesse, etwa durch Filterfunktionen, sie binden ja vor allem die Interessenten ein. Wer eine Wohnung sucht, lädt seine Daten einmal auf das Portal und pflegt sie dort. Durch die Kopplung an das ERP-System entstehen weitere Synergieeffekte – beispielsweise werden Objektdaten automatisch hochgeladen und aktualisiert. Analog lässt sich die Mieterkommunikation über entsprechende Portale kundenfreundlich gestalten. Das sind die Standards der Zukunft.

Eine Online-Umfrage zu Ökosystemen in der Immobilienwirtschaft zeigt deutliche Tendenzen: Darin gaben 76 Prozent der Befragten an, dass die Teilnahme an immobilienwirtschaftlichen Ökosystemen zukünftig ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie sein werde, 84 Prozent erkennen darin einen Wett-

56 Digitalisierung

bewerbsvorteil für ihr Unternehmen, und für eine ebenso große Mehrheit steht eine ganzheitliche Serviceerbringung für die Endkunden im Fokus ("Ecosystems in der Immobilienwirtschaft", ZIA und Deloitte 2021, Untersuchung nicht repräsentativ).

# **These 4:** Offene Plattformen fördern die Vielfalt der Ideen

Der Siegeszug von Apple iTunes oder dem Google Playstore haben es vorgemacht: Durch die Öffnung der Smartphone-Betriebssysteme für die Apps Dritter sind die App-Angebote und Funktionalitäten förmlich explodiert und mit ihnen die Attraktivität der Smartphones. Und die Beispiele der Internetriesen zeigen, dass auch enorme Größe nicht ausreicht, um der endlosen Kreativität und Dynamik des gesamten Marktes die Stirn zu bieten.

Umgekehrt ist es für die Angebotsvielfalt förderlich, wenn Plattformen vorangetrieben werden und sich etablierte Partner für die Kooperation mit innovativen Unternehmen öffnen. Das ermutigt junge kreative Köpfe, neue Mehrwerte für die Branche zu schaffen. Für uns von Haufe hat ein starkes und vielfältiges Partnernetzwerk hohe Priorität. Die Zusammenarbeit auf Augenhöhe mit allen Partnern ist dabei für uns selbstverständlich.

# **These 5:** Die Hypervernetzung kommt

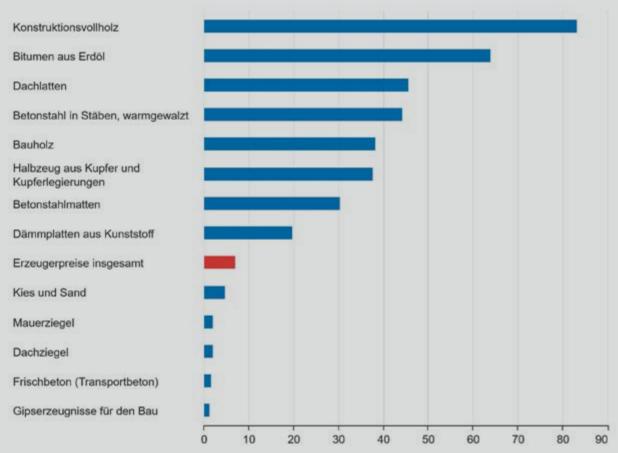
Konnektivität ist ein Megatrend. "Die Welt wird zum Netzwerk", schreibt das Zukunftsinstitut. Und im Vorteil sind die Nutzer offener Ökosysteme. Mit immer neuen Datenquellen wird auch der Vernetzungsgrad der Wohnungswirtschaft stetig höher. Neue Datenschätze aus smarten Objekten und der Smart City sowie Entwicklungen wie KI-gestützte Assistenzsysteme bergen Chancen für neue Geschäftsmodelle.

Wir beobachten das und treiben den Ausbau des Haufe Partnernetzwerks dort voran, wo wir echte Synergien für unsere Kunden sehen. Heute kooperieren wir schon mit vielen unterschiedlichen Spezialisten, die Aufgaben wie das Dokumentenmanagement und -archiv, die Vermarktung und das Interessentenmanagement, die Schadensregulierung, den elektronischen Rechnungseingang oder die Eigentümer- und Mieterkommunikation abdecken.

Das Zentrum der IT-Plattform im Haufe Ökosystem 360° Wohnungswirtschaft bilden unsere ERP-Systeme, sie sind der "Datenhub". Die Brücke in die vernetzte Arbeitswelt ist unsere Cloud-API. Ihre Offenheit vereinfacht das Andocken anderer Lösungen. Wir treiben die Technologie fokussiert voran, damit unseren Kunden in Zukunft zahlreiche Möglichkeiten offenstehen, vernetzt und somit noch effizienter und kundenfreundlicher zu arbeiten.  $\leftarrow$ 

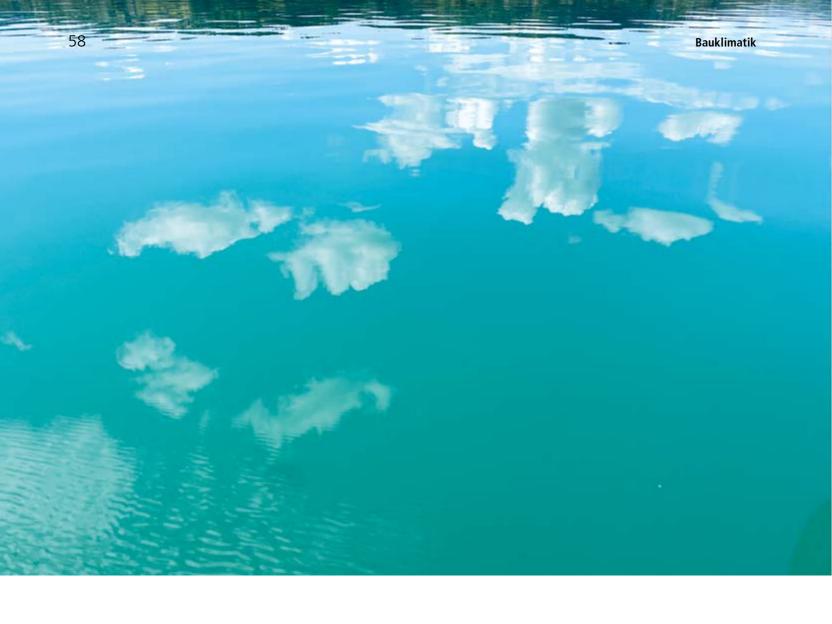
# Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien im Mai 2021

Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahresmonat in %



Quelle: Statistisches Bundesamt





# "Viel hilft viel" - oder wie wenig ist wenig ist genug? Von Prof. ELISABETH ENDRES





Wie werden wir in Zukunft leben? Diese Frage gewinnt im Kontext aktueller Herausforderungen klimaneutralen Bauens stetig an Bedeutung. Während die letzten drei Jahrzehnte geprägt waren von Energieeffizienz im Zuge schwindender fossiler Energieträger, werfen die stetig steigenden Anforderungen durch die Klimaschutzziele neue Fragestellungen für das Bauwesen auf. Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebetriebs im Jahr 2050 zu erreichen ist seitens der Politik positioniert. Definitionen der Klimaneutralität, Lösungswege, Werkzeuge und Strategien fehlen jedoch weitestgehend. Technologisch sind die Möglichkeiten scheinbar unbegrenzt. Entwicklungen haben sowohl in der Materialität der Hüllkonstruktionen als auch in der Haustechnik und Energieerzeugung ein hohes Maß erreicht. Resultierend steigen die Komponenten im Bauwesen und damit verbunden die Komplexität des Planungs- und Bauprozesses, die eine Mehrung von potenziellen Fehlerquellen in der Errichtung sowie im Betrieb darstellen. Zur Schaffung einer vermeintlichen Sicherheit wächst die Anzahl von Normen und Richtlinien, deren Umfang ins Unermessliche zu steigen scheint und die Sinnfälligkeit des Bauens in Frage stellen kann.

Eine weitere Konsequenz einer wachsenden Anzahl an Regelwerken und der Lösungssuche in den technischen Anlagen sind die steigenden Kosten in der Erstellung von Gebäuden v.a. in den technischen Gewerken. Dies zeigt der Bericht der Baukostensenkungskommission am Beispiel des Wohnungsbaus 2015 sehr deutlich. Die Steigerung ist nicht zuletzt auf Verschärfungen in den Effizienzfragen und einen damit verbundenen Glauben an das intelligente Haus zurückzuführen. Gleichzeitig zeigen Monitoringergebnisse, dass die in der Theorie errechnete Einsparpotenziale durch vermehrten Einsatz von Gebäudetechnik in der Praxis selten eingehalten werden. Die Gründe sind vielfältig und werden z.B. hervorgerufen durch komplexe Steuerungen, die sich gegenseitig negativ beeinflussen, fehlerhafte Bedienung der Nutzer\*innen oder mangelnde Inbetriebnahmeprozesse und Wartungen der vielfältigen technischen Komponenten. Resultierend stehen Fragen wie "Wie viel Technik vertragen Häuser noch?" oder "Wie wenig ist genug?" im Mittelpunkt der Diskussionen des Bauwesens. Letztere Frage umfasst dabei sämtliche Bereiche des Bauens: den Einsatz technischer Systeme, die Effizienz der Materialität im Sinne einer Kreislaufwirtschaft und die Flächen zur Energieerzeugung am Gebäude. Darüber hinaus sind der Aufwand auf den Baustellen in der Erstellung der Gebäude bis hinein in die gesellschaftlichen Fragestellungen nach pro Kopf Flächenverbrauch und zukünftiger Mobilität ebenso zu lösen. Eine reine Optimierung und Verschärfung aktuell geltender Energiestandards scheint zur Beantwortung der vielfältigen Fragestellungen nicht zielführend zu sein. Pilotprojekte wie das Gebäude 2226 in Lustenau von be architects, welches auf ein wassergeführtes System zur Beheizung oder Kühlung sowie eine mechanische Lüftung verzichtet, oder das aktiv+ Gebäude in Frankfurt von HHS Architekten mit einem hohen Maß an technischer Ausstattung zeigen das Spannungsfeld auf, in dem sich die Diskussion bewegt.

Diese Projekte ebenso wie eine Vielzahl weiterer gebauter Beispiele verdeutlichen neben den unterschiedlichen Herangehensweisen zum Bauen der Zukunft, dass ein wesentlicher Aspekt in der ganzheitlichen Konzeption im Spannungsfeld passiver, bauphysikalischer und aktiver, technischer Systeme liegt. Dabei sind Möglichkeiten der passiven Maßnahmen an der Gebäudehülle durch die gesetzlichen Vorgaben, besonders im Wohnungsbau, auf ein Maximum optimiert. Betrachtungen zum Kosten-Nutzung-Verhältnis von Euro zu eingesparter Tonne CO<sub>2</sub> einzelner Maßnahmen zeigen, dass wesentliche Potenziale klimaneutralen Bauens in der Energieversorgung liegen. In Berlin Pankow ist aktuell das Wohnprojekt "Gut Buchholz" in der Planung. ZRS Architekten konnte den ausgelobten Wettbewerb mit einem maximal ökologischen Entwurfsansatz in der Materialität und einem integrierten Versorgungskonzept für sich entscheiden. Ausgehend von einer dichten Bebauung mit max. Recyclingfähigkeit und Rezyklierbarkeit der Baustoffe sowie mittels kaltem Nahwärmenetz und max. Solarisierung der Gebäude soll der Einsatz technischer Systeme im Gebäude reduziert werden. Ziel ist die nahezu klimaneutrale Erstellung und ein max. ökologischer Betrieb mit hohem Eigennutzungsgrad des im Areal erzeugten Solarstroms. Das Netz bezieht Energie aus Geothermie, die im Winter mittels zentraler Wärmepumpen auf ca. 40°C angehoben und das über Quartiersnetz in die Gebäude transportiert wird. Diese Wärme dient der Temperierung der Gebäude über ein Flächenheizsystem. Ebenso erfolgt in gleicher Weise ohne Einsatz der Wärmepumpe im Sommer die Temperierung der Gebäude. Damit wird der sommerliche Wärmeschutz über eine passive Kühlung der Gebäude sichergestellt, unabhängig von aufwändigen Steuerungssystemen in den Fassaden und ggf. fehlerhaftem Verhalten von Nutzer\*innen oder steigenden außenklimatischen Bedingungen. Zur effektiven Nutzung des Niedertemperaturniveaus und der Nutzung der sommerlichen

60 Bauklimatik

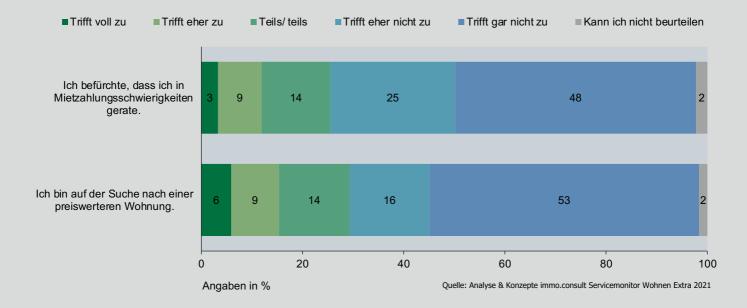
Kühle des Erdreiches wird die Bereitung des Trinkwassers entkoppelt. Diese ist grundsätzlich dezentral elektrisch vorgesehen. Die Grundrisse sind so organisiert, dass kurze Wege zwischen den Sanitär- und Küchenbereichen eingehalten sind und damit die Anzahl der Erhitzer minimiert ist. Effekt ist die Reduzierung des Aufwandes im Gewerk Sanitär und sowie in den Technikflächen in den Gebäuden. Versorgt werden die Wärmepumpen ebenso wie die Trinkwassererwärmung über die PV-Anlage der Dächer, die als integrierte Dachlandschaft gestaltet ist. Die Lüftung erfolgt rein natürlich, lediglich innenliegende WC-Bereiche erhalten eine mechanische Abluft mit Nachströmung entsprechend der gesetzlichen Feuchteschutzregelung. Dieses Beispiel zeigt einen Weg auf, der in einem interdisziplinären Austausch bereits im Wettbewerb oder in einer sogenannten Phase 0 entscheidende Aspekte berücksichtigt hat, die aktuell erfolgreich in die Planung umgesetzt werden. In dieser Überführung der Konzeption in die Planung zeigt sich jedoch, dass v.a. im Umgang mit Stromnetzen auf Quartiersebene gesetzlich ein enormer Handlungsbedarf besteht. Die Schaffung der Möglichkeit, Strom wirtschaftlich im Quartier und darüber hinaus verschieben zu können und eine damit verbundene Erweiterung der Systemgrenze Gebäude über die Hüllkonstruktion hinweg, werden entscheidende Erfolgsfaktoren in der Erreichung der Klimaschutzziele 2050 sein und bedürfen gesetzlicher Änderungen.

Netze als verbindende Elemente bieten nicht nur das große Potenzial in der Versorgung von Neubauquartieren. Auch im Bestand ermöglichen sie eine Verknüpfung, die gerade für die Aufgabenstellung im Umgang mit der gebauten Umwelt vor dem Hintergrund der CO<sub>2</sub>-Neutralität eine enorme Herausforderung ist. "Wie wenig ist genug?" Im Kontext des Bestandes ist diese Frage eminent, wenn das Maß an Dämmung, Technikaufrüstung und Komptabilität mit erneuerbarer Energien diskutiert wird. Der Gebäudebestand bildet das größte Ressourcenlager grauer Energien und zeigt das höchste Potentzial in der Effizienzsteigerung des Gesamtbedarfs im Bauwesen auf. Gerade für diese Aufgabenstellung ist die effektive Nutzung von Wärme- und Stromnetzen in Verbindung mit ganzheitlichen Gebäudekonzepten ein ent-

scheidender Faktor. Gerade in Städten mit effizienter Fernwärme ermöglichen Bestandsgebäude in der kaskadenartigen Nutzung von Vor- und Rücklauf die Möglichkeit die Effektivität des Netzes und der Kraftwerke zu steigern. Hierfür sind v.a. Lösungen zur einfachen Implementierung von Niedertemperatursystemen im Bestand auch in Verbindung mit einer Optimierung der Gebäudehülle zu entwickeln. Dies bietet v.a. für den Denkmalschutz neben der Verbesserung des Energiebedarfs und Komforts den Erhalt von Baukultur oder auch die Einbindung von kalten Wärmenetzen mit Grundwasser- oder Geothermienutzung. Ganzheitliche robuste Konzepte – auch wenn mit ihnen nicht die maximale Effizienz der Gebäude erreicht wird – sind alleine vor dem Hintergrund der Ressourcenfrage dem aktuellen Trend von Abbruch und Ersatzbau, vorzuziehen.

Gleichwohl die Decarbonisierung des Gebäudesektors einen entscheidenden Faktor in der Umsetzung einer nachhaltigen Gesellschaft darstellt, werden die bekannten Ziele ohne grundlegende Veränderung unseres heutigen Handelns nicht erreicht werden können. Die Aufrüstung der Gebäude mit Dämmung und technischen Systemen, eine Maximierung der erneuerbaren Erzeugung am Gebäude und die Weiterschreibung von Normen und Richtlinien werden nicht den notwenigen Erfolg in der Erreichung der Ziele 2050 und darüber hinaus bewirken. Vielmehr werden in Städtebau- sowie der Gebäudefrage grundsätzliche Veränderungen u.a. in den Aspekten des Flächenverbrauchs pro Kopf, Dichte und Funktionsmischung in Quartieren, Anforderung an Komfort und der Bewertung von Haltbarkeit und Materialität notwendig sein. Auch der Planungs- und Umsetzungsprozess wird entscheidende Veränderungen z.B. durch Einsatz dynamischer statt statischer Berechnungswerkzeuge bis hinein in die Fertigungsmethoden erfahren müssen, um eine zukunftsfähige gebaute Umwelt zu schaffen. Die Fortschreibung bestehender Standards, die Bezug nehmen auf bewährte, langjährig geprüfte Methoden wird nicht ausreichend sein, nachhaltige Strukturen zu entwickeln, deren Ziel die lebensfähige Umwelt folgender Generationen bei Erhalt der Baukultur ist – es bedarf viel Mut aller Beteiligter zum Umdenken und daraus resultierenden Handeln.

# Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung in Bezug auf Ihr Mietverhältnis ein?





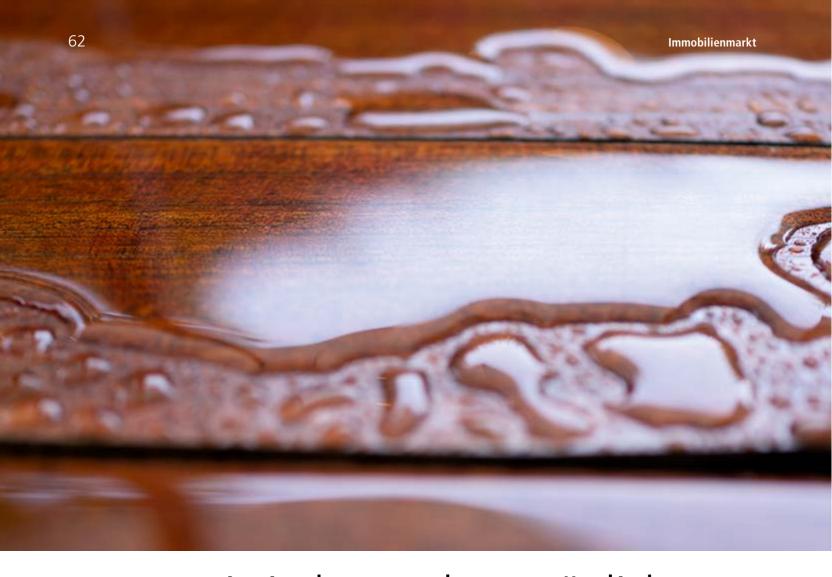
# Natur in die Stadt – Farbe ins Quartier!

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

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

Schreiben Sie uns eine E-Mail an info@grewe-gruppe.de oder rufen Sie uns unter 04261 9708650 an. Wir beraten Sie gern!





# Monetaristische Analyse möglicher **Preisblaseneffekte** auf **deutschen Wohnimmobilienmärkten** für die Jahre 2004 bis 2020

# VON PROF. DR. MARKUS KNÜFERMANN

# Hintergründe der Überlegungen

In Deutschland herrscht Inflation. Das Statistische Bundesamt (2021) weist für Juli 2021 eine Inflationsrate in Höhe von 3,8 Prozent aus – Tendenz steigend! Dabei lag die Inflationsrate im Dezember 2020 noch bei -0,3 Prozent (= Deflation). Allerdings litt Deutschland in den letzten Jahren häufiger unter einer Inflation: Im Jahr 2020 lag sie zum Jahresbeginn bei 1,7 Prozent, im Jahr davor dauerhaft auf diesem Niveau und in 2018 drei Monate sogar oberhalb der zwei Prozent-Grenze.

Eine Inflationsrate von fast vier Prozent ist allerdings wenig beklagenswert, wenn sie nur eine kurzfristige Erscheinung ist. Verfestigt sich die Inflation aber, dann wird sie konjunkturelle und verteilungspolitische Wirkungen besitzen. In diesem Fall müsste das Eurosystem gegensteuern. Denn das Eurosystem und damit die Deutsche Bundesbank zielten mit der Euro-Einführung zunächst auf eine dauerhafte Inflationsrate in Höhe von "unter, aber nahe zwei Prozent" Seit Juli 2021 zielt das Währungssystem "auf eine Inflationsrate von mittelfristig zwei Prozent ab". Mit dieser Wort-



# PROF. DR. MARKUS KNÜFERMANN

Der Autor lehrt an der EBZ Business School (FH) und agiert selbstständig in der Beratung von Banken- und Kapitalmarktfinanzierungen. Zuvor war er viele Jahre als Führungskraft und Prokurist im Bankgeschäft tätig.

akrobatik verschaffte sich das Währungssystem eine Option zur Tolerierung einer positiven Inflationsrate von über zwei Prozent.

Keine Inflation ist ohnehin nicht gewünscht, um der konjunkturfeindlichen Deflation zu entschwinden. Vielmehr geht es um die Kontinuität der Inflationsrate, damit Wirtschaftssubjekte Planungssicherheit haben. Erstaunlich sind demnach aktuell nur die Geschwindigkeit der Veränderungen und die Erwartungen ihr gegenüber. Denn selbst die Deutsche Bundesbank prognostizierte eine vierprozentige Inflationsrate erst für Ende 2021. Es überrascht daher nicht, dass die Deutsche Bank AG (2021) "das Risiko, dass die Inflation dauerhaft überschießt und auf längere Sicht deutlich über dem jetzigen Zielwert liegt, [jedoch] hoch genug, um die Alarmglocke zu läuten," einschätzt.

Die Bestimmungsgründe der Inflation liegen in der Geldmengenentwicklung. Trotzdem werden in der Öffentlichkeit immer noch die Determinanten der Inflation fälschlich in Einzelaspekten volkswirtschaftlicher Entwicklungen gesehen. So propagiert die deutsche öffentliche Landesbank Helaba, der Anstieg deutscher Inflationsraten in den ersten 2021er Monaten hätte folgende Gründe: "Zurück zu den alten Mehrwertsteuersätzen, steigende Rohstoffpreise, CO<sub>2</sub>-Bepreisung und ein höherer Mindestlohn waren dafür verantwortlich."

Für die deutsche Wohnungswirtschaft bedeutet diese Entwicklung zum einen eine Geldwertreduktion ihrer Mieterträge. Zum anderen werden Kreditinstitute ihre Kreditkonditionen anziehen bzw. die Kreditmargen ausweiten, weil sie als Gläubiger reale Wertverluste bei den erwarteten Rückzahlungen hinnehmen müssen. Insofern werden die Kapitalkosten der Wohnungswirtschaft steigen. Damit bedroht ein weiterer Anstieg der Inflationsraten die Ertragssituation der Vermieter, schließlich können Wohnungsmieten gewöhnlich nicht zeitnah angepasst werden. Mieter sehen dabei die Kaufkraft ihrer Haushaltseinkommen schwinden – sollten sie stattdessen in der Lage sein, flächendeckend die Einkommen an die Inflationsraten anzupassen, gäbe dieser Effekt dem weiteren Anstieg der Inflationsraten den Nährboden.

So problematisch die Inflationsthematik auch ist – sie ist keinesfalls neu und auf das Jahr 2021 beschränkt. Die bislang genannte Inflationsrate basiert nämlich ausschließlich auf dem Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI). Die Beobachtung der Verbraucherpreise macht Sinn. Sie stellt aber kein Abbild der etablierten, empirisch basierten Inflationstheorie monetaristischer Schule dar. Denn gemäß der neuen Quantitätstheorie kann die Umlaufgeschwindigkeit des Geldes als stabile Funktion angesehen werden, so dass die Inflationsrate gleich dem Geldmengenwachstum abzüglich der realen Wirtschaftsleistung sein muss. Friedman (1992) formuliert dazu: "Inflationen sind ein monetäres Phänomen. Sie entstehen dadurch, daß die Geldmenge schneller wächst als der Output (wobei es viele Gründe für die Ausweitung der Geldmenge geben kann)." Als Gründe gelten Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, den Zinsmärkten oder der Inflation selbst, die von den Regierungen forciert oder willentlich in Kauf genommen werden. Die Deutsche Bundesbank arbeitet bis heute im Rahmen dieser Denkschule und fasst zusammen: "Daher lautet eine seit Jahrzehnten bekannte volkswirtschaftliche Erkenntnis, dass Inflation auf lange Sicht letztlich stets und überall ein monetäres Phänomen ist (monetär = geldlich, von lat. moneta: Münzprägestätte, geprägtes Geld). Inflation hat also langfristig betrachtet immer mit Geld und der Entwicklung der Geldmenge zu tun – eine Erkenntnis, die vielfach durch wissenschaftliche Untersuchungen belegt ist."

Im Monetarismus ist die Inflation aber nicht wie im Rechtsrahmen des Eurosystems allein auf Entwicklungen des Verbraucherpreisniveaus abgestellt. Vielmehr steht das gesamtwirtschaftliche Preisniveau im Fokus. Im Verbraucherpreisniveau sind nämlich keine Preise für Vermögenswerte wie Immobilien, Wertpapiere, Rohstoffe etc. abgebildet – auch geschätzte Preise für selbst genutztes Wohneigentum bleiben unberücksichtigt. Vor diesem Hintergrund lassen sich auch etablierte Volkswirte zur Fehlinterpretation hinreißen, "Zusammenhänge zwischen Geldmenge und Inflation gelten heute offensichtlich nicht mehr."

64 Immobilienmarkt



Abbildung 1: Monatliche Veränderungsraten der Geldmenge M3a in Deutschland von Januar 1999 bis Juni 2020

a) M3 = Geldmenge M3 / Veränderung saisonbereinigt / Monatsrate / Deutschland. Es gilt: Bargeldbestand inländischer Nichtbanken und Sichteinlagen (= M1) plus 3-24-monatige Termineinlagen und dreimonatige Spareinlagen (= M2) sowie geldnahe Papiere (= M3). Datenquelle: Deutsche Bundesbank 2021b; eigene Darstellung.

Abbildung 1 visualisiert die monatlichen Veränderungsraten der Geldmenge M3 in Deutschland für das Zeitfenster der Währungsunion, also der Jahre von 1999 bis 2020. Diese deutsche Geldmengenentwicklung allein ist keine Basis für die Geldpolitik im Eurosystem. Das Eurosystem muss die Geldmenge im gesamten Währungsraum heranziehen. Die hier vorliegenden Preisentwicklungsanalysen beziehen sich aber ausschließlich auf die deutsche Volkswirtschaft. Daher sind auch nur die Daten für Deutschland relevant.

Zu erkennen ist in der Abbildung 1 zunächst die hohe Volatilität der Veränderungsraten mit dem Höchstwert von 12,3 Prozent im Februar 2008 und dem Tiefstwert von -2,5 Prozent exakt zwei Jahre später. Dazwischen pendeln die Veränderungsraten zu Beginn der Währungsunion deutlich stärker als nach der Weltwirtschaftskrise 2008/2009 mit Höchstständen im Oktober 2012, Januar 2016 und Februar 2021. Die letzten veröffentlichten Werte gelten zum Zeitpunkt der eigenen Niederschrift für Mai und Juni 2021 und betragen jeweils 7,2 Prozent. Demnach scheint sich das Geldmengenwachstum im Jahr 2021 auf vergleichsweise hohem Niveau zu verfangen. Dieser Sachverhalt untermauert die eingangs beschriebene Erwartungshaltung steigender Inflationsraten.

Wächst die Geldmenge signifikant schneller als die reale Wirtschaftsleistung, bleiben die Verbraucherpreise jedoch relativ stabil, wird trotzdem Inflation herrschen. In diesem Fall inflationieren die Preise der Vermögenswerte. Zu dieser Form der Inflation kann es darüber hinaus auch ohne eine derartige Geldmengenentwicklung kommen. Dann nämlich, wenn die von Zentralbank und Kreditinstituten geschaffenen neuen Liquiditätsmittel den Finanzsektor gar nicht verlassen. Denn die Geldmenge wird nur auf der Seite der Nicht-Banken gemessen. Kaufen sich monetäre Finanzinstitutionen mit neu geschaffener Liquidität untereinander Vermögenswerte mit Nachfrageüberhängen ab, steigen deren Preise,

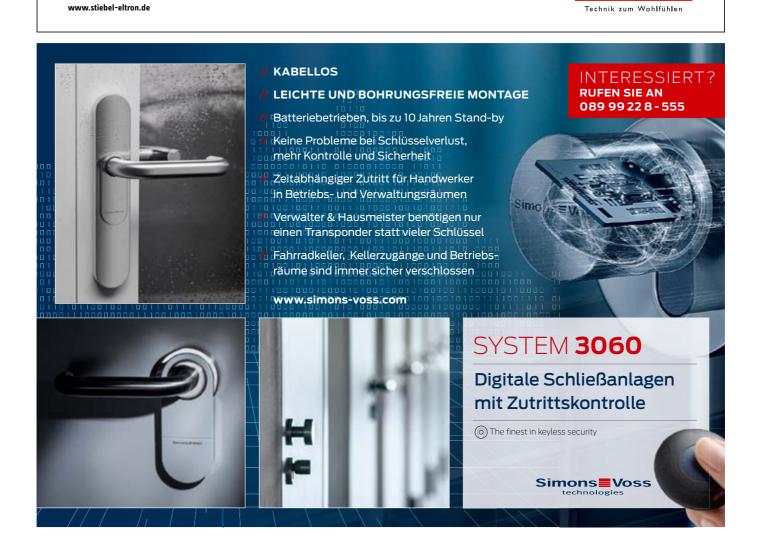
nicht aber die Geldmenge. Im Weiteren sind diese Zusammenhänge für die deutsche Volkswirtschaft zu hinterfragen. Konkret ist zu beantworten, ob die Preisentwicklungen bei Wohnimmobilien in Deutschland inzwischen zu Preisblaseneffekten geführt haben. Hier meinen Preisblaseneffekte Preisentwicklungen, die sich von vergleichbaren Vermögenswerten abkoppeln.

Wächst die Geldmenge signifikant schneller als die reale Wirtschaftsleistung, bleiben die Verbraucherpreise jedoch relativ stabil, wird trotzdem Inflation herrschen. In diesem Fall inflationieren die Preise der Vermögenswerte. Zu dieser Form der Inflation kann es darüber hinaus auch ohne eine derartige Geldmengenentwicklung kommen. Dann nämlich, wenn die von Zentralbank und Kreditinstituten geschaffenen neuen Liquiditätsmittel den Finanzsektor gar nicht verlassen. Denn die Geldmenge wird nur auf der Seite der Nicht-Banken gemessen. Kaufen sich monetäre Finanzinstitutionen mit neu geschaffener Liquidität untereinander Vermögenswerte mit Nachfrageüberhängen ab, steigen deren Preise, nicht aber die Geldmenge. Im Weiteren sind diese Zusammenhänge für die deutsche Volkswirtschaft zu hinterfragen. Konkret ist zu beantworten, ob die Preisentwicklungen bei Wohnimmobilien in Deutschland inzwischen zu Preisblaseneffekten geführt haben. Hier meinen Preisblaseneffekte Preisentwicklungen, die sich von vergleichbaren Vermögenswerten abkoppeln.

# **Empirische Analyse**

Die HVPI-Inflationsrate Deutschlands ab der ersten Rezession nach der Jahrtausendwende im Jahr 2003 und die zeitgleiche deutsche Geldmengenentwicklung korrelieren für das Zeitfenster 2004 bis 2020 mit einem Korrelationskoeffizienten k in Höhe von k=0,03. Sie korrelieren also nicht. Daher muss sich die als bekannt unter-





66 Immobilienmarkt

stellte expansive Geldpolitik im Eurosystem in den Preisentwicklungen von Vermögenswerten widerspiegeln. So korreliert die beschriebene Geldmengenentwicklung z. B. mit Bundeswertpapieren in Höhe von k=0,32. Dagegen liegt der Korrelationskoeffizient der Geldmengenentwicklung und der Immobilienpreisentwicklung im negativen Bereich (k=-0,32); in der Durchschnittsbetrachtung von Tabelle 1 korrelieren sie dagegen sehr deutlich. Allerdings macht eine entsprechende Rechnung mit je drei Werten aus statistischmethodischen Gründen wenig Sinn. Zur Analyse der Preisentwicklung von Vermögenswerten reicht die Betrachtung der Korrelationskoeffizienten also nicht aus. Schließlich können sich Immobilienpreise bereits von ihren Fundamentalwerten abgekoppelt haben.

Um die Preisentwicklung von Vermögenswerten empirisch zu analysieren, wird das Zeitfenster dreigeteilt, wobei sich die Einteilung am konjunkturellen Verlauf, der Geldpolitik und der Geldmengenentwicklung ausrichtet: Tabelle 1 liefert für jedes Teilzeitfenster Informationen über die jeweiligen Veränderungen der Differenzen zum Vorjahr p.a. (1) der deutschen Geldmenge M3, (2) bundesweiter Preise für Wohnimmobilien (= Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt) sowie (3) der Renditen für Bundeswertpapiere mit zehnjähriger Restlaufzeit und (4) der Kursentwicklungen als Veränderungen der Differenzen zum Vorjahr p.a. für das REX-Portfolio (REX = Rentenindex der Deutsche Börse AG).

	2004 – 2008	2009 – 2014	2015 – 2020
(1) M3a	2,89 %	4,07 %	5,84 %
(2) Preise der Wohnimmobilien <sup>b</sup>	-0,21 %	2,88 %	7,47 %
(3) Renditen der BWP mit 10-j. RLZ <sup>c</sup>	1,74 %	2,25 %	0,11%
(4) REX Kursindex <sup>d</sup>	0,09 %	2,59 %	1,08 %
Verhältnis von (2) zu (3)	-0,12 %	1,28 %	65,96 %
Verhältnis von (2) zu (4)	2,43 %	1,11%	6,92 %
Verhältnis von (2) zu (1)	-0,07 %	0,71%	1,28 %

# Tabelle 1: Übersicht der Entwicklung exemplarischer Kennzahlen zu Geldmenge, Immobilienpreisen und Wertpapierrenditen für drei Zeitfenster von 2004 bis 2020

- a) Durchschnittliche M3-Wachstumsrate p. a. M3 = Geldmenge M3 / Veränderung saisonbereinigt / Jahresrate / EWU. Es gilt: Bargeldbestand inländischer Nichtbanken und Sichteinlagen (= M1) plus 3-24-monatige Termineinlagen und dreimonatige Spareinlagen (= M2) sowie geldnahe Papiere (= M3).
- b) Durchschnittliche Preiswachstumsrate für Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt p.a. ab dem Jahr 2005.
- c) Durchschnittliche Rendite der Bundeswertpapiere (BWP) mit zehnjähriger Restlaufzeit (10-j. RLZ).
- d) Gewogener Durchschnitt aus den Kursen von 30 fiktiven Anleihen mit Kupons von 6%, 7,5% und 9% sowie mit im Zeitablauf unveränderlichen ganzjährigen (Rest-)Laufzeiten von 1 bis 10 Jahren.

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Datenbasis der veröffentlichen Zahlen in Deutsche Bundesbank 2021b.

# Im Einzelnen lassen sich die drei Zeitfenster aus Tabelle 1 wie folgt interpretieren:

- 2004 bis 2008 gab es in Deutschland einen Wirtschaftsaufschwung mit einhergehend expansiver Geldpolitik. Die Geldmenge wuchs als Differenz zum Vorjahr durchschnittlich um 2,89 Prozent p.a. Die bundesweiten Preise für Wohnimmobilien (= Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt) sanken als Differenz zum Vorjahr um durchschnittlich -0,21 Prozent p.a. Die Renditen der Bundeswertpapiere mit 10-jähriger Restlaufzeit stiegen um durchschnittlich 1,74 Prozent p.a. Die Kursentwicklung am Anleihemarkt insgesamt (REX Kursindex) war allerdings ebenfalls negativ. Die Entwicklungen der Immobilienpreise und der Anleihekurse insgesamt waren also negativ, während jene der Bundeswertpapierrendite und der Geldmenge positiv waren.
- 2009 bis 2014 gab es in Deutschland einen neuen Wirtschaftsaufschwung mit einhergehender expansiver Geldpolitik wobei das Jahr 2009 noch nach dem Jahr 2003 ein Jahr mit einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung war. Die Geldmenge wuchs als Differenz zum Vorjahr durchschnittlich um 4,07 Prozent p.a. Die bundesweiten Preise für Wohnimmobilien (= Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt) stiegen als Differenz zum Vorjahr inzwischen durchschnittlich um 2,88 Prozent p.a. Die Renditen der Bundeswertpapiere mit 10-jähriger Restlaufzeit stiegen um 2,25 Prozent p.a. Auch der Anleihemarkt insgesamt verzeichnete Kurssteigerungen um durchschnittlich 2,59 Prozent p.a. Die Entwicklung der Immobilienpreise war jetzt um den Faktor 1,28 höher als jene der Bundeswertpapiere. Gegenüber dem Anleihemarkt insgesamt stiegen die Immobilienpreise um den Faktor 1,11. Allerdings bewegten sich die Immobilienpreise nur um den Faktor 0,71 der Geldmengenentwicklung.
- 2015 bis 2020 setzte sich in Deutschland der Wirtschaftsaufschwung zunächst fort und endete 2019, so dass 2020 das dritte Rezessionsjahr nach der Jahrtausendwende darstellt. Die Geldpolitik blieb weiterhin expansiv und wurde ab 2015 durch die Anleihe Kaufprogramme nochmals intensiviert. Entsprechend wuchs die Geldmenge als Differenz zum Vorjahr durchschnittlich jetzt um 5,84 Prozent p.a. Die bundesweiten Preise für Wohnimmobilien (= Eigentumswohnungen und Häuser insgesamt) stiegen als Differenz zum Vorjahr inzwischen allerdings um 7,47 Prozent p.a. Die Renditen der Bundeswertpapiere mit 10-jähriger Restlaufzeit und die Anleihekurse insgesamt hatten ihren jeweiligen Zenit erreicht und veränderten sich nur noch um 0,11 Prozent bzw. 1,08 Prozentp.a. Die Entwicklung der Immobilienpreise war nun um den Faktor 65,96 höher als jene der Bundeswertpapiere, um den Faktor 6,92 höher als die der Anleihen insgesamt und inzwischen sogar um den Faktor 1,28 höher als jene der Geldmenge.

Alles in allem bleibt zu konstatieren, dass sich die Preisent-wicklung für Wohnimmobilien von jenen ihrer alternativen Vermögenswerte abgekoppelt hat. Ebenfalls bewegte sie sich im letzten betrachteten Teilzeitfenster schneller als die Geldmenge. Aus der Sicht dieser monetaristischen Analyse lassen sich den Preisentwicklungen auf den Märkten für Wohnimmobilien durchaus Preisblaseneffekte zuordnen. Demnach informieren die Preise nicht mehr über die realen Werte der Wohnimmobilien. Vielmehr unterliegen sie der Preisillusion der Wirtschaftssubjekte.

# Interpretation der Ergebnisse

Für die Zukunft erwarten die Autoren eine Fortführung dieser Entwicklung. Grund dafür ist die enorme Geschwindigkeit des Inflationsratenanstiegs im ersten Halbjahr 2021. Ebenfalls scheint im zweiten Corona-Jahr der Nachfrageboom nach Wohnimmobilien keinesfalls eingebrochen zu sein. Immobilieninvestitionen sind schließlich langfristiger Natur. Zumindest sind Kreditlaufzeiten länger als Zinsbindungsfristen. Gerade der Prolongation von Wohnungsbaukrediten wird ein böses Überraschen forcieren, sollten bis dahin steigende Inflationsraten zu einer nachhaltigen Zinswende führen.

#### Literatur

Deutsche Bank AG (2021): Nehmen die Inflationsrisiken in Deutschland tatsächlich zu? URL: "https://www.dbresearch.de/MAIL/RPS\_DE-PROD/PROD00000000519428.pdf" (Download der PDF-Datei am 29. Juli 2021). Deutsche Bundesbank (2021a): Monatsbericht Mai 2021. URL: "https://www.bundesbank.de/resource/blob/866638/772c7e8fa61d4f951ab9f096de87410e/mL/2021-05-monatsbericht-data.pdf" (Download der PDF-Datei am 09. Juni 2021).

**Deutsche Bundesbank (2021b):** Zeitreihen-Datenbanken. URL: "https://www.bundesbank.de/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken" (Abruf diverser Datenreihen am 09. Juni 2021).

**Deutsche Bundesbank (2021c):** Weidmann: Neue Strategie hilft der Geldpolitik, Preisstabilität zu sichern. URL: "https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/weidmann-neue-strategie-hilft-der-geldpolitik-preisstabilitaet-zu-sichern-869226" (Abruf der WWW-Seite am 28. Juli 2021).

**Deutsche Bundesbank (2019):** Geld und Geldpolitik. Frankfurt a. M.: Deutsche Bundesbank

Friedman, M. (1992): Geld regiert die Welt. Düsseldorf: Econ.

Knüfermann, M. (2019): Wirtschaftspolitisches Wissen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Wiesbaden: Springer Gabler.

Rürup, B. (2021): Kehrt die Inflation jetzt zurück? In: Handelsblatt, 28.-30. Mai 2021, Nr. 101, S. 11.

**Statistisches Bundesamt (2021):** Pressemitteilung Nr. 363 vom 29. Juli 2021. URL: "https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/07/PD21\_363\_611.html" (Abruf der WWW-Seite am 29. Juli 2021).

Traud, G. R. / Helaba (2021): Inflation dauerhaft höher. URL: "https://www.helaba. de/blueprint/servlet/resource/blob/kundenresearch/556460/724f70c037cabcf7d6a ec71caf934e45/vertrau-d-lich-20210609-data.pdf" (Download der PDF-Datei am 09. Juni 2021).

Anzeige

# Einfach cozy. Wohlfühltemperatur Windelkönig:



27°C

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

# Bosch kann einfach Heizung!







# Engagement statt Enteignung!

## DR. DANIEL DETTLING

leitet das von ihm gegründete Institut für Zukunftspolitik *www.zukunftspolitik.de*. Sein aktuelles Buch: "Zukunftsintelligenz. Der Corona-Effekt auf unser Leben".



# Wohnen, Bauen und Leben gehören zusammen

"Wohnen ist die neue soziale Frage" – der Slogan dominiert die Politik in Deutschland – nicht erst in diesem Bundestagswahlkampf. Insbesondere in den großen Ballungsgebieten gehört das Thema "Wohnen und Miete" zu den wahlentscheidenden Fragen. In der Hauptstadt dürfen die Bürger\*innen sogar am 26. September, parallel zur Bundestagswahl und zur Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus, über die Enteignung eines der größten Immobilienkonzerne abstimmen. Der Kaufpreis: mehr als 30 Milliarden Euro für bereits vorhandene rund 250000 Wohnungen. Neue Wohnungen entstehen aber nicht durch Enteignung, im Gegenteil. Private Investoren halten sich zurück, neue Wohnungen wurden in den letzten Jahren kaum gebaut. Die Folge sind steigende Preise und eine neue Stadtflucht. So hat Berlin zuletzt mehr Einwohner verloren als hinzugewonnen. Die Debatte spaltet auch die Berliner Landesregierung. Die Spitzenkandidatin der SPD, Franziska Giffey, hat bereits angekündigt, dass mit ihr in der nächsten Regierung eine Enteignung nicht in Frage kommt.

# Ein neuer Deal für bezahlbare Wohnungen, Klimaschutz und Zusammenhalt

Die Zeit des Klassenkampfs und des Gegeneinanders auf dem Wohnungsmarkt sollte im Jahr 2021 vorbei sein. Wohnen ist eine soziale Frage im doppelten Sinn. Neben dem Besitz geht es auch um Beziehungen zur Umwelt und Nachbarschaft. "Nachhaltigkeit" als neuer Leitbegriff umfasst Ökologie, Ökonomie und Solidarität. Dabei geht es konkret um Antworten auf die zentralen Megatrends der Demografie, der Digitalisierung und der Dekarbonisierung. Mehr hochbetagte, pflegebedürftige Menschen bedeuten eine steigende Nachfrage nach sozialer Assistenz, kreativen Pflegemodellen und neuen Wohnformen, die sich an den unterschiedlichen Lebensstilen orientieren. Deutschlandweit werden eine Milliarde Quadratmeter Fotovoltaik benötigt. Wenn wir bis 2045 klimaneutral wirtschaften wollen, müssen 30 Millionen Bestandsgebäude energetisch saniert und klimaneutral betrieben werden. Aktuell liegt die Sanierungsquote nur bei 0,7 Prozent. Ziel ist eine Agenda für klima- und altersgerechtes und sozial resilientes Bauen.

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen wird steigen, weil sich die Menschen nach Corona nach Gemeinschaft und Raum sehnen. Nach der Wahl geht es um einen übergreifenden Konsens und einen Deal für mehr bezahlbare Wohnungen, Klimaschutz, altersgerechten Umbau und sozialer Stadt- und Quartiersentwicklung. Dafür benötigen die überwiegend mittelständischen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen

erhebliche Investitionssummen. Geld, das gut angelegt ist und auch soziale Rendite bringt. Mit und nach Corona wird sich eine neue "Wir-Kultur" durchsetzen. Begriffe wie "Co-Working", "Co-Living" und "Co-Mobility" stehen für einen neuen Geist der Kooperation und des Zusammenhalts. Umfragen zufolge sind Mieter bereit, mit weniger Wohnraum auszukommen, wenn dafür in der unmittelbaren Nachbarschaft Angebote zum gemeinsamen Arbeiten und zur Nutzung von Verkehrsmitteln existieren.

# "Never waste a good crisis!"

# Aus Wohnen wird Nachbarisieren, aus Besitz Teilen

Die Chancen für die soziale Wohnungswirtschaft sind enorm: Aus Wohnungsgenossenschaften werden Nachbargenossenschaften. "Nachbarisieren" wird "Wohnen" ablösen. Der Trend zeigt sich konkret beim Mehrgenerationenwohnen, neuen Alten- und Pflegeprojekten und im sozialen Quartiersmanagement. Genossenschaften werden zu Plattformen und Anbietern von intelligenten Nachbarschaftskonzepten: Vom Einkaufen über soziale Dienstleistungen wie Kinderbetreuung bis zur Pflege Älterer könnten sie die gesamte "Wohnschöpfungskette" abbilden. Die ersten integrativen Modelle und Projekte wie das Hamburger Pergolenviertel existieren und sind gute Vorbilder für die Zukunft. Sozial nachhaltiges Quartiersmanagement funktioniert nicht mit bürokratiegetriebenen Raumprogrammen mit ihren Kindergarten-, Schulbau-Förderrichtlinien und Heimbau-Verordnungen. Programme und Förderkonzepte müssen generationenübergreifend nutzbare Synergien schaffen, im Quartier integrierend wirken und sich an die Bedürfnisse einer sich ändernden Gesellschaft anpassen.

# Die Krise nutzen und nicht verschwenden

Die neue Wir-Kultur entspricht der DNA der sozialen Wohnungsunternehmen. Wohnen ist mehr als Eigentum. Sie sollten sich der Debatte offensiver stellen als bislang und stärker einmischen, wenn es um die soziale Frage der Zukunft geht. Teilen wird zum neuen Besitzen. Eine neue Bewegung entsteht, ihr Ziel ist eine wohnungs- und baupolitische Balance aus Sicherheit, Solidarität und Sinn. Ihre Akteure sind Architekten, Bau- und Wohnungswirtschaft, NGOs, Mieter und Eigentümer. Ihre Mission: Bauen, Wohnen und Leben gehören zusammen.

Vom britischen Premierminister Winston Churchill stammt der Satz: "Never waste a good crisis!" Wir sollten die Krise nutzen und nicht verschwenden. Was für Corona gilt, gilt auch für das Klima und den sozialen Zusammenhalt. Machen wir etwas daraus!  $\leftarrow$ 

70 Nachhaltigkeit

Da kommt was auf uns zu – neue Nachhaltigkeitsberichtspflichten und EU-Taxonomie

**VON STEFAN DAHLE** 





### STEFAN DAHLE

ist geschäftsführender Gesellschafter der imug Beratungsgesellschaft in Hannover. Als Full-Service-Anbieter unterstützt imug mittelständische Unternehmen zu allen Nachhaltigkeitsfragen von der Strategieentwicklung über die Implementierung bis hin zur Kommunikation.

Mit dem europäischen Green Deal hat Ursula von der Leyen am 11. Dezember 2019 den Fahrplan der Europäischen Kommission für eine nachhaltige EU-Wirtschaft vorgestellt. Dabei ist der Green Deal als eine neue Wachstumsstrategie zu verstehen, die darauf abzielt, die EU auf einen Weg hin zu einer klimaneutralen, fairen und wohlhabenden Gesellschaft mit einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft zu bringen. Ein wesentlicher Eckpfeiler zur Umsetzung dieser ambitionierten Zielsetzung ist eine nachhaltigkeitsorientierte Finanzmarktregulierung (Sustainable Finance) mit der auch für die Realwirtschaft – und damit auch für die Bau- und Immobilienbranche – neue verschärfte Transparenz- und Berichterstattungsanforderungen im Nachhaltigkeitskontext einhergehen.

it dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) sind aktuell nur kapitalmarktorientierte Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitern und mindestens 40 Millionen Euro Umsatz oder mindestens 20 Millionen Euro Bilanzsumme von einer verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen. Inhaltlich geht es dabei um die Offenlegung von Informationen zu Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelangen sowie die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Der Anwenderfokus liegt hier eindeutig auf Kreditinstituten und Unternehmen der Versicherungswirtschaft. Betroffen sind schätzungsweise etwa 500 Unternehmen in Deutschland.

Die Europäische Kommission hat jetzt dazu am 21. April 2021 den Richtlinienvorschlag "Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD" vorgelegt, mit dem die Vorgaben für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen geändert werden sollen. Dieser Vorschlag wird voraussichtlich Ende 2022 in deutsches Recht überführt werden.

Wichtig für die Bau- und Immobilienwirtschaft ist die durch die CSRD bedingte immense Ausweitung des Anwenderkreises für eine verpflichtende Berichterstattung, da jetzt neben den kapitalmarktorientierten Unternehmen zusätzlich auch alle "großen" Unternehmen angesprochen sind. Die drei Kriterien für ein "großes" Unternehmen lauten: Mehr als 250 Mitarbeiter/mindestens 40 Millionen Euro Umsatz/mindestens 20 Millionen Euro Bilanzsumme. Wenn nur zwei der drei Kriterien erfüllt sind, fallen die Unternehmen unter die CSRD und müssen berichten. Dies wird zukünftig dann auch für viele Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft zutreffen. Aktuell wird von einer Verdreißigfachung der betroffenen Unternehmen in Deutschland auf ca. 15 000 Unternehmen ausgegangen.

72 Nachhaltigkeit

### Welche wichtigen Regelungen gehen mit der CSRD einher?

### Hier ein paar zentrale Punkte:

- Für das Reporting wird ein neuer EU-Berichterstattungsstandard entwickelt und bis zum 30.Oktober 2022 verabschiedet werden. Dieser wird auf den bestehenden Standards wie dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und vor allem den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) aufbauen und diese erweitern.
- Die externe Prüfung des Berichts wird verpflichtend sein (zunächst nur die einfachste Prüfungsstufe "limited assurance").
- Die Berichterstattung ist veröffentlichungspflichtig. Der Fokus liegt hier auf einer Verknüpfung mit der Geschäfts- und Lageberichterstattung.
- Der Bilanzeid von Vorstand oder Geschäftsführer wird auch auf die Nachhaltigkeitsinformationen ausgedehnt.
- Unternehmen, die bisher noch nicht nach CSR-RUG berichtspflichtig waren, jetzt aber unter das CSRD fallen, müssen zum ersten Mal in 2024 über das Geschäftsjahr 2023 berichten.
- Einige wesentliche Berichterstattungsinhalte sind im nachfolgenden Schaubild dargestellt.

Mit den Reporting-Inhalten der CSRD sind für die neuen berichtspflichtigen Unternehmen aber noch nicht alle Offenlegungsanforderungen erfüllt, denn für sie gelten jetzt auch die Veröffentlichungspflichten der EU-Taxonomie-Verordnung. Im Rahmen der EU-Taxonomie wird über technische, branchenspezifische Kriterien festgelegt, wann die Wirtschaftstätigkeit eines Unternehmens ökologisch nachhaltig ist. Ziel ist es dabei, durch einheitliche Kriterien grüne von hellgrünen Unternehmen unterscheiden zu können, um damit der sich immer weiter verbreitenden Tendenz zum "Greenwashing" Einhalt zu bieten. Konkret müssen die berichtspflichtigen Unternehmen dabei drei Kennzahlen veröffentlichen. So muss ausgewiesen werden, zu welchem prozentualen Anteil

- an Umsatzerlösen
- an Investitionsausgaben (CapEx)
- und Betriebsausgaben (OpEx)

ein Unternehmen die Kriterien der EU-Taxonomie erfüllt.

Insgesamt ergeben sich aus den Anforderungen der CSRD und der EU-Taxonomie zukünftig ambitionierte Transparenz- und Berichterstattungsanforderungen auch für viele Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Dabei gilt es entsprechende Nachhaltigkeitskennzahlen zu erheben und einen hinreichenden Reporting-Prozess zu implementieren. Auch wenn der erste verpflichtende Bericht erst 2024 zu veröffentlichen ist, kann es für "Berichtsneulinge" zielführend sein, die Zeit bis dahin zu nutzen, um schon mal Reporting "zu üben". Mit dem mittelstandskonformen DNK steht hier ein pragmatischer Ansatz für den ersten Einstieg in die Nachhaltigkeitsberichterstattung zur Verfügung.

# Externe Anforderungen an Transparenz und Reporting CSRD - Voraussichtliche Reporting-Inhalte



Konformität zur Erreichung Nachhaltigkeitsstrategie Nachhaltigkeitsziele Geschäftsmodell des 1,5 Grad Ziels Steuerung und Prozesse und -maßnahmen (Reduktion Treibhausgase) Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Retrospektive UND Rolle der Geschäftsführung Gesellschaft UND NH-Einbezug Stakeholderzukunftsgerichtete und Kontrollgremien Auswirkungen auf das Betrachtung Unternehmen (Doppelte Wesentlichkeit) Nachteilige Auswirkungen Nachhaltigkeitsrisiken Nachhaltigkeitschancen Due Diligence in der Lieferkette

Qualitative und verstärkt quantitative Angaben



Nachhaltigkeit in der Praxis:

# **Strategie** als Schlüssel für eine **doppelte Rendite**

VON PROF. DR. NICK LIN-HI

Klimawandel, Umweltkatastrophen und Pandemien sind drei Themen, welche deutlich machen, dass die Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung zu den vordringlichen gesellschaftlichen Aufgaben im 21. Jahrhundert gehört. Die Herausforderung "Nachhaltigkeit" wird mittlerweile global anerkannt und verschiedenste Maßnahmen und Aktivitäten wurden und werden etabliert, um ökologische, ökonomische und soziale Ziele in Einklang zu bringen und idealerweise füreinander fruchtbar zu machen. Hierin liegt eine zentrale Voraussetzung, um die Bedürfnisse der heutigen Generationen in einer Art und Weise befriedigen zu können, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu beschränken.

Mit den Sustainable Development Goals – auch als Agenda 2030 bezeichnet – existiert ein zentrales Rahmenwerk für Nachhaltigkeit. Die Agenda 2030 wurde 2015 von den vereinten Nationen verabschiedet und enthält 17 Oberziele bzw. Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung – darunter u.a. Geschlechtergleichstellung, bezahlbare und saubere Energien, nachhaltige Städte und Gemeinden, menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum –, welche wiederum in 169 Unterziele unterteilt sind. Die Sustainable Development Goals sind zum einen als normative Zielvorgabe zu verstehen und zum anderen dienen sie der Ableitung von akteursspezifischen Handlungsimplikationen.



Angesichts der Tatsache, dass die heutigen Lebens- und Konsumstile in Summe einer nachhaltigen Entwicklung zuwiderlaufen, ist die Realisierung von Nachhaltigkeit als Transformationsaufgabe zu begreifen. Um diese bewältigen zu können, bedarf es der Mitwirkung aller Akteure. Entsprechend sind auch Unternehmen gefordert, Beiträge zur Nachhaltigkeit zu leisten. Letzteres ist mittlerweile in der Praxis auf breiter Ebene auch selbstverständlich und Unternehmen haben die Aufgabe angenommen, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen.

Nachhaltigkeit in Unternehmen ist indes nicht nur eine Frage des Commitments, sondern auch der Strategie. Während globale Konzerne die strategische Relevanz von Nachhaltigkeit mittlerweile erkannt haben und selbige als Managementaufgabe verstehen, so ist bei vielen klein- und mittelständischen Unternehmen in dieser Hinsicht noch Steigerungspotenzial vorhanden. Zwar existieren auch hier vielfältige Aktivitäten, indes stehen diese zum einen nicht selten eher lose nebeneinander und zum anderen werden sie nicht systematisch genutzt, um unternehmerische Ziele besser erreichen zu können.

Das strategische Management von Nachhaltigkeit beginnt bereits mit der Auswahl der eigenen Handlungsfelder. So ist beispielsweise für ein produzierendes Unternehmen das Thema erneuerbare Energien relevanter als für ein Dienstleistungsunternehmen, und für die Lebensmittelindustrie hat das Thema gesunde Ernährung einen höheren Stellenwert als für den Automobilsektor. Aus einer strategischen Perspektive werden regelmäßige solche Handlungsfelder priorisiert, bei denen ein Unternehmen besonders starke Hebel hat, um wirkungsvolle Beiträge für eine nachhaltige Entwicklung zu leisten – sei es, weil hier in besonderer Weise positive Effekte geschaffen oder negative Effekte reduziert werden können. Typischerweise geht dies damit einher, dass das Nachhaltigkeitsprofil eines Unternehmens eng mit der eigenen Wertschöpfungstätigkeit sowie den eigenen Kernkompetenzen verbunden ist. Eine strategische Herangehensweise hat den Vorteil, dass Unternehmen ihre Kompetenzen, Fähigkeiten und Ressourcen in effizienter Weise für die Beförderung einer nachhaltigen Entwicklung einsetzen können. Auf den Punkt gebracht: Mit einer Strategie steigern Unternehmen ihre Nachhaltigkeitsleistung.

Auch für Unternehmen sind Nachhaltigkeitsstrategien vorteilhaft. Durch die damit verbundene Einbindung von Nachhaltigkeit in Geschäftsprozesse können beispielsweise Ressourcenverbräuche reduziert und damit Kosten eingespart werden. Jenseits der Ressourceneffizienz bieten Nachhaltigkeitsstrategien auch Vorteile für Stakeholderbeziehungen. Wissenschaftliche Studien zeigen etwa, dass sich die Nachhaltigkeitsleistung eines Unternehmens positiv auf die eigene Reputation auswirkt. Hinzu kommt, dass durch die Verbesserung der unternehmerischen Nachhaltigkeitsleistung die Arbeitgeberattraktivität gesteigert werden kann – insbesondere die jüngere Generation legt heute großen Wert darauf, bei Unternehmen tätig zu sein, die gesellschaftlichen Mehrwert erzeugen. Auch Mitarbeitende interessieren sich zunehmend für die Nachhaltigkeitsleistung ihres Unternehmens und honorieren selbige etwas durch eine höhere Zufriedenheit und bessere Motivationswerte.

Insgesamt gilt, dass sich mit einer fundierten Strategie nicht nur die Nachhaltigkeitsleistung eines Unternehmens zwecks einer effizienten Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung steigern lässt, sondern hierdurch gleichzeitig auch in den langfristigen Erfolg investiert werden kann. In diesem Sinne kann mit einer fundierten Nachhaltigkeitsstrategie Mehrwert für Gesellschaft und Unternehmen zugleich geschaffen und damit eine doppelte Rendite erzielt werden.

Für Unternehmen, die das Thema Nachhaltigkeit strategisch angehen wollen, bietet es sich an, im ersten Schritt den Status quo in Bezug auf die eigene Nachhaltigkeitsleistung zu ermitteln. Hierfür wiederum bedarf es sowohl allgemeiner als auch unternehmensspezifischer Kennzahlen, welche dann mit Zielen hinterlegt werden. Die entsprechenden Kennzahlen dienen der Steuerung von Nachhaltigkeit auf operativer Ebene und stehen damit im Dienst einer ganzheitlichen Integration von Nachhaltigkeit in ein Unternehmen. Daneben gilt aber immer auch zu beachten: Nachhaltigkeit kann nicht einfach nur verordnet werden, sondern ist stets im Unternehmen zu leben. Hierfür bedarf es stets Führungskräfte, welche um die Relevanz von Nachhaltigkeit wissen und durch ihre Entscheidungen und Handlungen Nachhaltigkeit vorleben.





# Die Welt steht auf dem Kopf...

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

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



Serienmäßig integrierter Feuchteund CO<sub>2</sub>-Sensor.

Autonome und

bedarfsgeführte

Regelung.



Energieeffizienter und leiser Betrieb.



Einbindung in Heimnetzwerk per WLAN.



Fernsteuerung durch **Cloud**-Anbindung.



Anbindung an Gebäude-automation.





# Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

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



roetje.de



# Aktuelle Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht

Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über die Rechtsprechung der vergangenen Monate. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes belegten die Betriebskosten mit 35,2 Prozent im Jahre 2020 den Spitzenplatz bei den Beratungsthemen. Die knapp 1,5 Millionen Mieter der ca. 400 Mitgliedsunternehmen zahlten im vergangenen Jahr ca. 1,3 Milliarden Euro für ihre kalten und warmen Betriebskosten. 500 Millionen Euro weniger als noch im Jahr 2015.



**DR. PETER HITPASS**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin hitpass@vnw.de

# I. Entscheidung des BGH

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege

Das hat der BGH mit Urteil vom 9. Dezember 2020 (Az.: VIII ZR 118/19) entschieden.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin begehrt eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung vom 22. Oktober 2014 für das Jahr 2013. Sie gewährte dem Beklagten Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege; eine darüber hinaus vom Beklagten verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab.

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 1262,35 Euro nebst Zinsen gerichteten Klage unter deren Abweisung im Übrigen in Höhe von 1195,19 Euro stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Ausgleich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 23. Oktober 2014 derzeit nicht zu, weil sie dem Beklagten die begehrte Einsicht (auch) in die Zahlungsbelege nicht gewährt habe und dem Beklagten daher nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zustehe.

Die Abrechnungspflicht des Vermieters umfasse nach § 259 Abs. 1 BGB die Vorlage von Belegen, soweit diese erteilt zu werden pflegten. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Einsichtnahme in die Belege zur Überprüfung der Abrechnung zwingend erforderlich sein müsse, lasse sich der Vorschrift nicht entnehmen. Vielmehr genüge das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Lägen Zahlungsbelege zum Nachweis der Erfüllung von Forderungen gegenüber dem Gläubiger vor, sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb dem Abrechnungsempfänger eine Einsichtnahme in diese Belege verweigert werden sollte. Es reiche vielmehr aus, dass er – wie jeder Abrechnungsempfänger – überprüfen könne, ob der Abrechnungspflichtige – hier der Vermieter – die Rechnungsbeträge so wie in der Abrechnung ausgewiesen beglichen und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen oder Ähnlichem profitiert habe.

Dass sich das Belegeinsichtsrecht des Mieters auf Zahlungsbelege erstrecken müsse, ergebe sich zudem spiegelbildlich als geradezu zwingendes (Gegen-)Recht des Mieters, wenn dem Vermieter ein Wahlrecht bezüglich der Abrechnungsmethode zugebilligt werde. Bei der Abrechnung nach dem "Abflussprinzip" – bei dem der Vermieter auf die im Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlten Rechnungen abstelle – sei zur sachgerechten Überprüfung die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege erforderlich.

So sieht es auch der BGH:

Das Berufungsgericht hat die Klage zutreffend mit Rücksicht darauf als derzeit unbegründet abgewiesen, dass die Klägerin dem Beklagten die begehrte Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung 2013 zugrundeliegenden Zahlungsbelege nicht gewährt hat.

Nach der Rechtsprechung des Senats steht dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.

Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören – wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat – neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines be-

78 Recht

sonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Entgegen der Auffassung der Revision gilt das auch für die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode anwendet.

Das Berufungsgericht hat schon keine abschließenden Feststellungen zu der bei sämtlichen Betriebskostenpositionen jeweils angewendeten Abrechnungsmethoden getroffen. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf. Vor allem aber bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters – unabhängig von der aus der Abrechnung als solcher ohnehin nicht ersichtlichen Abrechnungsmethode – auf die jeweiligen (und damit auf sämtliche vorhandenen) Zahlungsbelege. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte sein Einsichtsbegehren – etwa im Laufe des Prozesses – auf einzelne Zahlungsbelege zu bestimmten Positionen beschränkt hätte, trägt die Revision nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.

# II. Entscheidungen der Instanzgerichte

# 1. LG Berlin: Rauchwarnmelder: Kosten der Anmietung nicht umlagefähig – Kosten der Sperrmüllsammlung umlagefähig

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 8. April 2021 (Az.: 67 S 335/20) zu Fragen der Umlagefähigkeit von Betriebskosten entschieden. Streitig waren in dem Mietverhältnis die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern, die der Wartung von Rauchwarnmeldern und die Kosten für das Behältermanagement und die Sperrmüllbeseitigung.

Das Landgericht Berlin lehnt die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten ab. Dafür hält es aber die Kosten des sogenannten Müll- und Behältermanagements und der Sperrmüllbeseitigung als Kosten der Müllentsorgung für umlegbar.

Das Landgericht Berlin schließt sich der bereits seit Langem in der Rechtsprechung herrschenden Auffassung an, dass die Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zwar fallen die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern laufend an. Allerdings handelt es sich um Anschaffungs- und Kapitalkosten, die nicht umlagefähig sind. Eine Analogie zu den Betriebskosten in § 2 BetrKV hinsichtlich der Leasing- und Anmietkosten von Wasserzählern und von Geräten zur Wärmeerfassung und Warmwasserzählern lehnt das Landgericht Berlin, wie auch die anderen zitierten Gerichte, ab.

Das Gericht hält jedoch die Kosten sowohl für die Sonderabfuhr bzw. Sperrmüllbeseitigung als auch für das Behältermanagement und die Wartung der Rauchwarnmelder für umlegbar.

Zu den Kosten der Beseitigung von Sperrmüll, der auf Gemeinschaftsflächen abgestellt wurde, führt es aus, dass es sich um Kosten handelt, die im bestimmungsgemäßen Gebrauch für den Eigentümer laufend entstehen. Der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine wiederkehrende Beseitigung von Müll voraus. Sie umfasst daher auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Müll entfällt, für den Dritte verantwortlich sind.

Hinsichtlich des Behältermanagements führt das Landgericht aus, dass es sich um Kosten nach § 2 Nr. 8 BetrKV "Kosten der Müllbeseitigung" handele.

# 2. LG Düsseldorf: Miete von Rauchwarnmeldern nicht als Betriebskosten umlegbar

Das hat das LG Düsseldorf durch Urteil vom 6. April 2020 (Az.: 21 S 52/19) entschieden.

Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern sind zwar Betriebskosten, jedoch nicht auf den Wohnraum-Mieter als "sonstige Betriebskosten" umlegbar.

Diese Kosten treten faktisch an die Stelle von Anschaffungskosten ("verkappte Anschaffungskosten"), die keine Betriebskosten darstellen (vgl. LG Hagen, Urt. v. 4. März 2016 - 1 S 198/15, ZMR 2016, 701).

Die Umlegbarkeit ergibt sich auch nicht aus einer Analogie zu § 2 Nr. 2, 4 und 5 BetrKV, wonach die Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung von Wasser, Heizwärme und Warmwasser umlagefähige Betriebskosten sind. Hierbei handelt es sich nämlich um eine Ausnahmeregelung ausschließlich für Zählermieten, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden kann.

Auch der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz spricht gegen die Umlagefähigkeit der Anmietkosten. Rauchwarnmelder haben eine Lebensdauer von zehn Jahren.

# 3. LG Hamburg: Rauchwarnmelder: Duldungspflicht des Mieters für Einbau funkablesbarer Geräte

Das Landgericht Hamburg hat durch Beschluss vom 20. Juli 2020 (Az.: 307 S 14/20) entschieden, dass der Mieter zur Duldung der Neuinstallation von funkfähigen Rauchwarnmeldern verpflichtet ist.

Das Amtsgericht verurteilte die Klägerin zur Duldung des Einbaus der Funkrauchwarnmelder in der Wohnung. Hiergegen war die Mieterin in Berufung gegangen. Das Landgericht hat in dem Hinweisbeschluss deutlich gemacht, dass es eine Duldungspflicht für gegeben hält. Außerdem weist es darauf hin, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB handele, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und auch nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen kann. Dadurch werde aber der Gebrauchswert der Mietsache (objektiv) nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse werden (objektiv) dauerhaft verbessert.

Es liege allein in der Dispositionsbefugnis des Vermieters, ob er sich für funkfähige Rauchwarnmelder entscheidet und ob er Modelle ohne diese Qualifikation weiter nutzen will oder später (nach zehn Jahren) neu einbaut.

# 4. LG München I: Umlage von Wartungskosten für Rauchmelder auf Mieter zulässig

Das LG München I hat mit Urteil vom 15. April 2021 (Az.:31 S 6492/20) entschieden, dass die Umlage von "sonstigen Betriebskosten", die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind (hier: Wartungskosten für Rauchwarnmelder), in jedem Fall eine entsprechende Erklä-

rung des Vermieters gegenüber dem Mieter erfordert, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

Grundsätzlich können Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies vorher im Einzelnen vereinbart wurde. Da dem Mieter deutlich gemacht werden muss, welche Betriebskosten auf ihn übergewälzt werden, ist es erforderlich, auch die "sonstigen Betriebskosten" im Einzelnen zu benennen (BGH, Urteil vom 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 – Kosten der Dachrinnenreinigung).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch sowohl um eine von der Mieterin zu duldende und zudem gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahme handelt (BGH, Urteil vom 17.6.2015 – VIII ZR 216/14) als auch im streitgegenständlichen Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthalten ist, sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder trotz fehlender Benennung im Mietvertrag als Betriebskosten ausnahmsweise umlagefähig, so die 31. Zivilkammer.

Allerdings scheitert die Umlagefähigkeit der streitgegenständlichen Wartungskosten hier letztlich an der fehlenden entsprechenden Erklärung seitens des Vermieters. Die Kosten für die Wartung von Rauchmeldern können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, dies bedarf jedoch einer vorherigen ausdrücklichen Erklärung seitens des Vermieters.

Das Urteil ist rechtskräftig.

## 5. AG Brandenburg: Mieter müssen die Kosten der Treppenhausreinigung über die Betriebskosten bezahlen

Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses können durch den Vermieter als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umgelegt werden, selbst wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe dieses Treppenhauses benutzen (§ 556 BGB i.V.m. der BetrKostVO). Das hat das AG Brandenburg mit Urteil vom 27. Mai 2021 (Az.:31 C 295/19) entschieden.

Die Reinigung der gemeinsam genutzten Räume (d.h. auch des Treppenhauses) ist immer dann umlagefähig gemäß § 556 BGB i.V.m. der BetrKostVO, wenn diese Räume nicht einzelnen Mietern zur eigenen Nutzung zugewiesen wurden (AG Steinfurt, Urteil vom 13.02.2014, Az.: 21 C 1668/12). In welchem Umfang die Nutzung dieser gemeinsam genutzten Räume durch die Mieter tatsächlich erfolgt, ist hingegen nicht entscheidend. Das gilt sowohl für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses als auch für die Kosten eines Aufzugs oder einer Gemeinschaftsantenne bzw. die Kosten der Beleuchtung von Eingang und Treppenhaus oder die Kosten der Gartenpflege.

Eine nach der jeweiligen Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Es sprechen deshalb auf Seiten des Vermieters Gründe der Praktikabilität und auf Seiten der Mieter Gründe der Nachvollziehbarkeit und besseren Überprüfbarkeit der Abrechnung für eine generalisierende Betrachtungsweise.

Denn die genannten Gründe lassen die damit für die Mieter bestimmter Wohnungen im Einzelfall möglicherweise verbundenen Nachteile nicht als eine – die Gebote von Treu und Glauben (§ 242 BGB) missachtende – unangemessene Benachteiligung erscheinen, zumal sich die Vor- und Nachteile bei den verschiedenen



Aufstellen, fixieren, verbinden: fertig!

An alles gedacht, schnell und normgerecht installiert, sicher im Zeit- und Kostenplan.

Es kann so einfach sein.





Weitere Infos finden Sie unter: www.tece.com

80 Recht

Betriebskostenarten insgesamt auch ausgleichen können. Diese Wertung entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a I 1 BGB, nach der vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen und Vorschriften die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind, die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte. So das Gericht in seinen Urteilsgründen.

# 6. LG Hanau: Betriebskostenabrechnung: Erhöhter Wasserverbrauch wegen defekten Toilettenspülkasten geht zulasten des Mieters

Das LG Hanau hat mit Urteil vom 30. Dezember 2020 (Az. 2 S 123/19) entschieden, dass ein Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auch die Kosten für einen erhöhten Wasserverbrauch wegen eines defekten Toilettenspülkasten tragen muss, da der Mieter einer Wohnung eine regelmäßige übliche Kontrolle der Mietsache schuldet.

Es sei schlicht kaum vorstellbar, dass ein so massiver durch einen defekten Spülkasten verursachter Wasserverlust bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit über mehrere Monate hinweg unerkannt bleibt. Der Mieter schulde vielmehr, so das Gericht, ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit, unabhängig von der Frage, wie oft sich der Mieter tatsächlich in der Wohnung aufhält. Denn auch der häufig ortsabwesende Mieter schuldet eine regelmäßige Kontrolle seiner Wohnung.

Diese Pflichten hatte der beklagte Mieter hier vernachlässigt, so dass das Gericht die Umlage der erhöhten Kosten als gerechtfertigt ansah.

# 7. AG München: Mieter haben keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Verplombung von ungenutzten Heizkörpern

Das hat das Amtsgericht München mit Urteil vom 21. Oktober 2020 (Az.: 416 C 10714/20) entschieden.

Ein Anspruch des Mieters auf Verplombung einzelner Heizkörper besteht nicht. Vielmehr besteht umgekehrt die Verpflichtung des Mieters, die gemieteten Räume im Rahmen seiner nebenvertraglichen Obhutspflichten entsprechend zu beheizen und zu lüften, so dass die Räume keinen Schaden nehmen.

Es ist dem Vermieter nicht zumutbar, jeweils nach entsprechenden individuellen Wünschen einzelner Mietvertragsparteien entsprechende Heizkörper stillzulegen oder zu verplomben, so das Gericht in seinen Leitsätzen.

# 8. LG München I – Fällen und Entsorgen abgestorbener Bäume gehört zur Gartenpflege im Mietverhältnis – neue Entwicklung

Das LG München I hat mit Urteil vom 19.November 2020 (Az.: 31 S 3302/20) entschieden, dass zur Gartenpflege auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes gehört, sodass die dafür erforderlichen Kosten im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig sind.

Streitgegenständlich war die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten auf den Mieter. Die Parteien stritten in erster Instanz über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 aufgeführten Kosten für das Fällen zweier abgestorbenen Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche an der Straße in Klettertechnik sowie das Laden, Abfahren und Entsorgen des Schnittguts.

Nach Auffassung des Landgerichts gehört zur "Gartenpflege" i.S.d. § 2 Nr. 10 BetrKV auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes. Die hierfür erforderlichen Kosten seien daher im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig. Dies gelte unabhängig davon, ob eine Ersatzbepflanzung erfolge oder nicht. Das LG München I schließe sich auf Basis der in Rechtsprechung und Literatur für und gegen die Umlagefähigkeit vorgebrachten Argumente des Amtsgerichts an.

§ 2 BetrKV bezwecke die Abgrenzung der Betriebskosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. § 2 Nr. 10 BetrKV stelle insofern eine Sonderregelung im Regelungsgefüge der BetrKV dar, da Pflanzen nicht ohne Weiteres mit technischen bzw. baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien.

Dass Baumfällkosten im Regelfall erst nach Jahrzehnten entstehen, begründe hier keine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterseite. Bei Vertragsschluss könnten entsprechende Informationen eingeholt werden. Es handele sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehlt, da ein Absterben von Bäumen eine durchaus natürliche Entwicklung darstelle. Das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes sei eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendige Maßnahme, für deren Kosten der jeweilige Mieter aufkommen müsse.

Das Landgericht wies darauf hin, dass sich die Frage der Ersatzfähigkeit aufgrund von Sturmschäden oder plötzlichen unerwarteten bzw. unvorhersehbaren Ursachen entstandener Baumfällkosten in diesem Rechtsstreit nicht gestellt habe.

Das Urteil des Landgerichts München I ist rechtskräftig.

Anm.: eine für die Wohnungswirtschaft erfreuliche Entscheidung. Einige Amtsgerichte hatten in der Vergangenheit Baumfällkosten als nicht umlegbar bezeichnet.

# TV-Empfang und Glasfaser: So profitieren Mieter und Vermieter von



Mit der TKG-Novelle will die Bundesregierung erreichen, dass der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard wird. Das Gesetz bietet Vermietern und Verwaltern interessante Chancen – wenn sie jetzt clever handeln. Auch die Mieter profitieren.

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes tritt am 1. Dezember 2021 in Kraft und bringt für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Immobilienverwalter, aber auch für den Verbraucher wichtige Neuerungen. Ziel der Gesetzesnovelle ist unter anderem, EU-Verbraucherrechte in deutsches Recht umzusetzen. Zudem soll der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard werden.

der TKG-Novelle

Die Telekom investiert deshalb wie noch nie und beschleunigt ihren Glasfaserausbau – auch durch interessante Angebote für Vermieter: So belohnt die Telekom Hausbesitzer, die in den Glasfaser-Regionen einen zügigen Ausbau unterstützen mit einem kostenlosen Hausanschluss.

Die Telekom schützt beim Glasfaserausbau die Interessen des Vermieters – und die des Verbrauchers gleichermaßen: Denn bei der Telekom wird niemand zum Umstieg gezwungen; die vorhandenen Leitungen für Telefon/DSL und Kabelfernsehen werden nicht abgeschaltet.

# Glasfaseranschluss sichern – Kabel-Gestattungsvertrag neu ausschreiben

Das neue Gesetz beendet die Umlagefähigkeit des Kabelanschlusses. Für laufende Kabel-Gestattungsverträge haben Vermieter und Verwalter deshalb ein Sonderkündigungsrecht. Es gilt zwar eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024; dennoch lohnt es sich, die Gestattung schon jetzt neu auszuschreiben:

Die Telekom bietet der Wohnungswirtschaft an, die Einspeisung von TV-Programmen zu übernehmen und direkt mit den Mietern abzurechnen – und das zu fairen Konditionen. Hausbesitzer und -Verwalter sollten sich in jedem Fall jetzt mit dem Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft der Telekom in Verbindung setzen, um jetzt die optimalen Konditionen für sich und ihre Mieter herauszuholen.

# **Telekom Deutschland**

Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft und Breitbandausbau Geschäftskunden Tel. 0800 / 33 0 33 33

wohnungswirtschaft.telekom.de





Ihr neuer digitaler
Mieterservice – einfach,
kundenindividuell, fullmanaged. Jetzt persönliche
Beratung anfordern unter:
info@spiri.bo

Die

# APP von der WoWi für die WoWi!

Begeistern Sie Ihre Mieter, optimieren Sie Ihre Servicekosten und entlasten Sie Ihre Mitarbeiter!

Das erwartet Sie:



Das Mieterportal



Der Wohnservice-Marktplatz



Die virtuelle Assistentin Lisah

Jetzt Demoversion anfordern:

www.spiri.bo



# **ALHO** Modulbau

# MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

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

# Profitieren auch Sie von unseren Vorteilen:

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

AL HO
MODULARE GEBÄUDE

**Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.** www.alho.com





# Ausblick 5\_2021

Das Jahresthema des vdw ist Nachhaltigkeit und wird auch im nächsten Heft einen Schwerpunkt bilden. Natürlich blicken wir auf den Ausgang der Bundestags- und der Kommunalwahl in Niedersachsen zurück. Das Bündnis für gute Nachbarschaften wird eine Rolle spielen und die "neue" Wohnraumförderung, die maßgeblich auf Bestreben des vdw zustande gekommen ist. Auch einen Ausblick auf das neue Jahr wird es geben, denn der Verband startet gleich im Januar mit Jahresauftakt und Neujahrsempfang und wird dazu zahlreiche prominente Gäste begrüßen.

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

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