



Inhalt 05_2021

"Vielleicht werden unsere Kinder und Kindeskinder uns eines Tages fragen: Habt ihr denn das alles nicht gewusst?"

Prof. Dr. Harald Lesch, deutscher Physiker

vdw intern		Analysen	
Vorwort	02	Zukunft des Wohnens	30
Wohnraumförderung	04	Wohnungspolitiken in deutschen Städten	32
Gastbeitrag Minister Olaf Lies	06	Kolumne: Dr. Daniel Dettling	36
vdw-Fachausschüsse	07	Initiative Wohnen.2050	38
Ausbildung	08	Nachhaltigkeitsberichterstattung	44
Kronsrode	10	Klimaneutralität	46
E-Mobilität	12	Klimaretter Digitalisierung	48
Gute Nachbarschaften	13	Social Hacking	52
Klimaschutz	14	Betriebskosten aktuell	54
Namen und Nachrichten	16	Jubiläen	60
Zur Person	26	Impressum	60
Termine	27	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung	
Sicheres Wohnen	der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschle		r.
		Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner 53326-2111-1012	
		Papier: Circle Offset Premium White — FSC zertifiziert. Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel.	
		Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.	
		Erfüllt die Vorgaben von ELL Eco-Label Nordic Swan und dem Blauen Engel	

Wie geht's?

Die Frage könnte aufs persönliche Wohlbefinden abzielen. Oder sie will Lösungsvorschläge als Antwort. Vielleicht ist sie schon aufgrund dieser Doppeldeutigkeit die Frage unserer Zeit. Nichts ist mehr eindeutig, alles ist komplex. Also, wie geht's (Ihnen)? Geht so. Hauptsache gesund. In dieser nicht enden wollenden Pandemie. Und, wie geht's weiter (etwa beim Klimaschutz)? Wir müssen, wir wollen, wir sollen. Nicht nur große Schritte, sondern auch kleine führen zum Ziel. Wie dieser kleine Mietergarten in Leer. Schön, natürlich und optimistisch. So geht's!



2 Vorwort



Dr. Susanne Schmitt Verbandsdirektorin

uf ein Neues! so sollte das optimistische Motto unserer Jahresauftaktveranstaltung im Alten Rathaus Hannover lauten. Die Zuversicht, die ganz bewusst in dem Titel mitschwingen sollte, hat nicht ausgereicht: Leider müssen wir den auftakt22 mit unserem Neujahrsempfang absagen! Schon vor einem Jahr habe ich in meinem Vorwort fürs magazin geschrieben, dass die Corona-Pandemie "unser Land mal mehr, mal weniger und aktuell wieder ganz kräftig im Griff hat. Augenscheinlich müssen wir noch eine gehörige Zeit mit dem Virus und den Auswirkungen dieser Krise leben." Dass diese "gehörige Zeit" bis heute andauert und ein Ende nicht absehbar ist, ist die erschütternde Erkenntnis kurz vor dem Jahreswechsel.

Dennoch müssen wir den Blick weiterhin schärfen für die Herausforderungen, die wir - ungeachtet von Corona - an den Wohnungsmärkten zu bewältigen haben. Zwei sehr wichtige Initiativen unseres Verbandes sind in den vergangenen Wochen von der Landespolitik in Niedersachsen umgesetzt worden. Zunächst die Novelle der Bauordnung, die den Landtag passiert hat. Damit wurde unserem Drängen entsprochen, das Regelwerk zu vereinfachen, anwenderfreundlicher und widerspruchsfrei zu gestalten und zugleich die Bauaufsichtsbehörden ausreichend mit geeigneten Fachkräften auszustatten. Die neue NBauO steht somit für mehr Nachhaltigkeit und weniger Bürokratie. Davon wird das bezahlbare Wohnen profitieren. Wermutstropfen: Nicht alle Vorschläge wurden umgesetzt, etwa die aus unserer Sicht verbindliche Bearbeitungszeit im Genehmigungsverfahren, um den erforderlichen Wohnraum in der gebotenen Zügigkeit herstellen zu können.

Die zweite Initiative zielte auf die Optimierung der Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung ab. Der vdw und zahlreiche seiner Mitgliedsunternehmen haben diesen Prozess mit fundierten Praxiserfahrungen maßgeblich stützt. Wir sind dem Ziel, den öffentlichen Wohnungsbau (wirtschaftlich) attraktiver zu gestalten, einen großen Schritt nähergekommen, denn durch die Überarbeitung der Vorschriften ergeben sich spürbare finanzielle Verbesserungen, die im Wesentlichen aus dem Zusammenwirken aus der Verrechnung der Tilgungsnachlässe, der Berechnungssystematik für die Verwaltungskosten sowie der Reduzierung der Mindesttilgung resultieren.

Das alles jedoch wird nicht reichen. Oder, um es schärfer zu formulieren: Alles wird verpuffen, wenn die Baukosten weiterhin so rasant steigen und der Mangel an Baumaterialien und -rohstoffen weiter signifikant zunimmt. Aus Anlass des Niedersächsischen Rohstofftages hatte ich kürzlich darauf hingewiesen, dass für die Wohnungswirtschaft beispielweise die verlässliche Verfügbarkeit von bezahlbarem Gips als zentralem Baustoff dringend erforderlich ist. Aber auch bei Sand und Kies befürchten wir neue Engpässe.

Wie unter diesen Voraussetzungen der bezahlbare Wohnungsneubau und die zukunftsweisende Bestandssanierung erfolgreich gestaltet werden können, ist eine der drängenden Fragen, denen wir uns auch im neuen Jahr stellen müssen. Bei weiteren Zukunftsthemen sind der vdw und seine Mitglieder bereits aktiv dabei. Neue Mobilitätskonzepte und der erforderliche Ausbau der Ladeinfrastruktur, der energieeffiziente Umbau von Quartieren bis hin zur Null-Emission, die Verwendung

regenerativer Energien im Wohnungsbau, die Nutzung innovativer Energiequellen etwa von Wasserstoff und vieles mehr.

Hinzu kommen immer wieder neue Aufgaben, die sich zumeist aus der aktuellen Gesetzgebung ergeben. Einige Beispiele, die die Wohnungswirtschaft massiv beschäftigen: die Umsetzung der Heizkostenverordnung, das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, die Diskussion über die Aufteilung der CO₂-Abgabe, und auch die Grundsteuerreform wird in den Unternehmen eine Menge Arbeit verursachen.

Der Themenspeicher, wie man sieht, wird so schnell nicht leer. Und was bringt die neue Bundesregierung an neuen Ideen für Stadtentwicklung und sozialen Wohnungsbau auf den Tisch? Auf was muss sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im niedersächsischen Landtagswahlkampf einstellen? Einiges davon würden wir mit Ihnen gerne bei unserer Jahresauftaktveranstaltung diskutieren.

Ich blicke trotz vieler Umstände hoffnungsfroh auf 2022 und wünsche Ihnen Gesundheit und ein besinnliches Weihnachtsfest.

Juaine John H

Ihre
Dr. Susanne Schmitt





4 Wohnraumförderung

Land optimiert Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung







Hannover. Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, die NBank und der vdw Niedersachsen Bremen haben in gemeinsamer Abstimmung die Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung optimiert. Bei einer Informationsveranstaltung in Hannover konnten sich 80 Vertreter von Kommunen, Wohnraumförderstellen und Wohnungsunternehmen über Details informieren.

Hintergrund: Die bislang geltenden Wohnraumförderbestimmungen wurden nicht in der erwarteten Form in Anspruch genommen. Zwar wurde im letzten Jahr die bis dahin höchste Fördersumme in Höhe von 205 Millionen Euro in der NBank-Geschichte abgerufen; ein großer Teil der für sozialen Wohnungsbau vorgesehenen Fördermittel steht aber noch zur Verfügung. Das im "Bündnis für bezahlbares Wohnen" formulierte Ziel, bis 2030 landesweit zusätzlich 30000 neue öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, war in Gefahr. Auf Initiative des vdw hatten sich deswegen die wichtigsten Partner erneut zusammengesetzt und die Verwaltungsvorschriften ein weiteres Mal überarbeitet.

Bei der Tagung berichteten Ministerium, NBank und vdw über die aus ihrer Sicht wichtigsten Änderungen. Aus Unternehmersicht machten Claudia Leuner-Haverich (Städtische Wohnungsbau Göttingen) und Bernhard Bruhnken (Wohnungsbau Friesland) deutlich, welche große Rolle die Wohnungsbauförderung für die lokalen Wohnungsmärkte hat.

Staatssekretär Frank Doods: "Die soziale Wohnraumförderung ist ein zentrales Thema in unserem Land. Die Frage, wie man zu erschwinglichen Kosten gut leben kann, bewegt die Menschen. Sie ist ein Fundament der Stabilität und des Zusammenhalts unserer Gesellschaft. Wir konnten gemeinsam mit unseren Partnern von der NBank und der Wohnungswirtschaft bereits vieles anstoßen – z.B. die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Auch beim Klimaschutz setzen wir als Landesregierung gemeinsam mit der NBank auf den Dialog mit der Wohnungswirtschaft."

vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne "Wir haben alle gemeinsam ein Ziel: mehr bezahlbaren Wohnraum. Die neue Auslegung des Förderprogramms von 2019 wird dem Neubau öffentlich geförderter Wohnungen weiteren Schub verleihen. Einen besonderen Verdienst an den neuen, deutlich flexibleren Regelungen haben die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften in unserem Verband. Sie haben eine Reihe sehr pragmatischer Vorschläge eingebracht, von denen der bezahlbare Wohnungsbau profitieren wird. Bei den Beratungen zur Wohnraumförderung haben wir praktisch alle Vorgaben hinterfragt. Wichtig für uns war die Frage: Sind die Förderbestimmungen praxistauglich? Klare Antwort unserer Wohnungsunternehmen: Nein, nicht in allen Fällen. Und das haben wir nun geändert."

NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier: "Im letzten Jahr wurde die höchste Summe an Fördermitteln in der bisherigen Förderhistorie für den sozialen Wohnungsbau abgerufen. Die neue Wohnraumförderung setzt für Investoren weitere Anreize. Wir gehen davon aus, dass diese noch deutlich stärker als bisher genutzt wird."

Finanzielle Auswirkungen der neuen Förderregeln

VON WP/STB HEIKO GÜNTHER vdw-Prüfungsdienstleiter

Mit der Fortschreibung des Wohnraumförderprogramms 2019 sowie der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) im November 2021 strebt die Landesregierung eine deutliche Belebung der Bautätigkeit im Marktsegment des geförderten Wohnungsbaus in Niedersachsen an. Ob dies gelingt, wird nicht zuletzt von den finanziellen Effekten der Fortschreibung abhängen, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

Der in der Gesamthöhe unveränderte Tilgungsnachlass von 30 Prozent der Darlehenssumme im Rahmen der Förderung für geringe Einkommen wird nunmehr mit 20 Prozent nach Belegung und mit zehn Prozent weiterhin nach Ablauf von 20 Jahren gewährt. Damit reduziert sich auch bilanziell die auszuweisende Verbindlichkeit, was sich aufgrund der verkürzten Bilanzsumme positiv auf die bilanzielle Eigenkapitalquote des investierenden Unternehmens auswirkt.

Positive finanzielle Auswirkungen aus dieser Änderung ergeben sich aber im Wesentlichen aus dem Systemwechsel bei der Berechnung der Verwaltungskosten. Diese bleiben zwar mit 0,5 Prozent p.a. im Faktor unverändert, allerdings werden diese künftig auf die Restschuld des Darlehens berechnet. Damit reduzieren sowohl der anfängliche Tilgungsnachlass als auch die laufenden Tilgungen die jährlichen Verwaltungskosten. Zudem verringert sich der Mindest-Tilgungssatz von 1,5 auf 1,25 Prozent. Im Ergebnis führt dies zu einer jährlichen Annuität von 1,75 gegenüber 2,00 Prozent nach der bisherigen Regelung.

Neu ist außerdem die Gewährung eines Zuschusses von 5 000 Euro für jede barrierefrei nutzbare Wohnung. Die Bearbeitungsgebühren bleiben unverändert bei 1,0 Prozent des Darlehensbetrages.

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen finanziellen Auswirkungen der Fortschreibung für ein Förderdarlehen in Höhe von einer Million Euro im Falle der Förderung geringer Einkommen zusammengefasst.

Die Übersicht zeigt bei einer unveränderten Darlehenshöhe eine deutliche jährliche Entlastung und eine Reduzierung der zu zahlenden Verwaltungskosten im Bindungszeitraum um 31,6 Prozent bei einer nahezu unveränderten Restschuld. Dies drückt sich auch in der nochmals geringeren Effektivverzinsung von etwa –1,00 Prozent aus.

	bisher	neu
Darlehensbetrag	1.000.000 €	1.000.000 €
Tilgungsnachlass Jahr 1	0 €	200.000 €
Tilgungsnachlass Jahr 20	300.000 €	100.000 €
Bearbeitungsgebühr	10.000 €	10.000 €
Jährliche Annuität	20.000 €	17.500 €
Verwaltungskosten in 35 Jahren	147.500 €	100.954 €
Restschuld nach 35 Jahren	175.000 €	178.454 €
Effektivverzinsung	-0,77 %	-0,99 %

Auch für den Fall der Förderung mittlerer Einkommen reduziert sich die laufende Zahllast. Allerdings fällt der Effekt ohne Tilgungsnachlässe deutlich geringer aus.

	bisher	neu
Darlehensbetrag	1.000.000 €	1.000.000 €
Bearbeitungsgebühr	10.000 €	10.000 €
Jährliche Annuität	20.000 €	17.500 €
Verwaltungskosten in 30 Jahren	550.000 €	596.500 €
Restschuld nach 30 Jahren	160.000 €	131.500 €
Effektivverzinsung	0,68%	0,54 %

Zusätzliche finanzielle Anreize wurden für besondere Fördergebiete geschaffen. Bei Antragstellung bis zum 31. Dezember 2022 verkürzen sich die Miet- und Belegungsbindungen für geringe Einkommen auf 25 Jahre und für mittlere Einkommen auf 20 Jahre. Zudem gilt eine höhere Bemessungsgrenze für die Förderdarlehen von 4400 Euro/m² gegenüber z.B. 4110 Euro/m² in Gebieten mit den Mietenstufen IV bis VII. Damit stehen für eine Wohnung mit 60 Quadratmeter Wohnfläche zusätzliche Darlehensmittel von 13050 Euro zur Verfügung und der Tilgungsnachlass erhöht sich bei der Förderung für geringe Einkommen um 3915 Euro.

Die Regelungen gelten für Gebiete, in denen die Mieterschutzverordnung (Mietpreisbremse) gilt. Außerdem in Gemeinden mit den Mietenstufen IV bis VII nach dem Wohngeldrecht; Ausnahme sind die Städte und Gemeinden auf den Ostfriesischen Inseln.

Positiv dürfte sich zudem auf der Einnahmeseite die Neuregelung der Mieterhöhungsmöglichkeiten auswirken. Mit der neuen Kappungsgrenze von 6,15 Prozent in drei Jahren entfällt der systembedingte Druck regelmäßiger kurzfristiger Mietanpassungen und es erhöht sich die Flexibilität bei der Vornahme wirtschaftlich notwendiger Mietanpassungen.

Beim Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen, der bislang auf angespannte Wohnungsmärkte beschränkt war, wurde die Förderkulisse auf ganz Niedersachsen ausgeweitet. Zudem können künftig auslaufende Bindungen gegen Zahlung eines Zuschusses verlängert werden, ohne dass die betroffenen Wohnungen zur Vermietung frei sein müssen. Bei Zuwendungen von bis zu 2,50 Euro/m² pro Monat bei einer zehnjährigen Bindung eröffnet diese Regelung gerade für Unternehmen mit auslaufenden Bindungen eine ökonomisch sinnvolle Option.

Insgesamt ergeben sich durch die Fortschreibung des Wohnraumförderprogramms 2019 und der Wohnraumförderbestimmungen signifikante finanzielle Verbesserungen, die im Wesentlichen aus dem Zusammenwirken aus der Verrechnung der Tilgungsnachlässe, der Berechnungssystematik für die Verwaltungskosten sowie der Reduzierung der Mindesttilgung resultieren. Zusätzlich positive Effekte ergeben sich durch Zuschüsse bei barrierefreien Wohnungen und in sogenannten besonderen Fördergebieten bis zum 31. Dezember 2022.

6 Wohnungspolitik

Gastbeitrag: Neue Wege beim Klimaschutz

Derzeit blickt Deutschland nach Berlin. Die Ampel-Koalitionäre haben ihren Vertragsentwurf vorgestellt und er enthält viel Wegweisendes für unser Land. Die Ampel stellt Deutschland auf Zukunft. Nicht nur bei den Ausbaupfaden für die Erneuerbaren Energien und bei der Digitalisierung unseres Landes, sondern auch beim Thema Bauen und Wohnen – ein Thema, das die meisten Menschen in unserem Land, das zeigen alle aktuellen Umfragen, ganz maßgeblich umtreiht

Spannend ist, dass dem Abschluss der Koalitionsverhandlungen die Bauministerkonferenz Mitte November unmittelbar vorausging. Hier haben wir mit den Kolleginnen und Kollegen aus den Bauressorts der Länder einen aus meiner Sicht ebenso wegweisenden Beschluss gefasst – einen Paradigmenwechsel im Gebäudeenergiegesetz.

Demnach soll künftig nicht mehr nur der Energiebedarf und damit die Anforderungen an die Gebäudedämmung maßgeblich sein. Vielmehr sollen Gebäude bis hin zu ganzen Quartieren künftig in ihrer gesamten Klimabilanz betrachtet werden. Wenn wir es ernst meinen mit dem Klimaschutz, haben wir gerade auch im Bausektor einen starken Hebel. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, Bauen und damit Wohnen bezahlbar zu halten.

Die Antwort für mehr Klimaschutz liegt eben nicht in immer dicker gedämmten Wänden. Sie liegt in einer ganzheitlichen Betrachtung von Häusern und Quartieren. So würde dann auch die Photovoltaikanlage auf dem Dach, die Elektroladesäule vor der Wohnung oder eine besonders klimafreundliche Energieversorgung eine Rolle spielen können. Hier ist das Gebäudeenergiegesetz der zentrale Hebel. Damit können wir gemeinsam mit Ihnen als Wohnungswirtschaft einen maßgeblichen Beitrag leisten, den Konflikt zwischen Klimaneutralität bei Neubau und Sanierung auf der einen und der Bezahlbarkeit von Wohnraum auf der anderen Seite zu entschärfen. Klimaschutz darf kein Luxusthema sein. Und mit diesem neuen Ansatz wird Klimaschutz sozialverträglich und bezahlbar.

Was mich nun besonders zuversichtlich stimmt, ist, dass es ein entsprechender Passus in diesen Zukunftsvertrag der Ampelkoalitionäre geschafft hat. Wir werden nun aus Niedersachsen heraus alles daran setzen, dass wir hier weiter voran kommen.

Ihr Olaf Lies

Grundlegende Tipps und Regeln zur **Datensicherheit**



Die Zentrale Ansprechstelle Cybercrime (ZAC) für die Niedersächsische Wirtschaft ist ein polizeilicher Berater für Firmen, Verbände und Behörden bei der Prävention von Cyberkriminalität und ihr erster Ansprechpartner im Schadenfall. In Vorträgen vermitteln die ZAC-Experten grundlegende Regeln zur IT-Sicherheit. Hier eine Kurzzusammenfassung:

- Verwenden Sie sichere Passwörter, d.h. mindestens zehn Zeichen, nicht ableitbar aus Namen oder anderen Daten, ein Kennwort pro Dienst, möglichst Zwei-Faktor Authentifizierung. Prüfen Sie regelmäßig auf Passwort-Leaks z.B. mit Hilfe des Firefox-Monitors.
- Fertigen Sie Backups an. Nehmen Sie den Datenträger nach dem Backup offline und testen Sie die Rücksicherung.

- Ändern Sie die Standard-Passwörter von Hardware und Software, beispielsweise Login-Daten oder auch WLAN-Passwörter, da diese oft unter dem Gerät stehen.
- Seien Sie grundsätzlich skeptisch bei unverschlüsselten und nicht signierten E-Mails, d.h. prüfen Sie den Absender genau, klicken Sie nicht auf Links, bei Anhängen immer wachsam sein (Makros, ausführbare Dateien) – im Zweifel fragen Sie nach!
- Blenden Sie die Datei-Endungen im Explorer ein, um direkt das echte Format einer Datei zu erkennen.
- Stichwort Software: Setzen Sie ggf. alternative Produkte ein, installieren Sie keine Raubkopien (evtl. virenverseucht) und prüfen Sie die Quelle für Ihre Software genau und halten Sie Ihre Produkte aktuell.

- Seien Sie auch wachsam bei dem vermeintlich sicheren PDF-Format, es gibt die Möglichkeit JavaScript einzubinden, Office-Dokumente zu hinterlegen oder auch mit Verlinkungen zu arbeiten.
- Bei Überweisungen prüfen Sie genau das Empfängerkonto auf eventuelle Änderungen.
- Besuchen Sie keine zwielichtigen Seiten und deaktivieren Sie nicht benötigte Plugins in Ihrem Browser wie beispielsweise Java, Flash o.ä.
- Ein aktivierter Virenscanner ist Pflicht, um die grundlegenden Bedrohungen zu erkennen.
- Ein USB-Stick muss nicht unbedingt ein Speicherstick sein!
- Seien Sie sparsam am Telefon mit Informationen (siehe MS-Support Anrufe).
- Erstatten Sie auch bei einem kleinen Schaden Anzeige über die Onlinewache.

Fachausschüsse im vdw treffen sich wieder



Der Technische Ausschuss auf Exkursion in Berlin

Hannover/Berlin. Pandemiebedingt hatten sich eine Reihe von Fachausschüssen des vdw seit dem Frühjahr 2020 weitgehend nur digital "getroffen" – teilweise war die Ausschussarbeit auch zum Erliegen gekommen. Das hat sich in den vergangenen Wochen deutlich geändert.

Beim Verbandstag in Bad Lauterberg im Harz waren die Fachausschüsse Quartier und Kleinere Unternehmen zusammengekommen. Ebenfalls im September hat sich der Technische Ausschuss mit den Kollegen vom VdW Rheinland-Westfalen zu einer anderthalbtägigen Studienreise in Berlin getroffen. Unter anderem stand ein Gespräch mit BBU-Verbandsdirektorin Maren Kern auf dem Programm. Anschlie-Bend wurden einige Objekte besichtigt: in Berlin-Lichterfelde eine Quartierssanierung und bei der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft das preisgekrönte Nachverdichtungsprojekt Sewanstraße KfW 40 Plus-Standard. Besonders beeindruckend: das 2-in-1-Treppenhaus. Dabei wird auf der Fläche eines Treppenhauses mit einer als Doppelhelix ausgeführten Treppenanlage die Anforderung an ein zweites Fluchttreppenhaus erfüllt.

Im Oktober hatte der Fachausschuss Digitalisierung nach anderthalbjähriger Pause sein gelungenes "Comeback". Bei der Sitzung im Verbandsgebäude stand das Thema "Datensicherheit und Cyberkriminalität" im Mittelpunkt. Unter anderem gab Frank Puschin von der "Zentralen Ansprechstelle Cybercrime" des Landeskriminalamtes einen sehr interessanten Einblick in die Arbeit der Polizei. Seine Botschaft: Von Datenkriminalität kann jedes Unternehmen betroffen sein. Die Polizei bietet daher kostenlose Inhouse-

Schulungen an. Alle Informationen dazu und viele nützliche Hinweise für den Datenschutz im Unternehmen findet man im Internet unter **www.zac-niedersachsen. de** (siehe auch OR-Code).

Die nächste anstehende Ausschusssitzung beim vdw findet am 16. Dezember statt. Dann berät der Fachausschuss Betriebswirtschaft u.a. die Themen betriebliches Gesundheitsmanagement und Nachhaltigkeitsstrategie im Unternehmen.





LKA-Experte Frank Puschin berichtet über die Auswüchse von Cybercrime 8 Ausbildung

spar+bau-Auszubildende ist Landesbeste/Auszeichnung auch für Ausbilder

"Es kommt auf die Mischung an"

Viele vdw-Mitgliedsunternehmen bieten seit Jahren hervorragende Ausbildungsmöglichkeiten für angehende Immobilienkaufleute. In diesem Jahr schaffte Catalina Seidel landesweit das beste Abschlussergebnis und wurde dafür von der IHK Niedersachsen ausgezeichnet. Auch Mira Siemann von der Wolfenbütteler Baugesellschaft erhielt für das beste Ergebnis im Bereich der IHK Braunschweig eine besondere Auszeichnung. Außerdem bekam der Spar- und Bauverein Hannover für "hervorragende Leistungen in der Ausbildung" eine Urkunde. Gründe genug, fürs magazin mal nachzufragen.



magazin: Hallo, Herr Schreiber, Sie sind bei spar+bau zuständig für die Ausbildung. Glückwunsch also für die Auszeichnungen. Gibt es ein Geheimnis des Erfolges?

Tim Schreiber: Ein Geheimnis gibt es leider nicht, wie so oft kommt es auf die "Mischung" an. Es sind die Kolleginnen und Kollegen in den jeweiligen Fachabteilungen, Experten auf dem jeweiligen Gebiet, von denen unsere Auszubildenden den Beruf erlernen und von deren Erfahrungen sie profitieren. Hinzu kommt ein Unternehmensklima, in dem die Arbeit und das Lernen Spaß machen. Und natürlich kommt es auch immer auf die Motivation der einzelnen Auszubildenden an.

magazin: Inwieweit hat die Genossenschaft in der Vergangenheit von ihrer Ausbildungstätigkeit profitiert? Schreiber: Wir profitieren schon immer von der Tätigkeit als Ausbildungsbetrieb. Viele Kolleginnen und Kollegen sind ehemalige Auszubildende. Unsere Nachwuchskräfte bringen neue Impulse und Ideen mit und hinterfragen die Prozessabläufe sehr genau. Außerdem bringen sich unsere Auszubildenden auch mit eigenständigen Projektarbeiten ein. Bereits 2014 haben unsere Nachwuchskräfte im Rahmen des "Energyscouts-Projekts" Energieeinsparpotenziale im Unternehmen identifiziert und umgesetzt. In diesem Jahr haben sie Potenziale im Bereich der Digitalisierung aufgespürt und eine 360-Grad-Wohnungsbesichtigung eingeführt. Wir dürfen jedoch auch nicht vergessen, dass wir uns durch die Ausbildung bereits frühzeitig zukünftige Fachkräfte sichern – ein Punkt, der immer mehr an Bedeutung gewinnt. Als Unternehmen dürfen wir auch nicht unsere Verantwortung vergessen. Wir wollen interessierten Menschen eine qualitativ hochwertige

Ausbildung bieten, um sie bestmöglich auf die Herausforderungen im Beruf vorzubereiten.

magazin: Wie hat sich die Bewerberlage verändert?

Schreiber: In den vergangenen Jahren ist die Anzahl an Bewerbungen zunächst kontinuierlich gesunken. Erfreulicherweise haben wir in diesem Jahr für den Ausbildungsbeginn 2022 wieder mehr Bewerbungen erhalten als in den Vorjahren. Allerdings liegen die Zahlen deutlich hinter den Spitzenzeiten zurück. Dennoch konnten wir wieder drei motivierte Auszubildende gewinnen.

magazin: Woran liegt das? Ist das alles nicht "sexy" genug?

Schreiber: Was ist mehr "sexy" als eine sichere und qualitativ hochwertige Ausbildung? Aber ich glaube, die Frage zielt

in die richtige Richtung. Die Immobilienwirtschaft und gerade auch die Genossenschaften sind mir persönlich noch nicht genug im Fokus für aufregende Aufgaben und ansprechende Arbeitsplätze – die wir jedoch bieten! Große Konkurrenz besteht zudem in der anhaltenden Akademisierung. Viele junge Menschen haben das Gefühl, dass sie studieren müssen, um erfolgreich zu werden. Dabei werden die persönliche Kompetenz und das individuelle Interesse oft außer Acht gelassen. Wir führen oft Bewerbungsgespräche mit Studienabbrechern, die uns das bestätigen. Die Immobilienwirtschaft bietet inzwischen so viele Weiterbildungsmöglichkeiten und auch spezialisierte Studiengänge, mit denen man sich zum Beispiel nach einer Berufsausbildung weiterentwickeln kann. Mit diesen Vorzügen müssen wir besser für uns werben.

magazin: Catalina Seidel hat ein Wahnsinnsergebnis hingelegt. Talent? Fleiß? Gutes Ausbildungsklima?

Schreiber: Auch hier hat es die Mischung gemacht. Frau Seidel hat von uns alles an die Hand bekommen, um ein solch her-

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

ausragendes Ergebnis zu erzielen. Aber die letzten Meter, die muss jeder Auszubildende allein gehen. Frau Seidel war von Beginn an bereit, mehr zu investieren und hat sich dieses Ergebnis mehr als verdient. Wir von spar+bau sind alle sehr stolz auf unsere junge Kollegin und freuen uns, dass Frau Seidel spar+bau erhalten bleibt.

magazin: Noch mal nach vorne geblickt: Auf was müssen sich Wohnungsunternehmen einstellen, um auch künftig noch gute Bewerber zu bekommen?

Schreiber: Zum einen müssen wir deutlich präsenter in der Wahrnehmung von potenziellen Bewerbern werden. Zum anderen müssen wir uns mehr auf die Anforderungen und Wünsche der Bewerber einstellen. Diese sind jedoch unabhängig vom Alter oft ganz unterschiedlich. Das macht es nicht einfacher. Aber ich bin sicher, dass unsere Branche das meistern wird.

magazin: Danke fürs Gespräch. Und weiterhin viel Erfolg mit Ihren Azubis.

Stipendium für Catalina Seidel

Der Verein "Wohnen in Genossenschaften" und die EBZ Business School haben ihr diesjähriges "Tag 1-Stipendium" an Catalina Seidel übergeben. Die Freude bei der Potenzialträgerin über das Karrierepaket war riesig, denn alle Preisträger werden von erfahrenen Mentoren aus der Immobilienpraxis persönlich gecoacht. "Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen: Die Entwicklung unserer Bestände hin zu klimaneutralen Quartieren sowie die mitgliederorientierte Digitalisierung unserer Serviceangebote. Eine gezielte Nachwuchsförderung und Personalentwicklung sind daher für Genossenschaften wichtiger denn je", so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften.

Anzeige



G DIGITALISIERUNG



Szenen aus Kronsrode

Auf der größten Wohnungsbaustelle Niedersachsens geht es kräftig voran. In den nächsten Jahren sollen im neuen Stadtteil Kronsrode bis zu 4000 Wohnungen entstehen. Mit von der Partie sind auch vdw-Mitgliedsunternehmen. Bei der KSG Hannover, hanova und spar+bau nehmen die ersten Hochbauten schon Gestalt an. Auch auf anderen Baufeldern gibt es eine rege Bautätigkeit. Die ersten Wohnungen können voraussichtlich Ende 2022/Anfang 2023 bezogen werden.





12 E-Mobilität

vdw hilft bei 10-Punkte-Plan zum Ausbau der Ladeinfrastruktur

Hannover. Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hatte im September einen Expertenprozess "Netzorientierte Ladeinfrastruktur" gestartet, an dem neben Netzbetreibern, Energieversorgern und kommunalen Spitzenverbänden auch der vdw Niedersachsen Bremen beteiligt war. In zwei Arbeitsgruppen wurde ein Zehn-Punkte-Plan zur Beschleunigung des Ausbaus der Ladeinfrastruktur für mehr Elektromobilität erarbeitet.

Minister Olaf Lies zeigte sich sehr zufrieden mit den Arbeitsergebnissen: "Die Positionspapiere skizzieren den Fahrplan, was jetzt zu tun ist. Es ist aber auch klar: Ohne den Ausbau erneuerbarer Energien wird es nicht gehen." Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt ergänzte: "Eine ausreichende Ladeinfrastruktur gehört zum Angebot eines attraktiven Wohnraums. Weil aber kaum jeder Mieter und E-Autobesitzer eine Ladestation haben wird, ist die öffentliche Ladeinfrastruktur so wichtig."



Vorfahrt für den Klimaschutz: Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Minister Olaf Lies vorbildlich als Fahrgemeinschaft mit dem E-Auto des vdw unterwegs

10-Punkte-Plan für eine öffentliche Ladeinfrastruktur in Niedersachsen

- 1. Es muss eine differenzierte Förderlandschaft für Ladeinfrastruktur und Schnellladeinfrastruktur ausgebaut und weiter etabliert werden.
- 2. Kommunen müssen einen planerischen Rahmen für die öffentliche Ladeinfrastruktur in ihrem Gebiet setzen können und setzen.
- 3. Für eine grundlegendere Ausstattung von Privatgebäuden mit Ladeinfrastruktur ist der Geltungsbereich des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) so zu erweitern, dass auch für Neubauten bis hin zu Ein- und Zweifamilienhäusern verbindliche Vorgaben für die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur geschaffen werden.
- 4. Funktionale Versorgungszusammenhänge in einem Quartier sollen gemeinsam betrachtet werden.
- 5. Es ist erforderlich, Flächenpotenziale auszuschöpfen und dazu einen Multi-Stakeholder-Dialog mit Handel, Handwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie der Wohnungswirtschaft zu führen.
- 6. Es sollte ein "Repowering" der Tankstellenstruktur zum Ausbau insbesondere von größeren Schnelllade- oder HPC- Standorten im bestehenden Tankstellennetz erfolgen. Das senkt auch den Flächenbedarf.
- 7. Durch eine für alle Beteiligten netzdienliche Steuerung lässt sich die Integrationsfähigkeit elektrischer Netze insbesondere für private Ladeinfrastruktur kurzfristig weiter steigern und der erforderliche Netzausbau optimieren. Eine Weiterentwicklung netzdienlicher Steuerung und marktgetriebener Innovationen müssen dabei Hand in Hand gehen. Dafür muss unter anderem ein rechtlicher Rahmen gesetzt werden, der auch eine vorrangig markbasierte Steuerbarkeit des Netzes ermöglicht, um Lastspitzen mit Marktmechanismen zu begegnen und Verbraucherinnen und Verbrauchern mit privater und halböffentlicher Ladeinfrastruktur die Möglichkeit zu geben, selbst zu bestimmen, wann sie wofür Strom nutzen.
- 8. Komponenten für eine netzdienliche Steuerung und ein vorausschauender Netzausbau, der künftige Bedarfe berücksichtigt, müssen in der Regulierung der Netzentgelte angemessen Berücksichtigung finden.
- Der Markt für Elektrofahrzeuge muss gemeinsam mit der Ladeinfrastruktur wachsen. Entsprechend sollte zur Verlässlichkeit und Planbarkeit eine koordinierte Elektrifizierung im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfolgen.
- 10. Standort- und Preis- und Leistungsinformationen von öffentlichen Ladepunkten, insbesondere von Schnellladepunkten, sind zu standardisieren.

Bündnis für gute Nachbarschaft startet **mit viel Rückenwind**



Bei der Auftaktveranstaltung wurde unter anderem auch ein aktueller Film über das Stadtfeld in Hildesheim gezeigt. Dort sind mehrere Partner seit Jahren engagiert, um das Zusammenleben in dem Quartier zu fördern und zu verbessern. Größter Vermieter ist der Beamten-Wohnungs-Verein (BWV). Vorstand Wolfgang Dressler zeigte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, wie vielfältig die Gemeinwesenarbeit im Stadtfeld ist. Wichtigstes Projekt in nächster Zeit wird der Bau eines Stadtteilzentrums - Bauherr ist der BWV.

Hannover. Hunderte von Niedersachsen haben den offiziellen Start des "Bündnisses für gute Nachbarschaft" im Livestream verfolgt. Gesendet wurde direkt aus dem Umwelt- und Bauministerium. Neben "Hausherr" Minister Olaf Lies waren vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, der Präsident des Städte- und Gemeindebundes, Dr. Marco Trips, Hans-Joachim Lenke (LAG Freie Wohlfahrtspflege), Tibor Herczeg (Verband Wohneigentum) und viele weitere Expertinnen und Experten dabei. Durch die "Sendung" führte Moderatorin Christina von Saß. Markus Kissling und sein Team von der Geschäftsstelle des Bündnisses hatten alles perfekt vorbereitet. Auch zwei "Live-Schaltungen" nach Winsen/Luhe und Nienburg/Weser waren möglich. In beiden Orten berichteten engagierte Nachbarn über ihre Gemeinschaft.

Minister Lies appellierte in der Veranstaltung für mehr Gemeinsamkeit: "Jeder im Netzwerk wird seine Kompetenz, seine Gestaltungsmöglichkeiten einbringen." Auch das Land sei in der Pflicht, den rechtlichen Rahmen zu schaffen und gegebenenfalls auch finanziell zu unterstützen. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt machte sich stark für ein gutes Miteinander in den Quartieren.

"Unsere sozialorientierten Unternehmen kümmern sich seit vielen Jahren um ihre Nachbarschaften, beschäftigen Sozialarbeiter und bringen die Menschen in den Quartieren zusammen." Ziel des Bündnisses müsse es sein, Netzwerke zu etablieren, Akteure vor Ort zu motivieren und das Ehrenamt zu stärken. "Gute Nachbarschaften entstehen nicht durch schöne Worte, sondern durch verantwortungsvolles Handeln!" sagte Dr. Schmitt. \leftarrow



Mehr zum Bündnis unter www.gutenachbarschaft-nds.de



14 Klimaschutz

Klimaschutzmanager nimmt bei spar+bau die Arbeit auf

Dr. Stefan Huck ist der erste Klimaschutzmanager beim Spar- und Bauverein Hannover. In der neu geschaffenen Stabsstelle erfolgt künftig in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Entwicklung und Umsetzung der genossenschaftlichen Klimastrategie. Vordringliches Ziel: zukunftsweisende Energieversorgungslösungen für Bestand und Neubau. Das magazin hat mit Dr. Huck sowie spar+bau-Vorstand Rainer Detjen gesprochen.



RAINER DETJENVorstand Spar- und Bauverein





magazin: Herr Dr. Huck, wie wird man Klimaschutzmanager?

Dr. Stefan Huck: Als Geologe bzw. Geowissenschaftler wird man unweigerlich zu einem Generalisten. Ich habe immer versucht, übergeordnete naturwissenschaftliche Prozesse und Zusammenhänge besser zu verstehen. Seit rund drei Jahren arbeite ich mich bereits in die Thematik der energieeffizienten Sanierung von Altbauten (Baudenkmälern) ein. Grund dafür war der Kauf eines rund 200 Jahre alten Fachwerkgebäudes, das meine Frau und ich seitdem nach KfW-Effizienzhausstandards in Eigenregie kernsanieren. Und das beinhaltet nicht nur die Planung und Koordination, sondern in überwiegenden Teilen auch die Ausführung der Arbeiten.

magazin: Wie sind der Kontakt und die jetzige Zusammenarbeit mit spar+bau zustande gekommen?

Dr. Huck: Ich habe sehr gezielt nach einer Aufgabe im Bereich Klimaschutz gesucht. Die Stellenanzeige habe ich bei dem Jobportal "greenjobs" gefunden und mir ist

sofort die enorme Schnittmenge zwischen meinen Interessen und Erfahrungen und dem beschriebenen Jobprofil aufgefallen. Es gibt meines Wissens noch nicht viele Wohnungsunternehmen, die derartige Stellen bis dato geschaffen haben.

magazin: Was steht ganz oben auf Ihrem Plan als Klimaschutzmanager bei spar+bau?

Dr. Huck: Die Stabsstelle hat Schnittmengen zu allen Unternehmensabteilungen (Bauen, Finanzen, Quartiersmanagement usw.) und daher ist mir sehr daran gelegen, alle Menschen kennenzulernen, die hinter diesen Abteilungen stehen. Ganz oben auf der Agenda steht zudem der Besuch von Fachveranstaltungen und Netzwerktreffen (z.B. IW.2050) und die Entwicklung meines Aufgabenprofils.

magazin: Was gehört alles zu Ihren Aufgaben? Und wie gehen Sie die an?

Dr. Huck: Es soll eine Klimastrategie für die Genossenschaft entwickelt werden. Dazu müssen zunächst das Portfolio von

spar+bau analysiert und Kernthemen definiert werden – z.B. PV und Mieterstrom, nachhaltige Quartierskonzepte, Bestandssanierungen, Fördermittelakquise etc. Im Anschluss daran wird ein Klimapfad entwickelt, der in den kommenden Jahren fortwährend evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden muss.

magazin: In welcher Form wird Ihre Arbeit Auswirkungen auf die spar+bau-Mieter und ihr Wohnumfeld haben?

Dr. Huck: Ein klares Ziel ist, dass wir unseren genossenschaftlichen Auftrag für das bezahlbare Wohnen sehr ernst nehmen und Mieter nicht über Gebühr finanziell belastet werden. Konkret können Sanierungen im Wohnumfeld durch Bautätigkeiten zwar belastend sein, aber es gibt Konzepte, die durch verkürzte Bauzeiten gekennzeichnet sind. Positive Auswirkungen: Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden und das gute Gefühl, einen Beitrag für das Gelingen der Wärmewende getan zu haben.

magazin: Warum sollte jedes größere Unternehmen einen Klimaschutzmanager haben?

Dr. Huck: Weil das Thema Klimaschutz (und Nachhaltigkeit) ein viel zu wichtiges Thema ist, um es nebenbei zu behandeln bzw. abzuarbeiten.

magazin: Herr Detjen, wir haben von Herrn Dr. Huck gehört, wie vielschichtig sein Aufgabenspektrum wird. Sind die Herausforderungen an Wohnungsunternehmen in Sachen Klimaschutz generell so kompliziert, dass man sie mit der bestehenden Belegschaft nicht mehr erfüllen kann?

Rainer Detjen: spar+bau identifiziert sich mit dem gesellschaftlich und politisch gewollten Ziel des Klimaschutzes ausdrücklich. Doch die großen Herausforderungen, die Klimaziele bis spätestens 2045 zu erreichen, stellt unsere Genossenschaft künftig vor neue und spezielle Aufgaben, die wir alleine nebenbei im Tagesgeschäft nicht bewältigen können. Dazu ist das Thema einfach zu komplex und zeitintensiv.



magazin: Werden andere Wohnungsunternehmen Ihrem Beispiel folgen?

Detjen: Ich gehe stark davon aus. Nachhaltiger Klima- und Umweltschutz ist eines der vordringlichsten Themen, insbesondere auch für die Wohnungswirtschaft. Wer seinen Beitrag leisten möchte, wird sich

sicherlich früher oder später intensiver und professionell damit auseinandersetzen müssen.

magazin: Vielen Dank an Sie beide für das Gespräch.

Anzeige



Namen und Nachrichten

Plan I

In Braunschweig-Stöckheim wird die Nibelungen Wohnbau im nächsten Jahr mit dem Bau von 73 öffentlich geförderten Wohnungen beginnen. Dabei wird die kommunale Wohnungsgesellschaft in technischer Hinsicht Neuland betreten, denn erstmals wird BIM genutzt und ein 3D-Modell des Neubaus erstellt, das alle am Bau Beteiligten auf einer Kollaborationsplattform nutzen können.

Plan V

Die kommunale Wohnungsgesellschaft Allerland will in Celle ein Zwei-Sterne-Hotel mit 98 Zimmern bauen. Betreiber wird die Hotelkette B&B. Direkt neben dem Hotel sollen zudem drei Wohnhäuser mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Die Bauarbeiten sollen zügig im neuen Jahr beginnen, damit spätestens Anfang 2024 alles fertig ist.

Plan II

Die Wohngesellschaften Goslar/Harz wollen im Goslarer Stadtteil Jürgenohl einen "Park für alle Generationen" entstehen lassen. Unterstützt wird das Projekt mithilfe des Förderprogramms "Sozialer Zusammenhalt – Zusammenhalt im Quartier gemeinsam gestalten". Geplant ist ein Erholungsraum mit weitläufigen Grün flächen, Outdoor-Fitnessgeräten, einem Bodentrampolin, einer Boule-Bahn und vielen sonnengeschützten Sitzgelegenheiten.

Plan III

Volkswagen Immobilien wird im kommenden Jahr mit dem Bau von 49 barrierearmen Mietwohnungen in Fallersleben beginnen. Dabei legt VWI erstmals den KfW 40-Standard zugrunde, außerdem wird ein Mieterstrommodell umgesetzt. Die Kaltmiete soll unter zehn Euro pro Quadratmeter liegen.



Plan VI

↑ Das hannoversche Wohnungsunternehmen Gundlach entwickelt in der Wennigser Mark (Region Hannover) ein ökologisches Wohnprojekt. Bevor auf dem über 53 000 Quadratmeter großen Grundstück der ehemaligen Polizeiausbildungsstätte für Technik und Verkehr Niedersachsen ein nachhaltiges Quartier entstehen kann, muss der gültige Bebauungsplan geändert werden. Bis zum ersten Spatenstich werden daher noch einige Jahre vergehen.

Plan IV

→ Mit verschiedenen Partnern wird die GEWOBA in Bremen-Vegesack auf dem Grundstück des ehemaligen Hartmannstifts ein neues Wohnquartier mit rund 70 Wohneinheiten entwickeln, davon sind 32 öffentlich gefördert. Zusätzlich sind eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen, eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren und Seniorinnen sowie eine Wohngemeinschaft für beeinträchtigte Menschen vorgesehen. Die Fertigstellung des Projektes ist für Ende 2024 geplant. Die Neubauten werden im KfW 55-Standard errichtet. Ein Nahwärmenetz mit Wärmeerzeugung mittels Blockheizwerk und Wärmepumpe versorgt die einzelnen Baukörper mit Wärme. Die Dächer erhalten zusätzlich Photovoltaikmodule und Solarthermieanlagen. Das alte Stiftsgebäude wird denkmalgerecht saniert und ebenfalls energetisch ertüchtigt.



Umfangreich

→ Das Quartier "An den Gärtnerhöfen" der Baugenossenschaft Wiederaufbau in der Braunschweiger Weststadt wird seit Anfang 2020 umfassend saniert inklusive Abriss und Neubau. Ziel ist, das gesamte Quartier aufzuwerten und sozialverträglich zu modernisieren. Investiert werden insgesamt rund 30 Millionen Euro; die "Gärtnerhöfe" sind somit das kostspieligste Sanierungsprojekt in der Geschichte der Wiederaufbau. Im ersten Schritt entstehen nach Strangsanierung, Rück- und Umbau 55 geförderte Wohnungen. Nach Abschluss des Gesamtprojektes wird es im Quartier 188 (jetzt: 156) Wohnungen geben. Begleitet werden die Baumaßnahmen durch ein umfangreiches Umzugsmanagement der Genossenschaft.



Vorbild

Die Nachbarschaftshilfe des Bauvereins Leer hat sein 25-jähriges Bestehen gefeiert. Initiator Fritz Zitterich erinnerte sich bei der Jubiläumsfeier an die Anfänge: "Der Bauverein sollte mehr als nur ein Dach über dem Kopf bieten." Der ehemalige Vorstand der Genossenschaft war in den Jahren nach der Vereinsgründung die Triebfeder für eine breit angelegte soziale Ausrichtung. Neben vielen Freizeitangeboten in den Treffpunkten wurde auch eine praktizierende Nachbarschaftshilfe angeschoben, die bundesweit in der Wohnungswirtschaft viele Nachahmer gefunden hat. Getragen wurden diese Unterstützungsangebote maßgeblich von ehrenamtlichen Helfern. Nachbarn für Nachbarn – im allerbesten Sinne. "Das Modell ist auch heute noch topaktuell", heißt es in der Mieterzeitung des Bauvereins.

Fahrradfreundlich

← Der Wunstorfer Bauverein hat mit Unterstützung der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Hannover und Region in der Oststadt eine neue Fahrradreparaturstation aufgebaut, die es ermöglicht, kleinere Reparaturen durchzuführen oder einen platten Reifen aufzupumpen. Die Nutzung ist kostenfrei.

Fleißig

Zehn Bauvorhaben mit 156 Wohnungen und Baukosten von insgesamt 27 Millionen Euro, die zu 85 Prozent vom Land gefördert werden, hat die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland seit 2015 angeschoben. Fünf dieser zehn Bauvorhaben sind bereits komplett oder zumindest fast fertig. Zwei Projekte in Jever sind noch in der Planung und drei weitere befinden sich aktuell im Bau - in Hohenkirchen, Schortens und Zetel. Je nach Bedarf hat die Wohnungsbau zwei Haustypen – einen mit zehn und einen mit 18 Wohnungen. Diese Variante wird derzeit auch in Hohenkirchen realisiert. Gebaut wird seit dem Frühjahr, im Mai 2022 soll der Neubau fertig sein. Die reinen Baukosten belaufen sich auf 2,5 Millionen Euro.

Generationengerecht

Die Braunschweiger Baugenossenschaft baut ein ehemaliges Seniorenzentrum zu einer gemeinschaftlichen Wohnanlage um. In einem Jahr soll alles fertig sein. Es wird 19 Zweibis Vier-Zimmer-Wohnungen geben. Die BBG hat für das Gebäude mit dem Mehrgenerationenverein LebensPower einen Partner gefunden, der dort eine aktive Hausgemeinschaft entwickeln will.

Klein, aber oho

Die erst vor vier Jahren gegründete Cremlinger Wohnungsbaugesellschaft, die von der Gemeinde und der Nibelungen Wohnbau getragen wird, hat vier Monate früher als geplant weitere 51 neue Mietwohnungen fertiggestellt. Schon im ersten Bauabschnitt waren im Baugebiet "Am Holzweg" 51 Wohnungen entstanden. Die Gebäude erfüllen den KfW 55-Standard, auf den Dachflächen sind 180 Quadratmeter Kollektorflächen installiert. Rund 21 Millionen Euro wurden investiert.



Neubau I

← Die Kreiswohnbau Osterode am Harz /Göttingen treibt den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Landkreis voran. Kürzlich wurde in Rostorf Richtfest gefeiert für insgesamt 42 barrierefreie Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Im kommenden Herbst sollen die ersten Umzugswagen vorfahren. Die Nettokaltmiete wird 7,20 Euro pro Quadratmeter betragen. In vier Orten im Landkreis realisiert die Kreiswohnbau derzeit Neubauprojekte mit insgesamt 150 Wohnungen. Geschäftsführer Hans-Peter Knackstedt bezifferte das Investitionsvolumen mit 32 Millionen Euro.

Neubau II

Auch die GBN Nienburg/Weser konnte Richtfest feiern – und zwar beim Neubau einer Kindertagesstätte. Im kommenden Frühjahr ist das neue Gebäude bezugsfertig und bietet dann Platz für mehr als 100 Kinder.

Neubau III

Die Buxtehuder Wohnungsgenossenschaft hat einen Neubau mit sechs Wohneinheiten nach KfW 40-Standard fertiggestellt. Das Objekt ist mit Wärmepumpe und Photovoltaik ausgestattet. Gemeinsam mit den Stadtwerken hat die Genossenschaft nun ein Mieterstromprojekt entwickelt, so dass für die Bewohner künftig deutlich geringere Stromkosten anfallen. Auch der nächste Neubau, den die Genossenschaft gerade plant, wird mit diesem Konzept realisiert.

Neubau IV

Die NEULAND errichtet im Fallersleber Baugebiet Kleekamp 158 Wohnungen, 25 mit öffentlicher Förderung. Während in den ersten Gebäuden bereits die Mieter eingezogen sind, wird an anderer Stelle noch gewerkelt. Im Februar soll alles fertig sein. Die Gesamtinvestition wird mit 47,3 Millionen Euro angegeben.

Neubau V

Die Wohnbau Diepholz errichtet in der Kreisstadt vier Häuser mit insgesamt 22 Wohnungen. Baukosten: 2,3 Millionen Euro. Zuvor waren Altgebäude aus den 1960er Jahren abgerissen worden. Die Neubauten sollen Ende 2022 bezugsfertig sein.



Neubau VI

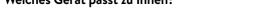
↑ In Hannover-Kirchrode wird die hanova noch in diesem Jahr ein Wohnhaus mit 18 Ein-Zimmer-Apartments für Wohnungslose fertigstellen. Die Zugänge zu den 30 Quadratmeter großen Wohnungen gruppieren sich um einen Innenhof. Der Gebäudekomplex entsteht als innovativer Holzmodulbau in KfW 70-Standard. Die schlüsselfertigen Raummodule wurden mit dem Tieflader geliefert, vor Ort per Kran platziert und zusammengesetzt. Das Projekt kostet zwei Millionen Euro und ist vollständig öffentlich gefördert. Betreiber ist die Soziale Wohnraumhilfe, das Belegrecht liegt bei der Stadt.



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



Neubau VII

→ Mit seiner grün schimmernden Fliesenfassade, den Gold- und Ockertönen an den Fenstern und der sechseckigen Grundfläche zieht das "Grüne Haus" der GEWOBA in Bremen-Neustadt viele Blicke auf sich. In knapp 19 Monaten Bauzeit entstanden nach Plänen des Architekturbüros Hild und K Architekten aus München 52 barrierefreie Wohnungen sowie eine Gewerbefläche. Die ersten Mieter ziehen noch vor Weihnachten ein. 45 Wohnungen bietet die GEWOBA für eine Miete von 6,50 Euro pro Quadratmeter an. Das KfW 55-Gebäude überzeugt mit Solarzellen auf dem Dach und einem Blockheizkraftwerk auch in ökologischer Hinsicht. Außerdem wurde das Dach neben der standortgemäßen Begrünung mit Nisthabitaten für Insekten ausgestattet.



Neubau VIII

Die kwg Hildesheim hat in Sarstedt den Bau eines achtgeschossigen Gebäudes mit 22 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte und einer Wohngemeinschaft für junge Erwachsene mit körperlichen Beeinträchtigungen abgeschlossen. Acht Millionen Euro kostete der Neubau. Weil nirgends im Landkreis Hildesheim der Wohnungsbedarf so groß ist wie in Sarstedt, steht bereits das nächste kwg-Projekt an: 48 Wohnungen – davon ein Teil öffentlich gefördert.

Virtuelle Rundfahrt

→ Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat ihre Vertreter per Livestream über aktuelle Bauprojekte informiert. Bis zum Jahr 2023 will die Heimkehr nach Worten ihres Vorstandsvorsitzenden Martin Schneider 500 neue Wohnungen realisiert haben. Sowohl für den Neubau als auch für die Bestandssanierung hat die Heimkehr hohe Nachhaltigkeitsstandards definiert.



Eröffnet I

↑ Am Alsterplatz in der Braunschweiger Weststadt hat das Café Zimtschnecke eröffnet. Betreiber ist die Lebenshilfe, die dort Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigung schafft. "Das Café wird mit seinem Konzept der Inklusion neue Impulse im Quartier setzen", erklärte Torsten Voß, Geschäftsführer der Nibelungen-Wohnbau (rechts).



Eröffnet II

Die kwg Hildesheim hat in Nordstemmen ein weiteres Projekt der ARGENTUM-Serie fertiggestellt: Wohnen und Pflege wurden erneut eng miteinander verknüpft. Die DRK-Tagespflege ist in einem umgebauten Fachwerkhaus im Herzen der kleinen Stadt untergebracht. Der denkmalgeschützte "Brunnenhof" ist nach der Sanierung ein "Gewinn für den ganzen Ort" geworden, findet auch der örtliche Kultur- und Heimatverein, der seinen Dank in einem Schreiben an die kwg zum Ausdruck gebracht hat.



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





22 vdw

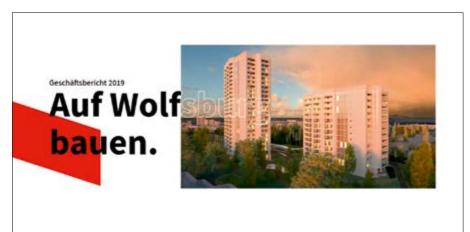
Ausgezeichnet I

→ Der Spar- und Bauverein Hannover wurde für seinen Geschäftsbericht 2020 mit dem German Design Award ausgezeichnet. Die Jury erfreute sich vor allem am Bienenstock, der "als konzeptionelles Symbol für eine starke Gemeinschaft…als zentrales Designelement adaptiert und innovativ eingesetzt" wurde.



Ausgezeichnet II

→ Der erste digitale Geschäftsbericht (2019) der NEULAND aus Wolfsburg wurde beim Annual Multimedia Award mit Silber ausgezeichnet. Auch der Geschäftsbericht 2020 enthält Neuerungen: Zum ersten Mal wurde ein Nachhaltigkeitsbericht aufgenommen – ebenfalls nur digital abrufbar.



Vorreiter

Die GBN Nienburg hat für das Jahr 2019 als erstes Unternehmen im Landkreis einen Bericht nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. "Ökonomisch erfolgreich, ökologisch und sozial verantwortungsvoll – das ist unser Geschäftsmodell", betont Geschäftsführer Claus Vollmer. Alle Sanierungsmaßnahmen im Bestand zielen auf mehr Klimaschutz ab. Teilweise konnte der CO₂-Ausstoß bei modernisierten Häusern im Vergleich zu noch unsanierten Gebäuden um die Hälfte reduziert werden.

Mieter profitieren

Die WoBau Wolfenbüttel realisiert in Kooperation mit den Stadtwerken erste Mieterstromprojekte für zunächst zwei Mehrfamilienhäuser. Die Dachflächen sollen vollständig mit Photovoltaik belegt werden. Die Stadtwerke tragen Planungsund Investitionskosten und werden die Anlagen anschließend auch betreiben. Ziel ist es, die Bewohner der Häuser mit günstigem und vor allem auch regenerativem Strom zu versorgen.



Ausgezeichnet III

→ Volkswagen Immobilien wurde auf der EXPO REAL für die Social-Media-Kampagne "Zuhause auf Probe" in der Kategorie Online Marketing mit dem Immobilien Marketing Award ausgezeichnet. "Zuhause auf Probe" war ein Experiment, um durch neue Medien auf den neuen Stadtteil Steimker Gärten aufmerksam zu machen. In insgesamt acht Episoden auf den Eigenkanälen von Volkswagen Immobilien und in zahlreichen Begleitmedien wurden die Vorteile des stadtnahen Wohnens im Grünen sowie die zukunftsorientierten Quartiers- und Mobilitätskonzepte optimal dargestellt. Zu gewinnen gab es auch etwas: Und so konnte sich ein junges Paar aus Würzburg über ein mehrtägiges Probewohnen inklusive Komfortextras in der eigens dafür gestylten Wohnung freuen.



Aufwändig

↑ Die NEULAND saniert das Wolfsburger Innenstadtquartier "Höfe". Die aufwändigen Arbeiten, die stets im Einklang mit dem Denkmalschutz vorgenommen werden, dauern bereits seit fünf Jahren an. Die rund 1000 Wohnungen stammen aus den Jahren 1938 bis 1945. Die NEULAND investiert in die Großmaß-

nahme 33 Millionen Euro. Der Bund hat die Sanierung bisher mit 2,7 Millionen Euro gefördert. Aktuell werden gerade alle Fenster in der Siedlung ausgebessert. Die unternehmenseigene Tischlerei arbeitet die Holzrahmen auf und tauscht Fensterglas und sämtliche Dichtungen. Etwa die Hälfte ist bereits geschafft.



Ökologisch

→ Die NEULAND in Wolfsburg hat auf dem Dach ihrer Verwaltung eine 475 Quadratmeter große Photovoltaikanlage installiert. Kosten: 400 000 Euro. Mit der produzierten Strommenge (86 500 Kilowattstunden) kann der Energiebedarf des Gebäudes um mehr als ein Drittel gedeckt werden. Außerdem werden die zahlreichen Ladesäulen auf dem Gelände versorgt.

Neuer Glanz

Die Lehrter Wohnungsbaugesellschaft hat dem höchsten Wohnhaus der Stadt neuen Glanz verliehen. In dem achtgeschossigen Gebäude wurden 40 Bäder saniert, Fenster ausgewechselt und Leitungen erneuert. Auch die Balkone und Laubengänge sind neu, und die Fassade erhielt eine komplette Wärmedämmung. Geschäftsführer Frank Wersebe bezifferte die Kosten für die Gesamtmaßnahme mit 1,8 Millionen Euro.

Asbest

Die gbg Hildesheim will im kommenden Jahr im Stadtteil Ochtersum ein Hochhaus mit 42 Wohnungen sanieren. Bei Voruntersuchungen wurden Asbestfasern in Spachtelflächen und Bodenbelagsklebern entdeckt. Mit der Entsorgung wurde eine Spezialfirma beauftragt. Im Anschluss wird das Gebäude, das aus den 1970er Jahren stammt, komplett energetisch saniert. Geplante Kosten: 3,5 Millionen Euro.

International

→ Bei der diesjährigen Architekturbiennale in Venedig wurde auch der von der GWOBA in Bremen entwickelte Haustyp "Bremer Punkt" in der Kategorie "As New Households" ausgestellt. GEWOBA-Vorstand Peter Stubbe zieht ein positives Fazit der internationalen Ausstellung, die im November zu Ende gegangen ist: "Nach der Auszeichnung mit dem Deutschen Architekturpreis und

der Nominierung für den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2018 war die Teilnahme an der Architekturbiennale eine große Ehre. Mit dem Punkthaus haben wir einen zukunftsweisenden Weg gefunden, Neubau energieeffizient, generationengerecht und bezahlbar zu gestalten – ohne dabei den individuellen Bedarf vor Ort aus den Augen zu verlieren."





Nachhaltig

← Volkswagen Immobilien (VWI) wurde zum vierten Mal von der internationalen Ratingagentur ISS ESG für nachhaltiges und gesellschaftlich verantwortliches Handeln ausgezeichnet. VWI-Geschäftsführer Hardy Brennecke und Sandra Dieckmann (Leiterin Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit) nahmen die Urkunde entgegen und blickten bereits voraus: "Wir werden an unseren Nachhaltigkeitszielen festhalten und unseren Beitrag zur Nachhaltigkeit kontinuierlich steigern."

Das lohnt sich

Die GEWOBA Emden und die örtliche Sparkasse haben eine neue Gesellschaft gegründet. Die "Emder Bau & Wohnen" soll sich zu einem neuen Instrument am regionalen Wohnungsmarkt entwickeln und für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen. Das erste Projekt ist bereits in trockenen Tüchern: Von einer Berliner Immobiliengesellschaft wurden 84 Wohnungen übernommen.



Stets mobil

← Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft OSTLAND hat 360 Mieter in einem innerstädtischen Quartier nach ihren Mobilitätswünschen gefragt. Ergebnis: Rund die Hälfte würde auf ein Auto verzichten, wenn es genügend geeignete Alternativen gäbe. Deswegen hat die OSTLAND in ihr Modernisierungsprojekt "Stadt-Dach-Fluss" auch ein klimafreundliches Mobilitätsangebot integriert. Neben der energetischen Sanierung von drei Gebäuderiegeln und dem Bau von 24 neuen Dachwohnungen soll mit verschiedenen Maßnahmen auch zu einer umweltfreundlichen Verkehrswende beigetragen werden. Um diesen Anspruch zu unterstreichen, fand unter dem Motto "OSTLAND. Mein Leben. Mein Klima" ein Aktionstag zur klimaschonenden Mobilität statt. Genossenschaftsvorstand Andreas Wahl und Oberbürgermeister Belit Onay ließen es sich nicht nehmen, eine Proberunde mit einem elektrischen Lastenrad zu drehen.

Experiment

→ Mit der "Wohnungsvergabe" durch eine Jury ist das "Klushuizen"-Projekt in Bremerhaven-Lehe auf die Zielgerade eingebogen. Die Idee für das sogenannte "Bastelhaus" stammt ursprünglich aus Rotterdam und wurde von der STÄWOG, die dafür ein Gründerzeithaus entkernt und acht Wohnungen zum Verkauf vorbereitet hat, übertragen. Die von der Jury aus einem Kreis von Bewerbern auserkorenen Käufer übernehmen die Wohnungen im Rohzustand und führen den Ausbau nun in einem vorher definierten Zeitraum und Qualitätsstandard durch. Ziel des Projektes ist es auch, zur sozialen Stabilisierung im Goethequartier beizutragen.



26 vdw

Zur Person

→ Neues Vorstandsmitglied beim Wunstorfer Bauverein ist **Jost Kemmerich**. Der Architekt führt künftig die Geschäfte gemeinsam mit Kathrin Tietz. Kemmerich tritt damit die Nachfolge von Michael Nahrstedt an, der im September vorigen Jahres überraschend verstarb.

Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrates der Ammerländer Wohnungsbau: Der ehemalige Landrat Jörg Bensberg, der das Amt 20 Jahre innehatte, gibt den Posten weiter an die neue Landrätin **Karin Harms**. In die Amtszeit von Bensberg fielen zahlreiche wegweisende Entscheidungen für die kreiseigene Wohnungsgesellschaft, z.B. Ankäufe von Erbbaugrundstücken, Förderung des generationengerechten und bezahlbaren Wohnens und die Erweiterung des Geschäftsgebäudes.





← Gundlach Immobilien hat seine Geschäftsführung erweitert. Neben Lorenz Hansen und Dr. Frank Eretge gehört jetzt auch **Nadine Otto** zur Unternehmensleitung. Otto begann bei Gundlach im August 2000 ihre Ausbildung zur Kauffrau der Wohnungsund Immobilienwirtschaft. Sechs Jahre später übernahm sie die Teamleitung im Wohnungsunternehmen, 2008 dessen Kaufmännische Leitung und die Leitung der Haus- und Grundstücksverwaltung. 2011 erhielt sie Prokura. Im Jahr 2020 schließlich wurde sie Geschäftsführerin des Gundlach Bauunternehmens.

Staffelübergabe bei der Tochter des Bauvereins Leer, der "Bauverein Immobilien Verwaltungs- und Vetriebs GmbH". Die Bauvereinsvorstände **Thomas Exner** und **Thorsten Tooren** übernehmen künftig die Geschäftsführung von Fritz Zitterich, der mit 74 Jahren in den Ruhestand geht.

Rolf Hacker ist tot. Der langjährige Geschäftsführer der Kreissiedlungsgesellschaft Hannover (heute: KSG) gehörte von 1971 bis 1996 dem vdw-Verbandsrat an. 15 Jahre war er Mitglied des Präsidiums und führte eine lange Zeit auch die Arbeitsgemeinschaft der kreiseigenen Wohnungsunternehmen. 1996 verlieh der GdW Rolf Hacker für dessen Verdienste die Ehrenmedaille der Wohnungswirtschaft in Gold.

Termine 2022

13. JANUAR 22

HANNOVER auftakt 22 / Neujahrsempfang

27.JANUAR 22

HANNOVERParlamentarischer Abend

2. MÄRZ 22

HAMBURGFachtagung Digitalisierung

21./22.
APRIL 22

BAD ZWISCHENAHN Zwischenahner Gespräch

18./19.
MAI 22

HANNOVERReal Estate Arena

18.
MAI 22

HANNOVERWohnungspolitischer Kongress

30./31.
AUGUST 22

HANNOVER vdw-Verbandstag

8./9. SEPTEMBER 22

GUT THANSEN Fachtagung Rechnungswesen

9. OKTOBER 22

LANDTAGSWAHL NIEDERSACHSEN Anzeige _____



Zuhause ist der wichtigste Ort der Welt. Und der schönste - wenn er den eigenen Ansprüchen und Bedürfnissen voll und ganz gerecht wird! Finden oder anbieten können Sie ihn auf adira.de, dem Online-Portal für barrierefreie und rollstuhlgerechte Immobilien.

- Automatische Prüfung von Rollstuhlgerechtigkeit und Barrierefreiheit
- Komplett kostenfrei für Suchende und Anbieter
- Einfach und datensicher zu bedienen









28 Sicheres Wohnen

Sicherheitspartnerschaft verleiht wieder Qualitätssiegel



ARGENTUM Holle

Wohnsiedlung in Lohne

Hannover. Erstmals hat die GeWobau Vechta das Qualitätssiegel sicheres Wohnen verliehen bekommen. Bei einer kleinen Feierstunde im Niedersächsischen Justizministerium erhielten außerdem die kwg Hildesheim, die GBN Nienburg, die Nibelungen Wohnbau Braunschweig und die Lüneburger Wohnungsgesellschaft Urkunden für erfolgreich zertifizierte Projekte verliehen.

Die Auszeichnungen für die kommunalen Wohnungsgesellschaften in Nienburg, Braunschweig und Lüneburg standen bereits seit einem Jahr fest, konnten aber aufgrund der Pandemie bis dato nicht standesgemäß überreicht werden.

Die kwg Hildesheim hat alle ihre Bauvorhaben der "ARGEN-TUM"-Serie fachkundig zertifizieren lassen. So nun auch das Gebäudeensemble in Holle. Das Wohngebäude wurde auf dem

Grundstück einer alten Hofstelle gebaut und im Mai dieses Jahres bezogen. Es umfasst einen dreigeschossigen Gebäudekomplex mit insgesamt 18 barrierefreien Wohneinheiten.

Die GeWobau Vechta hat sich erfolgreich mit einer Wohnsiedlung in Lohne um das Siegel beworben. In den elf Häusern befinden sich 50 Wohnungen. Dort wohnen rund 130 Personen aller Altersgruppen aus unterschiedlichen Nationen. Die Gebäude wurden 2020 umfangreich modernisiert und saniert. Neben der energetischen Sanierung wurden Maßnahmen zu Erhöhung des Wohnkomforts und der Sicherheit im Quartier umgesetzt.

Parallel läuft die Arbeit in der Sicherheitspartnerschaft auch 16 Jahre nach ihrer Gründung auf Hochtouren weiter. Aktuell wird unter wissenschaftlicher Begleitung ein Leitfaden und Kriterienkatalog zur Bewertung von Quartieren unter kriminalpräventiven Aspekten erstellt. Die ersten Pre-Test zur Handhabbarkeit des Leitfadens stehen in den nächsten Monaten an.



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
- **Solution** 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!





Zukunft des Wohnens: Die Bereitschaft für Veränderungen wächst

VON DR. YASEMIN EL-MENOUAR BERTELSMANN-STIFTUNG

Bauen und Wohnen werden in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Wohnungen sind nicht nur private Rückzugsorte, sondern entscheiden auch über das gesellschaftliche Zusammenleben. So ist die Frage nach bezahlbarem Wohnraum eine Frage sozialer Gerechtigkeit. Der Kampf gegen die Klimakatastrophe lässt sich ohne nachhaltiges Bauen und Sanieren nicht gewinnen. Und eine zunehmend heterogene Bevölkerung erfordert eine Vielfalt des Wohnens und neue Formen des Miteinanders.

Damit Wohnraum in Zukunft bezahlbar, nachhaltig und integrativ wird, braucht es Veränderungen. Einerseits müssen Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft umdenken. Andererseits müssen Bewohnerinnen und Bewohner beschlossene Veränderungen auch mittragen. In einer Gesellschaft, die sich durch eine große Vielfalt an Orientierungen auszeichnet, scheint es aber kaum noch möglich, alle Menschen von notwendigen Veränderungen zu überzeugen.

Unterschiedliche Werthaltungen

Schnell ist von einer gespaltenen Gesellschaft die Rede. Dabei wird jedoch die Vielfalt der unterschiedlichen Werthaltungen in der modernen Gesellschaft übersehen. Erst die Einbeziehung dieser Werthaltungen, die Menschen – sogar über alle sozioökonomischen Grenzen hinweg – verbinden oder auch trennen, erlaubt es, zu verstehen, wie sich Menschen ein gelingendes Zusammenleben in Zukunft vorstellen und was sie bereit sind, dafür zu verändern.

In unserer aktuellen Studie "Klimawandel, Vielfalt, Gerechtigkeit. Wie Werthaltungen unsere Einstellungen zu gesellschaftlichen Zukunftsfragen bestimmen" haben wir sieben unterschiedliche, etwa gleichstarke Wertemilieus in Deutschland identifiziert. Jedes dieser Milieus nimmt eine bestimmte Position zwischen individuellen Freiheiten und eigenen Wünschen einerseits sowie Gemeinwohl und gesellschaftlichem Zusammenhalt andererseits ein:

- Kreative Idealist*innen verstehen sich als meinungsstarke Avantgarde und vertreten Werte wie Gleichheit, Pluralität und Nachhaltigkeit.
- Bescheidene Humanist*innen sind an ähnlichen Werten orientiert, stellen dabei aber ihre eigenen Bedürfnisse zurück.
- Individualistische Materialist*innen sind stark leistungsorientiert und legen vor allem Wert auf Wohlstand und Konsum.
- Unbeschwerte Beziehungsmenschen suchen die Geborgenheit sozialer Beziehungen, die ihnen wichtiger ist als individuelle Entfaltung.
- Sicherheitsorientierte Konservative orientieren sich an Bewährtem und stehen für Gemeinwohl und Sicherheit.
- Leistungsorientierte Macher*innen suchen Erfolg und Anerkennung, legen dabei aber auch Wert auf ethisches Verhalten und Tradition.
- Unkonventionelle Selbstverwirklicher*innen wollen sich vor allem als Individuum weiterentwickeln und vertreten postmaterialistische Werte.

Breiter Konsens in Zukunftsfragen

Trotz aller Unterschiede in den Orientierungen zeigt sich eine überraschend große Einigkeit der verschiedenen Wertemilieus

in Zukunftsfragen. So stimmt mit rund 85 Prozent die überwältigende Mehrheit der Befragten den Gerechtigkeitsprinzipien der Sozialen Marktwirtschaft zu. 72 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass es für die Bewältigung des menschengemachten Klimawandels tiefgreifender gesellschaftlicher Veränderungen braucht. Und eine deutliche Mehrheit steht der Pluralität der modernen Gesellschaft grundsätzlich positiv gegenüber.

Weder bei den Einstellungen zur sozialen Gerechtigkeit noch bei denen zum Klimaschutz und zur Vielfalt der Gesellschaft zeigt sich Deutschland gespalten. Vielmehr gibt es in diesen Zukunftsfragen über alle Wertemilieus hinweg einen grundlegenden gesellschaftlichen Konsens. Dies gilt insbesondere für die Notwendigkeit eines gesellschaftlichen Kurswechsels angesichts der Klimakatastrophe. Trotz aller Kontroversen erlebt die Mehrheit der Befragten denn auch die Gesellschaft im Alltag als durchaus einig in wichtigen Fragen und nicht als polarisiert.

Blickt man auf die Werthaltungen der Milieus, werden allerdings unterschiedliche Vorstellungen in Fragen der konkreten Ausgestaltung erkennbar – etwa bei der Umsetzung des Sozialstaats und des Steuersystems, bei klimapolitischen Veränderungen im Alltag oder beim Kopftuchtragen muslimischer Erzieherinnen. Die unterschiedlichen Vorstellungen sind erst einmal Ausdruck der gesellschaftlichen Vielfalt. Zwischen diesen Vorstellungen zu vermitteln, gelingt nur in einem breiten gesellschaftlichen Dialog – und zwar unter Einbeziehung aller Wertemilieus.

Für Veränderungen kommt es auf die Gemeinsamkeiten an

Auch zur Zukunft des Wohnens gibt es verschiedene Vorstellungen. Unsere Studie zeigt, dass quer durch alle Wertemilieus der Wunsch nach Veränderung groß ist. Das gilt insbesondere seit Beginn der Pandemie, wie eine andere Studie von uns zeigt. Die meisten Befragten wollen nicht wieder zurück in die "alte Normalität". Die Mehrheit ist überzeugt, dass eine zukunftsfähige Gesellschaft einen tiefgreifenden Wandel braucht und ein solcher Wandel auch möglich ist.

Diese gemeinsame Veränderungsbereitschaft ist auch eine gute Basis für eine zukunftsfähige Wohnungspolitik. Politik und Wohnungswirtschaft können einerseits an den gesellschaftlichen Konsens anknüpfen und stärker die Gemeinsamkeiten betonen. Andererseits sollten aber auch die Werthaltungen der verschiedenen Milieus ernst genommen werden, wenn es um die Umsetzung von Wohnungsplänen geht. Dabei kann es natürlich nicht darum gehen, allen Vorstellungen gerecht zu werden. Wer aber die Möglichkeit hatte, seine Sichtweise in den Veränderungsprozess einzubringen, wird das gemeinsame Ergebnis auch eher mittragen.



DR. YASEMIN EL-MENOUARBertelsmann-Stiftung



Wohnungspolitiken in deutschen Städten

VON PROF. DR. DIETER RINK UND APL.-PROF. DR. BJÖRN EGNER

Die Wohnungsfrage wird als "soziale Frage unserer Zeit" bezeichnet (Horst Seehofer), bezahlbares Wohnen wird gar als "die soziale Frage des 21. Jahrhunderts" gesehen (Katarina Barley). In der Öffentlichkeit wird Wohnungspolitik intensiv und kontrovers diskutiert, wie etwa das Volksbegehren zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin oder die Mietenstopp-Kampagne zeigen. Hatte die alte Bundesregierung auf dem Wohngipfel im Februar 2021 noch ein positives Fazit ihrer Wohnungspolitik gezogen, einigten sich SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP im Rahmen der Sondierungen auf Eckpunkte einer neuen Wohnungspolitik: Es soll mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden; angepeilt ist der Bau von 400000 neuen Wohnungen jährlich, davon 100000 mit öffentlicher Förderung.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind sehr unterschiedlich beschaffen; es lässt sich eine Differenzierung zwischen wachsenden und schrumpfenden Städten beobachten. Entsprechend changieren die Wohnungsmärkte zwischen (sehr) angespannt und (sehr) entspannt. Die Metropolen sowie die meisten Groß- und Universitätsstädte weisen angespannte Wohnungsmärkte auf. Deshalb wurden in unserer Studie zu lokaler Wohnungspolitik die sieben größten Städte einbezogen – die sogenannten A-Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf), zwei ostdeutsche und zwei westdeutsche B-Städte (Dresden und Leipzig, Dortmund und Hannover), eine kleinere westdeutsche Großstadt (Kassel) sowie eine ostdeutsche und eine westdeutsche Universitätsstadt (Jena und Göttingen). In diesen 14 Städten wohnen 15,6 Prozent der Menschen in Deutschland. →



34 Wohnungspolitik

"Die Dynamik der Immobilien- und Mietpreise hat sich in vielen Städten von der Einkommensentwicklung abgekoppelt. Absehbare Folgen daraus sind entsprechende Gentrifizierungs- und Segregationseffekte."

In den meisten Städten gab es vor Ausbruch der Corona-Pandemie angespannte Wohnungsmärkte, teils mit ausgeprägten Knappheiten, ablesbar an niedrigen bzw. sehr niedrigen Leerstandsquoten. Die Wohnungsversorgungsquoten indizieren, dass es in einigen Städten z.T. einen erheblichen Nachholbedarf gibt. Das Tempo von Neubau und Sanierung kann meist nicht mit dem Wachstum der Nachfrage und der Versorgungsprobleme mithalten. Die Zahl der Haushalte ist in den untersuchten 14 Städten in den 2010er Jahren durchschnittlich um knapp zehn Prozent, die Zahl der Wohnungen jedoch nur um etwa fünf Prozent gewachsen. Die Städte erreichen die beschlossenen bzw. angestrebten Neubauzahlen nicht, insbesondere auch nicht die Zahlen in der sozialen Wohnbauförderung. Neubauten entstehen dabei überwiegend in den höherpreisigen Segmenten. Das hat in allen hier betrachteten Städten in den letzten Jahren die Angebotsmieten nach oben getrieben, vor allem im Neubau, aber auch in der Sanierung. Die Dynamik der Immobilienund Mietpreise hat sich in vielen Städten von der Einkommensentwicklung abgekoppelt. Absehbare Folgen daraus sind entsprechende Gentrifizierungs- und Segregationseffekte.

Folgerichtig sind wohnungspolitische Themen in vielen Städten in den letzten Jahren auf die öffentliche und politische Agenda gelangt. Häufig wird eine aktive Wohnungspolitik in den Städten erst auf öffentlichen und politischen Druck hin (wieder) betrieben. Einzig München verfolgt seit Jahrzehnten – unterstützt vom Freistaat Bayern – eine aktive, breite, kontinuierliche und vorausschauende Wohnungspolitik. Lokale politische Konstellationen in den Stadträten/Landesparlamenten (Berlin und Hamburg) spielen eine geringere Rolle als vermutet. In den letzten Jahren sind jedoch zumeist Koalitionen aus dem rot-rot-grünen Spektrum aktiv geworden.

In den meisten der untersuchten 14 Städte ist ein allmählicher Wandel in der Wohnungspolitik zu beobachten, insbesondere findet eine Abkehr von neoliberalen Praktiken und Instrumenten statt. Dies zeigt sich vor allem bei der Privatisierung des ehemaligen öffentlichen Wohnungsbestandes in allen Segmenten, welche im letzten Jahrzehnt massiv in die Kritik geraten ist und gestoppt wurde. Eine Reihe von Städten verfolgt stattdessen eine Politik der Rekommunalisierung. Mit Ausnahme Berlins, welches seit einigen Jahren einst privatisierte Wohnungsbestände zurückkauft, verfolgen andere Städte eine Politik der Erweiterung des kommunalen Bestandes durch Neubau und/oder Ankauf. Im Zuge der Rekommunalisierung wurden in den letzten Jahren auch neue kommunale Wohnungsgesellschaften gegründet, wie z.B. in Dresden, Kiel und Osnabrück.

In zahlreichen Städten sind in den letzten Jahren sogenannte "lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen" gegründet worden, in denen wichtige Akteure vertreten sind. Dort sind auch private Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu finden, die die lokalen Wohnungsmärkte im Neubau sowie in der Entwicklung neuer Quartiere dominieren. Sie sind auch gewichtige Player in den jeweiligen lokalen Bündnissen bzw. Politikarenen. Nachdem öffentliche/kommunale Wohnungsunternehmen in den 1990er und 2000er Jahren durch Privatisierungen und Stadtumbau eine Schwächung erfahren hatten, werden sie gegenwärtig wieder gestärkt und sind im Fokus lokaler Wohnungspolitiken. Neue mietenpolitische Bewegungen spielen z.T. eine wichtige Rolle, ihr Einfluss ist aber sehr unterschiedlich (schwach etwa in Düsseldorf oder Stuttgart, stark etwa in Berlin, Hamburg und Leipzig).

Wohnungspolitik ist in den meisten Städten ein kontrovers diskutiertes Thema, über das ausdauernd gestritten wird. Die Debatten sind immer emotionaler geworden und teils polarisierend, wie etwa die Enteignungsdebatte. In etlichen Städten hat der politische Druck deutlich zugenommen, ablesbar etwa an Protesten und Bürgerbegehren. Von einer proaktiven Politik sind die meisten Städte dennoch weit entfernt. Wohnungspolitik hat in den Städten einen unterschiedlichen Stellenwert und wird nur selten kontinuierlich betrieben. Hinzu kommen die Trägheit wohnungspolitischer Prozesse, vom Vorschlag bis zur Implementation vergehen nicht selten Jahre.

Es ist klar, dass den kommunalen Handlungsmöglichkeiten in der Wohnungspolitik Grenzen gesetzt sind; dies gilt selbst für Berlin und Hamburg, die aufgrund ihres Status als Bundesländer über einen größeren Spielraum verfügen. Die wohnungspolitischen Instrumente, die den Kommunen zur Verfügung stehen, können nur geringe bis mäßige Wirkungen entfalten. So ist z.B. die Möglichkeit begrenzt, durch Erstellung von preisgünstigem Wohnraum den Anstieg der Wohnungspreise zu verlangsamen. Den Städten fehlt es an Regelungsbefugnissen, Finanzmitteln und personellen Ressourcen, die für eine wirksame Wohnungspolitik erforderlich sind.

Ein Paradigmenwechsel hin zu oder zurück zu einer wohlfahrtsstaatlichen Wohnungspolitik ist derzeit nicht zu erkennen. Vielleicht ist die Wohnungspolitik, die Berlin seit einigen Jahren verfolgt, noch am ehesten mit einer wohlfahrtsstaatlichen Politik vergleichbar. In den anderen Städten ist dies aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Wohnungsbaumaßnahmen und der begrenzten Ressourcen nicht so deutlich. Dies hat zur Folge, dass in den meisten Städten nur langsam Fortschritte erzielt werden. Angesichts der politischen Konstellationen und der Corona-Krise wird sich daran in naher Zukunft wohl nicht viel ändern. Ein Paradigmenwechsel hin zu einer wohlfahrtsstaatlichen Wohnungspolitik könnte nur auf der Ebene der Bundesländer bzw. der des Bundes erreicht werden.

"Den Städten fehlt es an Regelungsbefugnissen, Finanzmitteln und personellen Ressourcen, die für eine wirksame Wohnungspolitik erforderlich sind."

Vieles spricht dafür, dass der seit einigen Jahren anhaltende Bedeutungszuwachs der Wohnungspolitik auch unter den Bedingungen der Corona-Krise nicht nachlassen wird. Zwar hat sich die Zuwanderung in die Städte abgeschwächt, der Nachfragezuwachs hat sich jedoch meist nur verlangsamt. Anders als zu Beginn der Corona-Pandemie prognostiziert, gab es im Jahr 2020 keine Preiseinbrüche bei Immobilien- und Mietpreisen; die Angebotspreise haben z.T. noch stärker zugelegt. Die Städte sind daher gut beraten, sich nicht wieder aus der aktiven Wohnungspolitik zurückzuziehen. Statt temporärer öffentlicher Interventionen brauchen die Städte eine aktive und langfristige Wohnungspolitik, damit "neue" oder wiederkehrende Wohnungsfragen in Zukunft besser bewältigt werden können.



Anzeige





Der Klimawandel ist ein grüner Schwan



VON DR. DANIEL DETTLING

DR. DANIEL DETTLING

ist Zukunftsforscher und leitet das von ihm gegründete Institut für Zukunftspolitik (www.zukunftspolitik.de). Sein neues Buch heißt "Eine bessere Zukunft ist möglich. Ideen für die Welt von morgen." (Kösel, 20 Euro).





Haben Sie schon einen schwarzen Schwan gesehen? Nein? Nur weil wir bislang nur weiße Schwäne gesehen haben, können wir ihre Existenz nicht ausschließen. Heute wissen wir, dass es schwarze Schwäne gibt, beispielsweise in Australien. "Schwarzer Schwan" ist auch ein Begriff aus der Zukunfts- und Risikoforschung. Der Begriff geht auf einen Bestseller des US-amerikanischen Risikoanalysten Nassim Nicholas Taleb aus dem Jahr 2007 zurück und bezeichnet äußerst seltene, unvorhersehbare Ereignisse, welche die Menschheit völlig überraschend treffen. Dazu gehören Entdeckungen und Erfindungen wie Penizillin oder die erste Reise auf den Mond, aber auch der Crash der Aktienmärkte. Für Taleb ist die globale Corona-Pandemie, die uns noch immer fest im Griff hat, ein "weißer Schwan". Weiße Schwäne sind vorhersehbar und haben eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit. Pandemien sind unvermeidlich und ein Resultat der modernen Zivilisation. So wie die kommende Krise, der Klimawandel.

Was schwarze und weiße Schwäne verbindet, sind drei Punkte. Sie führen erstens zu einem Bewusstseinswandel. Nichts wird mehr so sein wie früher. Die Zeit nach Corona wird eine andere sein als zuvor. Wir können uns auf die nächste Pandemie vorbereiten: medizinisch, politisch, gesellschaftlich und individuell. Auch die Klimaveränderungen werden wir nicht mehr "zurückdrehen" können. Wir werden mit den Folgen steigender Temperaturen und einhergehender Hitze- und Dürreperioden leben und uns an sie anpassen. Zweitens betreten wir Krisen-Neuland, wir bringen wenig Erfahrungen im Umgang mit solchen Krisen mit. Der dritte Punkt betrifft unsere Fähigkeiten zur Gegenwehr und Prävention: Wir können uns auf Störungen wie Pandemien und Klimawandel einstellen und sie abzufedern versuchen.

Welche Farbe trägt ein "Schwan" mit einer seltenen Eintrittswahrscheinlichkeit und einem großen und positiven Potenzial? Der Ökonom John Elkington, Erfinder des Drei-Säulen-Modells, nennt "grüne Schwäne" solche, die exponentiellen Fortschritt in Form von wirtschaftlichem, sozialem und ökologischem Wohlstand erzeugen können. Immer mehr Unternehmen und Verbraucher wollen Teil einer regenerativen Wirtschaft und Gesellschaft sein. Die gerade begonnenen 2020er Jahre können eine Epoche des Bewusstseinswandels und der Taten einläuten. Der "grüne Schwan" Klimawandel kann uns die Richtung aufzeigen, die wir jetzt einschlagen müssen. Folgen werden die Menschen jedoch nur, wenn Ökologie, Ökonomie und Gerechtigkeit in einer Balance stehen. Klimaschutz mit Wohlstandsverlusten, die sich nur Reiche leisten können, stößt bei den Wählern auf Ablehnung.

Können Demokratien Klimaschutz?

Wie lässt sich die nötige Beschleunigung des Klimaschutzes mit den eher langsamen Verfahren der westlichen Demokratien verbinden? Europa macht die Dekarbonisierung der Wirtschaft zum zentralen Thema für den Wiederaufbau der Wirtschaft nach Corona. Der Kontinent soll zum weltweit führenden Green Tec-Standort werden. Im Fokus stehen emissionsintensive Branchen wie Verkehr, Energiewirtschaft, Bausekttor, Kreislaufwirtschaft und Landwirtschaft. Es geht um Zukunftstechnologien wie Batteriezellen, Wasserstoff, Smart Cities und Lüftungen, um Billionen Investitionen und einen Kampf um die besten Köpfe und Konzepte gegen die Klimazerstörung. Viele Technologien sind noch nicht vorhanden, um das 1,5 Grad-Ziel zu erreichen. Ein ambitionierter europaweiter CO₂-Preis würde sie schneller marktfähig machen. Das deutsche Umweltbundesamt kalkuliert einen Preis von 200 bis 250 Euro für den Gebäude- und Verkehrssektor im Jahr 2030.

Tempo ist bei der grünen Transformation entscheidend. Biden hat unmittelbar nach seiner Wahl Anfang des Jahres einen umfassenden Klimaschutzplan präsentiert und eine "Clean Energy Revolution" ausgerufen. Danach wollen die USA wie Europa bis 2050 klimaneutral werden. Bis 2035, also in den nächsten 15 Jahren, soll die Stromversorgung komplett auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Und auch China hat seine Klimapläne im letzten Jahr angepasst und beschleunigt. Das "Reich der Mitte" will 2030 den Höhepunkt seiner CO₂-Emissionen erreichen und bis 2060 klimaneutral sein.

Im Unterschied zu China benötigen die Demokratien in den USA und Europa die Akzeptanz ihrer Bürger. Ohne die Zustimmung einer breiten Mehrheit wird es zu einer weiteren Polarisierung und Spaltung der Gesellschaft kommen. Auf der einen Seite stehen radikale Klimaschützer, für die der Klimawandel einen "Notstand" darstellt, auf der anderen Seite Klimaskeptiker und viele, die ihr bisheriges Leben weiterleben wollen. Die Coronakrise hat gezeigt, dass liberale Gesellschaften Eingriffe in Grundrechte nicht lange tolerieren. Der grüne Schwan wird nur dann fliegen, wenn wir es schaffen, den Schutz des Klimas als Gewinn an Freiheit und Wohlstand zu denken.

38 Zukunft des Wohnens



... noch immer auf einem gefährlichen Pfad!

VON FELIX LÜTER

Ende Oktober haben fast 200 Staaten die konkrete Umsetzung des Pariser Klimaabkommens verhandelt. Im "Klimapakt von Glasgow" einigten sich die Beteiligten unter anderem darauf, das Maximalziel des Pariser Abkommens, eine Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 Grad, zu stärken. Die bisher noch unzureichenden nationalen Klimaziele einzelner Länder sollen nun bereits bis Ende 2022 – drei Jahre früher als bislang geplant – auf den Prüfstand kommen. Klimaforscher wie der renommierte Direktor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung, der Schwede Prof. Dr. Johan Rockström, haben nach den Beschlüssen der Weltklima-Konferenz in Glasgow eine schnelle Umsetzung diesbezüglicher Maßnahmen angemahnt: "Vor Glasgow war die Welt auf einem Desaster-Pfad, nach Glasgow sind wir noch immer auf einem gefährlichen Pfad." Denn selbst, wenn alle Ankündigungen umgesetzt würden, so der Experte, zeigten aktuelle Berechnungen nur eine 50-prozentige Chance, dass die Erderwärmung unter zwei Grad im Vergleich zur vorindustriellen Zeit zu halten sei. Einzige Möglichkeit, um weitere katastrophale Folgen zu vermeiden, sei die Verwirklichung des 1,5-Grad-Ziels der Weltklima-Konferenz. Laut dem aktuellen Bericht des IPCC (Weltklimarats) aus diesem Jahr führt alles, was deutlich über 1,5 Grad liegt, auch bereits zwei Grad, zu desaströsen Konsequenzen: Die Zunahme der extremen Wetterereignisse würden sich auch hier in Europa beschleunigen. Wichtige Kipp-Punkte des Weltklima-Systems würden unumkehrbar überschritten.

Klimaneutralität: Herkulesaufgabe für die Wohnungswirtschaft

Auch in der Wohnungswirtschaft steht Klimaschutz ganz oben auf der Agenda! Zusammengenommen wurden zwar seit 1990 in den deutschen Beständen der Wohnungsunternehmen schon rund 60 Prozent an Treibhausgas-Emissionen und rund ein Drittel an Energie eingespart. Bis zum Jahr 2045 soll allerdings der Gebäudebestand komplett klimaneutral werden! Ein Patentrezept, wie Wohnungsunternehmen diese Aufgabe bewältigen sollen, gibt es nicht – zumal besonders den kleineren Marktteilnehmern personelle und finanzielle Ressourcen fehlen. Ein zielführender Weg: Wohnungsunternehmen sollten sich zu diesem Thema positionieren, anstehende Fragen beantworten und einen konkreten Zeit-Maßnahmen-Kostenplan bis 2045 in Form einer eigenen Klimastrategie entwickeln. Politische Entscheider lassen noch immer viele Fragen offen. Auch wenn mit der neuen "Bundesförderung Energieeffiziente Gebäude" (BEG) investive Zuschüsse größeren Umfangs für die Branche Mitte 2021 zunächst bereitgestellt, nun aber bereits partiell wieder zurückgenommen wurden. Eine relevante Förderung über Zuschüsse ist aber eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Wohnungsunternehmen neben dem Sozialauftrag, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, dieser Aufgabe überhaupt gerecht werden können. Nach wie vor besteht in der Branche große Unsicherheit, wie das Thema zeitnah und zielführend angegangen werden kann. Denn: Auch die Klimakonferenz in Glasgow hat zwar seitens der Politik erneut Zielforderungen manifestiert und neu aufgestellt – die praktischen Lösungsansätze zu deren Umsetzung bleiben jedoch nach wie vor den Unternehmen überlassen.

Wohlbekannte und allerorts erprobte Grundvoraussetzungen auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität sind etwa energetische Modernisierungen mit Fassadendämmung, dem Einbau neuer Fenster und Lüftungssysteme oder dem Wechsel von Heizungsanlagen und Energieträgern. Unter dem Zeitdruck muss der Fokus ab sofort viel stärker auf der Defossilisierung liegen: Weg von Öl, Kohle und Gas, hin zu erneuerbarer Wärmeversorgung mit "grüner" Fernwärme, mit grünem Strom betriebenen Wärmepumpen oder Solarthermie. Ein ebenfalls ganz wesentlicher Faktor ist die Problematik der CO₂-Bepreisung, die wie ein Damoklesschwert über den Köpfen deutscher Wohnungsunternehmen schwebt: Der Preis pro ausgestoßener Tonne CO₂ von aktuell 25 Euro wird sich bis zum Jahr 2025 mindestens verdoppeln, so die Prognose. Wie die Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter schlussendlich erfolgen wird, ist immer wieder Gegenstand der politischen Situation.

Netzwerk mit Lösungen: Initiative Wohnen.2050

Genau diesen Sachlagen widmet sich seit über einem Jahr erfolgreich die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050). Ihr Ansatz: Mit und für Wohnungsunternehmen individuelle Strategien zur Erreichung der Pariser Klimaziele entwickeln. Der unabhängige Zusammenschluss umfasst mittlerweile 125 Unternehmenspartner in 14 Bundesländern mit aktuell knapp zwei Millionen Wohneinheiten sowie elf institutionelle Partner wie den Spitzenverband GdW, neun Regionalverbände und das EBZ als Bildungseinrichtung der Branche. Die Initiative versteht sich als Unterstützer-Netzwerk von Wohnungsunternehmen und deren Verbänden zur Erreichung der Klimaziele. Ihre Intention ist es, aus der Umsetzungsperspektive der Unternehmen heraus Handlungsbedarfe und Forderungen für die politische Arbeit des GdW auf Bundesebene und für die Arbeit der Regionalverbände auf Länderebene bereitzustellen. Alle Partner profitieren vom umfassenden Know-how. Sie erhal-





FELIX LÜTER

Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 e. V. (IW.2050) und Leiter Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

Kontakt:

felix.lueter@iw2050.de, +49 (69) 678674-1280, www.iw2050.de

ten konkrete Hilfestellungen, um ihre individuellen Lösungswege für einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu definieren und festzulegen. Seit Gründung hat sich die Zahl der IW.2050-Partner – Wohnungsunternehmen und Institutionen – fast verfünffacht. Ein deutliches Indiz dafür, dass die Arbeit, die Ergebnisse – und vor allem die praktischen Hilfestellungen – Anklang finden und in der individuellen Realisierung gut angenommen werden.

Mit welchen technischen, organisatorischen und finanziellen Ansätzen Wohnungsunternehmen die Herausforderung eines komplett klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 meistern können, ist Gegenstand zahlreicher Fachveranstaltungen der IW.2050. Bereits im Gründungsjahr 2020 wurden für – und mit – Wohnungsunternehmen Instrumente für individuelle Klimastrategien erarbeitet und deren praktische Umsetzung vorangetrieben: Bilanzierungsregeln, drei Werkzeuge zu Bilanzierung, Technik und Finanzierung wurden erstellt, ebenso Websites, Lehrvideos und ein Glossar. Allein im Jahr 2020 fanden über 30 Web-Veranstaltungen mit bis zu jeweils 90 Teilnehmer*innen statt. Das spiegelt das große bundesweite Interesse der Branche am Thema wider. Viele Partnerunternehmen nutzen die von der IW.2050 entwickelten Instrumente, um zunächst ihren Treibhausgas-Ausstoß zahlenmäßig überhaupt zu erfassen. Auf dieser Basis werden dann zukünftige Maßnahmen und Investitionen geplant. Auch die vom GdW publizierte Arbeitshilfe zum CO₂-Monitoring war ein Meilenstein für die Wohnungswirtschaft hinsichtlich einheitlicher Bilanzierungsregeln. Aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen GdW und Initiative Wohnen. 2050 ist auch sie eine wichtige Grundlage für die gemeinsame Arbeit.

Umfassender erster Praxisbericht veröffentlicht

Auf der Basis intensiver Recherchen und interner Umfragen entstand 2021 der erste Praxisbericht der IW.2050 mit dem Titel "Gemeinsam. Handeln. Jetzt. – Praxisfakten einer Branche auf dem steilen Weg zur Klimaneutralität". Die Dokumentation mit Statements, Pilotprojekten und ersten Klimastrategien soll Politikern auf Länder- und Bundesebene verdeutlichen, welche vielfältigen Aufgaben und hohen Investitionen Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahrzehnten bevorstehen. Der Bericht wurde auf der Expo Real 2021 in München von GdW und IW.2050 vorgestellt und mittlerweile an mehrere Hundert Bundestagsabgeordnete verteilt. Parallel wird an einer Datenbank mit Zahlen und Fakten aus der Praxis gearbeitet, die von allen Partnerunternehmen stetig erweitert wird. Sie kann im Zuge der Erstellung einer eigenen Klimastrategie ebenso genutzt werden wie die drei erarbeiteten Instrumente.

In enger Kooperation Erreichtes ausbauen

Mit dem Ziel, die Herkulesaufgabe Klimaneutralität bis 2045 anzugehen, haben sich der vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. sowie der VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sowie bereits 30 ihrer Mitgliedsunternehmen der IW.2050 angeschlossen. Alle nutzen die Plattform zum Erfahrungsaustausch sowie zum Abruf von Erkenntnissen, Wissen und Werkzeugen, um Lösungen für die Klimaneutralität im eigenen Unternehmen zu erarbeiten. Schließlich stecken viele derzeit noch mitten in der Entwicklung einer auf sie zugeschnittenen Klimastrategie. Unterstützung ist hierbei sehr willkommen.

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ist ein bundesweiter Branchen-Zusammenschluss. Das Ziel: Die CO₃-Emissionen der teilnehmenden Unternehmen gemäß Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale Kleiner-Zwei-Grad-Ziel eingehalten wird. Die Initiative versteht sich als Unterstützer der Wohnungsunternehmen und ihrer Verbände zur Erreichung der Klimaziele – aus der Branche für die Branche. Unter den bislang 125 Unternehmenspartnern sind acht der zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt vereinen die Gesellschaften knapp zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Weitere elf institutionelle Partner sind die Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Regionalverbände VdW südwest, VdW Rheinland-Westfalen, VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, vdw Sachsen, VdW Bayern, vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsund Immobilienunternehmen, der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Mehr Informationen zur Initiative Wohnen.2050 unter: www.iw2050.de, twitter.com/Wohnen2050 und im eigenen YouTube-Kanal: www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA







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!





www.bosch-einfach-heizen.de

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



42 Zukunft des Wohnens

Schrittfolge zur Klimastrategie

INITIATIVE WOHNEN.2050

Der Weg zur Erarbeitung Ihrer individuellen Klimastrategie



"Wir brauchen die immer wieder angeregte Sektorenkopplung! Wir müssen schauen, dass wir andere Player mit an den Start bekommen, die auch selbst investieren. Dazu gehören die Kommunen, dazu gehören die Energieerzeuger. Sie alle müssen – weit stärker als bisher – ein gemeinsames Verständnis dafür entwickeln, dass wir die Treibhausgas-Neutralität erreichen müssen. Das ist zurzeit noch nicht umfänglich gegeben. Gerade wir als KSG haben besondere Herausforderungen – mit einem Streubestand von über 20 Kommunen und dementsprechend vielen Versorgern. Das sind nicht selten kleinere Stadtwerke, die auch überhaupt nicht über die Mittel verfügen, jetzt extrem innovativ ein Nah- oder Fernwärme-Netz aufzubauen. Das erleben wir zwar gerade positiv an einem Standort – aber das ist bei weitem nicht der Regelfall."

Karl Heinz Range, Geschäftsführer KSG Hannover GmbH, Laatzen – 8000 Wohnungen

Statements aus dem Bereich des vdw Niedersachsen Bremen sowie des VNW im ersten Praxisbericht der IW.2050 "Gemeinsam. Handeln. Jetzt."

"Die gesamtgesellschaftliche Aufgabe des Klimaschutzes, bei der wir uns in der Wohnungswirtschaft – insbesondere als kommunales Unternehmen – in einem besonderen Spannungsfeld befinden, ist nur durch ein konzertiertes Handeln zu lösen. Aus unserer Sicht bietet die Initiative Wohnen.2050 dazu eine ideale Plattform, da wir hier einerseits unser Know-how einbringen, aber vor allem auch von dem Know-how der vielen anderen Partner profitieren können. Mit dem Ziel – und das ist ganz klar unsere Erwartung bei der Teilnahme an der Initiative – bis zum Jahresende auch für unser Unternehmen eine Klimastrategie erarbeitet zu haben." Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg – 11 000 Wohnungen

"Die Wärmeversorgungskonzepte in der Region Hannover werden vielfältig bleiben. So errichten die Stadtwerke Springe in der Kernstadt Springe ein Wärmeversorgungsnetz, das unter anderem 310 KSG-Wohnungen zukünftig mit Wärme versorgen wird. Die Wärme wird durch zwei Biogas-BHKW erzeugt, die gleichzeitig auch Öko-Strom zur Verfügung stellen. Ein ähnliches Konzept wird bereits seit circa 20 Jahren in Langenhagen-Weiherfeld erfolgreich betrieben. Solche Projekte wünschen wir uns mehr in der Region. Auf Quartiersebene planen wir für circa 230 Wohnungen, die vorhandene Zentralheizung durch ein regeneratives Wärmekonzept zu ersetzen. Ein weiteres Projekt in der Umsetzung befindet sich in Laatzen – eine Häuserreihe mit 48 Wohnungen. Hier planen wir den Einbau eines Blockheizkraftwerkes und einer PV-Anlage im Zuge der energetischen Modernisierung der Gebäude. Das alles zusammen wird uns hoffentlich helfen, die angestrebte Klimaneutralität in den Gebäuden zu erreichen."

Christoph Reimann, Leitung Portfoliomanagement und Controlling KSG Hannover GmbH, Laatzen – 8 000 Wohnungen

"Fur 830 Haushalte im Heidrehmen wird die Heizzentrale mit einem System umweltfreundlicher Komponenten modernisiert. Das Quartier versorgt sich komplett selbst mit Strom. Dafür ziehen wir als Baugenossenschaft mit dem städtischen Energieversorger Hamburg Energie an einem Strang, unterstützt von der Hamburger Umweltbehörde. Denn eines ist sicher: Um die Klimaziele zu erreichen, müssen wir endlich weg von der Volldämmung nach Schema F und stattdessen hin zu intelligenten Gesamtkonzepten, die die Energieversorgung weit stärker berücksichtigen... Mit Blick auf die bis 2030 von Hamburg vorgeschriebene Reduktion um 66 Prozent im Gebäudesektor im Vergleich zu 1990 liegt der BVE bereits heute bei 48 Prozent für den Gesamtbestand." Axel Horn, Vorstand Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), Hamburg – 14000 Wohnungen

"Die Erreichung der Klimaziele ist allein durch weitere energetische Sanierungen unserer Bestände nicht zu schaffen. Betriebswirtschaftlich sind derartige Investitionsumfänge auch durch die Tatsache, dass viele unserer Gebäude bereits rechnerisch gute Werte haben, nicht darstellbar. Flächendeckende Modernisierungen auf Nullenergiestandard sind ebenso abwegig wie die Eigenproduktion von CO₂freier Energie in diesem Maße. Vielmehr müssen aus unserer Sicht die Lieferketten der in den Objekten verbrauchten Energie grüner werden. Ohne mehr grünes Gas, grünen Strom und ganz besonders grüne Fernwärme ist eine Erreichung der Klimaziele – schon gar nicht der verschärften Klimaziele – für unseren Bestand nicht umsetzbar. Eine Aufteilung der CO₂-Preise auf Vermieter und Mieter ist hierbei auch nicht zielführend. Dies nimmt den Wohnungsunternehmen dringend benötigtes Eigenkapital für notwendige energetische Modernisierungen. Besonders kommunale Gesellschaften können aufgrund ihrer sozialen Verantwortung nicht unbegrenzt Mieterhöhungen vornehmen, um Investitionskapital zu erwirtschaften. Es müssen endlich sektorenübergreifende Ziele vorgegeben und Lösungen zugelassen werden, die allen Interessen gerecht werden." Michael Wendelstorf, Geschäftsführer NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburg - 12000 Wohnungen





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 CO₂-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

44 Nachhaltigkeit

CO₂-Steuerung und Nachhaltigkeitsberichterstattung in Wohnungsunternehmen

VON GERHARD VIEMANN, vdw/VNW-Prüfungsdirektor

Die Durchsetzung der durch die EU-Kommission vorgegebenen Klimaziele hat nun auch die Rechnungslegung in vielen Wohnungsunternehmen erreicht. Kenntnisse im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung und CO₂-Bilanzierung werden zukünftig zum Rüstzeug des Rechnungswesens gehören.

Die durch die EU-Kommission, das deutsche Bundes-Klimaschutzgesetz und das deutsche Klimaschutzprogramm formulierten Klimaziele für 2030 und 2045 scheinen noch weit entfernt. Viele Fragen zur Finanzierung und Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele sind noch nicht beantwortet. Der Zielkonflikt zwischen Klimaschutzmaßnahmen und bezahlbarem Wohnen ist noch nicht gelöst. Doch bereits jetzt baut sich konkreter Handlungsdruck für die Wohnungsunternehmen auf, der im wesentlichen drei Themenbereiche betrifft, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden:

1. EU-Taxonomie und grüne Finanzierung

Die EU-Kommission hat mit dem EU-Aktionsplan eine Strategie entwickelt, um die Themen Finanzen und Nachhaltigkeit zu verknüpfen. Die Ziele des EU-Aktionsplans lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen:

Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen lenken

Finanzielle Risiken managen

Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit fördern

Teil des Aktionsplans ist der Entwurf der EU-Kommission zu einer Taxonomie-Verordnung, die technische Screeningkriterien formuliert. Das sind Schwellenwerte, die erfüllt sein müssen, um eine Aktivität als nachhaltig bzw. grün anzusehen. Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem die Screeningkriterien interessant, die im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stehen. Nach der Taxonomie soll ein Neubau zukünftig nur noch dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 20 Prozent unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt. In der Praxis würde dies bedeuten, dass mindestens ein KfW-Effizienzhausstandard 55 erreicht werden müsste, um diese Anforderungen zu erfüllen. Gleichzeitig müssen zukünftig Banken offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind. Hierzu werden Banken Daten von den Unternehmen, die finanziert werden sollen, erheben und entsprechende Berichterstattungen verlangen. Auf Grundlage der EU-Taxonomie wird die Kreditwirtschaft zukünftig ihre Finanzierungen vorzugsweise nur noch in begünstigte Investitionsprojekte lenken.

Noch ist die Anwendung der Taxonomie freiwillig, aber um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen, ist es wahrscheinlich, dass es zu einer Ausweitung der Regulierung kommt und Immobilien bei fehlender Einhaltung dann verpflichtender Taxonomiekriterien nicht mehr oder nur mit verschlechterten Konditionen finanziert werden können.

2. CSR-Richtlinie und Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die EU-Kommission hat durch den aktuellen Entwurf einer Richtlinie zur nichtfinanziellen Berichterstattung die Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung deutlich verstärkt. Folgende wesentlichen Punkte sind im Entwurf der CSR-Richtlinie geplant:

Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Millionen Euro Umsatz oder mehr als 20 Millionen Euro in der Bilanzsumme – werden zukünftig in die Berichterstattungspflicht einbezogen. Das sind grundsätzlich alle Unternehmen, die nach den Größenkriterien des HGB als "große" Kapitalgesellschaft definiert sind.

Ort der Berichterstattung soll zwingend der Lagebericht werden.

Die nicht finanzielle Berichterstattung im Lagebericht soll einer prüferischen Durchsicht unterzogen werden.

Es wird ein vorgeschriebenes digitales Format (ESEF-Format) für Jahresabschluss und Lagebericht geben.

Die Inhalte dieser nichtfinanziellen Berichterstattung sind gegenwärtig noch nicht abschließend formuliert. Es ist aber davon auszugehen, dass die durch die nationalen Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) formulierten Grundsätze die Mindestanforderungen beschreiben, nach denen zukünftig unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu berichten ist.

Um den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex gerecht zu werden, erstellen Anwender eine Erklärung zu den 20 DNK-Kriterien und den ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren. Anhand dieser Kriterien lassen sich die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Unternehmen strukturieren und operationalisieren. Hierbei ist die ${\rm CO_2}$ -Bilanzierung ein wesentlicher Bestandteil der Berichterstattung. Bereits 2014 hat der GdW eine auf die Wohnungswirtschaft

CO₂-Bilanz einschließlich Erstellungsbericht -

Leistungsangebot des VNW / vdw

Der CO₂-Fußabdruck von Wohnungsunternehmen lässt sich transparent durch eine jährliche unternehmens-bezogene CO₂-Bilanz darstellen. Diese Herangehensweise ermöglicht es dem Wohnungsunternehmen, einen unternehmensbezogenen Klimapfad und eine klimapolitische Zielsetzung abzuleiten.

Wir bieten Ihnen unsere Leistungen in Form der erstmaligen Erstellung einer CO₃-Bilanz mit Erstellungsbericht an.

Neben den Berechnungsgrundlagen zur Herleitung der branchenbezogenen CO₂-Bilanz werden hierbei auch die unternehmensbezogenen Aktivitätsdaten des Wohnungsunternehmens in die Berichterstattung übernommen. Im Ergebnis werden die CO₂-Bilanzierung und Ansatzpunkte zur CO₂-Reduktion im Bericht aufgeführt. Darüber hinaus umfasst der Erstellungsbericht auch eine auf Wirtschaftseinheiten bezogene Darstellung der Energieverbräuche nach den verschiedenen Energieträgern und die hieraus resultierenden CO₂-Emissionen. Abgerundet wird der Bericht mit einer Darstellung und Klassifizierung der Objekte nach Energieeffizienzklassen (GEG). Ein Glossar informiert über die wichtigsten fachlichen Begriffe zum Thema CO₂-Bilanz.









Vorteile der CO₃-Bilanz:

- Standardisierte Berichterstattung ermöglicht transparenten Branchenvergleich
- Identifikation von Emissionstreibern
- Ermittlung der Grundlagen für Entscheidungen über weitere Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung transparente Darstellung der Klimazielsetzungen
- Einstieg in die regelmäßige Berichterstattung der CO₂-Bilanz und Weiterentwicklung zu einer unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsberichterstattung mit DNK-Erklärung

Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten. Den vdw erreichen Sie telefonisch unter: 0511 1265-166 Den VNW unter der Telefonnummer 040 520 11 241

ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex entwickelt und den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt. VNW und vdw Niedersachsen und Bremen bieten seit 2014 insbesondere für kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen die Erstellung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung und insbesondere die Begleitung bei der Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex an. Bereits jetzt werden unsere Beratungsleistungen stark nachgefragt und wir rechnen damit, dass diese Nachfrage sich vor dem Hintergrund der Anforderungen durch die EU-Richtlinie weiter erhöhen wird. Die Vorgaben der EU-Richtlinie sollen bereits bis Ende 2022 in nationales Recht umgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass dann die Berichtspflicht für Nachhaltigkeitsberichte gilt, die ab dem 01. Januar 2024 veröffentlicht werden und die Berichtsperiode 2023 betreffen.

3. CO₂-Bilanzierung

Angesichts der hohen Energieeinsparziele im Gebäudebestand, der steigenden CO₂-Zertifikatekosten und der Diskussion um eine (Nicht-)Umlagefähigkeit der CO₂-Zertifikatekosten werden sich Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren intensiv mit dem Thema CO₂-Emissionen im Bestand auseinandersetzen müssen.



GERHARD VIEMANN vdw/VNW-Prüfungsdirektor

 ${\rm CO_2}$ wird damit zu einer wesentlichen Steuerungsgröße im Portfoliomanagement. Voraussetzung hierfür ist aber, dass ${\rm CO_2}$ -Emissionen zunächst sachgerecht ermittelt und bewertet werden, mit anderen Worten, es muss eine ${\rm CO_2}$ -Bilanz erstellt werden.

Folgende wesentliche Gründe machen die Notwendigkeit einer CO₃-Bilanzierung deutlich:

Grundlage für eine Nachhaltigkeitsberichterstattung / CSR-Reporting

Transparenz zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der Kosten der Treibhausgasminderung

CO₂-Preis-Auswirkungen auf die Betriebskosten

CO₃-Preis-Kostenabschätzung für das Unternehmen

Datengrundlage für strategische Entscheidungen des Portfoliomanagements und die Modernisierung des Gebäudebestands

Energiemonitoring für die energetische Bestandsentwicklung

Die GdW-Arbeitshilfe 85 "CO₂-Monitoring", die in der Zusammenarbeit mit der Initiative Wohnen.2050 entwickelt wurde, legt eine brancheneinheitliche Methodik zur Ermittlung von CO₂-Emissionen vor. Dieser brancheneinheitliche Standard beruht auf in der Praxis erprobten Pilotprojekten von in der Initiative Wohnen. 2050 vereinigten Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig ist dieser Standard auch Grundlage des Beratungsangebots "Erstellung einer CO₂-Bilanz einschließlich Erstellungsbericht" durch den Prüfungs- und Beratungsbereich im VNW und vdw Niedersachsen und Bremen. Vorgehensweise und Methodik des Beratungsangebots Erstellungsbericht CO₂-Bilanz sind in der Übersicht dargestellt. \leftarrow



Klimaneutralität: Zwei Beispiele aus der Wohnungswirtschaft

DR. CARSTEN THIES GESCHÄFTSFÜHRER IN DER HAUFE GROUP

Klimawandel, Finanzkrise, Covid-19, explodierende Mieten — ein Thema jagt das nächste. Um ihnen zu begegnen, wird als erstes nach dem Staat gerufen. Dabei zeigt die Wohnungswirtschaft vorbildliche Lösungsansätze für unsere aktuellen Herausforderungen. Nutzen wir die kollektive Intelligenz!



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.

Rationale Auseinandersetzungen scheinen in angespannten Zeiten immer schwieriger. Und so wird mit jedem Tag, an dem wir CO_2 verbrauchen, das Vertrauen in die Erneuerungskraft der Energieund Wohnungswirtschaft ein bisschen kleiner, die Sehnsucht nach dem alles ordnenden und beschützenden Staat größer. Genau das aber ist gefährlich.

In Deutschland sind die Elektrizitäts- und Wärmeerzeugung mit 29 Prozent und die Gebäude mit sechs Prozent an den Treibhausgasemissionen beteiligt. Die Klimaneutralität im Wohnen lässt sich bis 2040 nur durch eine Kombination aus Dämmung, CO₂-neutraler Energieerzeugung und einem passenden Nutzungsverhalten erreichen.

Sanierungsbedarf bei mindestens 8,5 Millionen Wohngebäuden

Mehr als zwölf Millionen Wohngebäude sind hierzulande vor 1979 errichtet worden. Einer Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt zufolge sind erst 25 bis 30 Prozent dieser Gebäude modernisiert. Um die Klimaziele zu erreichen, muss sich die Renovierungsquote im Bestand in den nächsten zehn Jahren mindestens verdoppeln: Statt bisher etwa ein Prozent pro Jahr müssen mindestens zwei Prozent pro Jahr modernisiert werden, um die EU-Klimaziele zu erreichen. Drei Prozent wären besser.

Das kostet. Ein paar ordnungspolitische Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten aus Berlin und Brüssel werden wir noch brauchen. Entsprechende Maßnahmen sind in Planung: KfW-Förderprogramme sollen verstärkt werden, energetische Sanierung soll besser abschreibbar sein. Der Staat wird es aber nicht richten, er kann nur Anreize schaffen, Rahmenbedingungen setzen und Finanzmittel bereitstellen. Und Finanzmittel alleine werden nicht helfen, wenn die Ressourcen bei Handwerkern, Baufirmen und Baumaterialien und Equipment nicht verfügbar sind. Jede Initiative, die die Wohnungswirtschaft deshalb jetzt schon auf den Weg bringt, ist zu begrüßen. Ich möchte heute zwei nennen:

Erstes Beispiel: Initiative Wohnen.2050

Die Initiative Wohnen.2050, die von 24 Unternehmen der Wohnungswirtschaft gegründet wurde, ist in dem Zusammenhang ein gutes Beispiel, wie Kreativität gebündelt werden kann. Sie will gemeinsam – zunächst ohne Staat – auf einen klimaneutralen Gebäudebestand hinarbeiten und setzt dabei auf den Open-Source-Ansatz. Lösungen und Tools für die ressourcensparende Entwick-

lung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität werden gemeinsam erarbeitet und ausgetauscht. So erhalten auch kleinere Wohnungsunternehmen Zugang und können Erkenntnisse und Tools für ihre Umsetzungen nutzen.

Dieses Beispiel muss Schule machen. Denn auch die großen Kapitalgeber wollen nicht mehr nur Rendite. Seit das Thema Nachhaltigkeit in den Unternehmensleitlinien der Versicherungen, Pensionskassen und Banken weit oben Einzug gehalten haben, fordern sie Klimaschutz vehement ein.

Die Initiative hat schon Ergebnisse geliefert: Attraktives Wohnen ist bei guten Grundrissen auch mit geringem Flächenverbrauch kombinierbar. Und Wärmepumpe im Keller, Photovoltaikanlage auf dem Dach, Mietergarten im Hinterhof – alles wird nicht nur von einer Familie genutzt, sondern kommt zwölf bis 16 Haushalten zugute. In Zeiten der Share Economy können Parkflächen reduziert und Gemeinschaftsflächen angelegt werden. Viele gute Ideen, die ohne Aktionismus weitergeführt werden sollten. Und je mehr Wohnungsgesellschaften bei ähnlichen Initiativen mitmachen, desto besser – für alle.

Zweites Beispiel: Horner Geest

Das zweite Beispiel zeigt die Vorteile, CO₂-Einsparziele gesamtheitlich zu erreichen. Und zwar in einem Wohnquartier oder über mehrere Quartiere, die als "Flotte" bezeichnet werden. Anhand des Pilotprojekts "Horner Geest" hat der Vorstand der SAGA Unternehmensgruppe Thomas Krebs den Ansatz im September auf der Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) vorgestellt: Das kommunale Wohnungsunternehmen der Hansestadt Hamburg setzt ein energetisches Sanierungskonzept für ein städtisches Quartier mit gut 5 000 Wohneinheiten und über 320 000 Quadratmetern Wohnfläche in Mehr- und Einfamilienhäusern aus den Baujahren 1949 bis 1978 um.

Die Emissionsziele wurden vom Hamburger Klimaplan für den Sektor private Haushalte abgeleitet. Das Konzept kombiniert Maßnahmen der Gebäudedämmung, Neubau, Energieerzeugung und Mobilität. Durch den Quartiersansatz reduzieren sich die Investitionen um rund 60 Prozent gegenüber einer Einzelbetrachtung jedes Gebäudes. Durch die Errichtung von knapp 2 000 Wohneinheiten in Neubauten mit energetischem Standard KfW 40 reicht in den Bestandsgebäuden ein KfW 85- oder KfW 115-Standard, um für das gesamte Quartier die Emissionsziele zu erreichen.

Ein zukunftsweisender Ansatz aus der Wohnungswirtschaft, die Energiewende sozial verträglich und bezahlbar zu machen. Je nach Nutzungs- und Eigentumsstruktur müssen auch private Eigentümer, Wohnungseigentümergemeinschaften und gewerbliche Immobilien einbezogen werden. In seinem Fazit hält Thomas Krebs fest, dass die "Flottenlogik" erfordert, dass die Maßnahmen zur Erreichung der Klimawende nicht in ordnungspolitischen Regeln festgeschrieben werden, sondern den Freiraum marktwirtschaftlicher Regelungen braucht, um die Ressourcen möglichst effizient einzusetzen und Zielkonflikte aufzulösen. Ein Appell, der hoffentlich bei den politischen Akteuren noch rechtzeitig ankommt.

Klimaretter

Digitalisierung

Im Gebäudesektor kann moderne Technik helfen, die Klimaziele zu erreichen. Fast 15 Millionen Tonnen an CO₂-Vermeidung sind drin.



"Den Kampf für das Klima gewinnen wir aber nicht allein mit dicker Dämmung. Wir gewinnen ihn mit smarter Steuerung."



DR. BERNHARD ROHLEDER Bitkom-Hauptgeschäftsführer

Berlin. Digitale Technologien können fast ein Drittel dazu beitragen, dass der Gebäudesektor in Deutschland seine Klimaziele für das Jahr 2030 erfüllt. Das hat eine im Auftrag des Digitalverbands Bitkom erstellte Studie ergeben. Demnach könnten bis zu 14,7 Millionen Tonnen an Kohlendioxidemissionen vermieden werden. Das entspreche fast 30 Prozent des im Klimaschutzgesetz für den Gebäudesektor formulierten Reduktionsziels in Höhe von 51 Millionen Tonnen CO₂, teilte der Digitalverband mit.

Aktuell sind Energieverbrauch und $\rm CO_2$ -Ausstoß von Gebäuden im Vergleich zu anderen Sektoren hoch. Mit 2956 Petajoule entfallen ein Drittel des Energiebedarfs sowie bis zu einem Viertel der in Deutschland emittierten Klimagase auf diesen Bereich. Damit ist der Gebäudesektor neben Verkehr und industrieller Produktion einer der Hauptverursacher von $\rm CO_2$ -Emissionen.

"Digitale Technologien können den Ausstoß von Treibhausgasen und den Energiebedarf von Gebäuden massiv senken", sagt Bitkom-Hauptgeschäftsführer Dr. Bernhard Rohleder. "Sie sind schnell einsatzbereit, entfalten ihr Potenzial unmittelbar und müssen daher viel stärker als bislang in der Klimapolitik berücksichtigt werden."

Dämmung allein reicht nicht

Nach den Worten des Bitkom-Hauptgeschäftsführers wurden bereits für das Jahr 2020 formulierten Ziele durch den Gebäudesektor nicht erfüllt. "Die energetische Sanierung oder zum Beispiel der Austausch von Heizungsanlagen werden auch langfristig nicht ausreichen und sind mit großen Investitionen verbunden."

Rohleder kritisiert, dass die bisherigen Förderprogramme zu einseitig auf traditionelle Maßnahmen ausgerichtet waren. "Den Kampf für das Klima gewinnen wir aber nicht allein mit dicker Dämmung. Wir gewinnen ihn mit smarter Steuerung – im privaten Zuhause ebenso wie bei Gewerbeimmobilien."

Die Bitkom-Studie wurde vom Borderstep Institut durchgeführt. Sie analysiert ausgewählte Technologien, zu denen gesicherte Erkenntnisse zu Einsparungen vorliegen – hinsichtlich ihrer Potenziale für Klimaschutz und Energieeffizienz.

Es handelt sich dabei um die automatisierte Steuerung von Heizung und Warmwassererzeugung, von Beleuchtung und Kühlung sowie eine intelligente Sektorenkopplung, bei der eigene, regenerativ erzeugte überschüssige Energie etwa in Batterien für Elektrofahrzeuge gespeichert wird.

Außerdem werden mögliche Umwelteffekte der digitalen Technologien selbst betrachtet, denn es ist möglich, dass positive Effekte durch gegenteilige Effekte etwa bei der Herstellung der Geräte geschwächt werden. Insgesamt würden die Einspareffekte des Technikeinsatzes die möglichen Umweltwirkungen jedoch deutlich überwiegen, heißt es in der Studie.

Automatisierte Steuerung von Heizung und Warmwassererzeugung

Eine auf digitalen Technologien basierende intelligente Steuerung kann Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen smart und automatisch regeln – was gegenüber einer manuellen Steuerung zu einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs und von ${\rm CO_2}$ -Emmissionen führt. Derzeit fallen mehr als 90 Prozent des Energieverbrauchs im Gebäudesektor für Heizung und Warmwassererzeugung an.

Erfolgt der Ausbau von Gebäudeautomation im Wärmebereich im aktuell vorherrschenden Tempo, können hier bis zum Jahr 2030 bis zu 5,7 Millionen Tonnen Kohlendioxid jährlich vermieden werden. Bei einem ambitionierteren Einsatz der Technologien könnte sich die Reduzierung auf 10,8 Millionen Tonnen bis 2030 erhöhen.

"Mit einer digital gesteuerten Automation der Wärmeversorgung können wir den CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor in kürzester Zeit drastisch senken", sagt Rohleder. "Wir brauchen Anreize für Eigentümer und Mieter privater und gewerblicher Immobilien, um die entsprechenden Technologien schnell in die Fläche zu bringen."

"Eine konsequente Digitalisierung im Gebäudesektor ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Klimapolitik." 50 Digitalisierung

Automatisierte Steuerung von Kühlung und Beleuchtung

Nach dem gleichen Prinzip wie bei Heizung und Warmwassererzeugung erfolgt eine automatisierte Kühlung und Beleuchtung bedarfsgerecht und in Zusammenspiel mit anderen Teilen der Gebäudetechnik wie Rollläden oder Jalousien. Bei einem moderaten Ausbautempo dieser Technologien in Wohn- und Nichtwohngebäuden können bis 2025 rund 0,68 Millionen Tonnen ${\rm CO_2}$ jährlich vermieden werden. Bei einem ambitionierteren Ausbau wären 0,7 Millionen Tonnen an Reduktion drin.

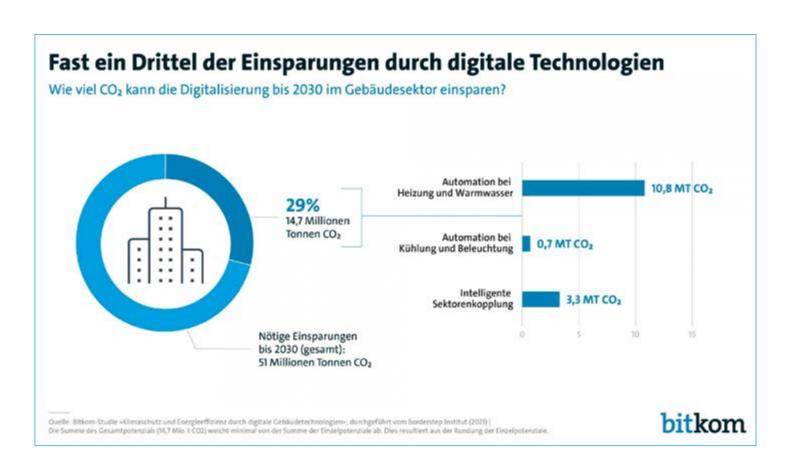
Mithilfe digitaler Technologien könne man enorme Mengen an CO₂-Emmission vermeiden – "und das in einem schnelleren Tempo und mit geringeren Investitionen als bei der Dämmung oder Sanierung von Gebäuden", sagt Rohleder. Die Studie zeige aber auch: "Wir brauchen eine umfassende Digitalisierungsstrategie für Deutschland. Die Technologien können ihr volles Potenzial für den Gebäudesektor nur entfalten, wenn er mit anderen Sektoren wie Energie oder Verkehr verzahnt ist." (BITKOM.de)

Intelligente Sektorenkopplung und Flexibilität

Mit einem wachsenden Anteil erneuerbarer Energien wird die Bedeutung eines zeitlich flexiblen Stromverbrauchs wichtiger. Das heißt, dass etwa Wärmepumpen genau dann Wärme in ein Gebäude einspeichern, wenn die Sonne scheint oder der Wind weht – und dass das Elektroauto in diesen Zeiten seine Batterie auflädt.

Eine intelligente Sektorenkopplung, die das eigene Energieangebot von Gebäuden mit verschiedenen Speichermöglichkeiten wie Warmwasser oder die Batterien von E-Autos automatisch abgleicht und steuert, kann helfen, den $\mathrm{CO_2}$ -Ausstoß zu senken. Schreitet der Ausbau der entsprechenden Technologien im heutigen Tempo fort, könnten bis 2030 bis zu 2,3 Millionen Tonnen $\mathrm{CO_2}$ pro Jahr vermieden werden – und 3,28 Millionen Tonnen bei einem beschleunigten Ausbau.

"Wir brauchen Anreize für Eigentümer und Mieter privater und gewerblicher Immobilien, um die entsprechenden Technologien schnell in die Fläche zu bringen."



GdW legt Liste vor:

Schwerpunkte für eine sozial orientierte Wohnungspolitik

Wohnen und Bauen müssten Chefsache werden, damit die soziale Frage dieses Jahrzehnts koordiniert gelöst werden könne. Das war der Tenor beim diesjährigen "Tag der Wohnungswirtschaft" in Berlin. Dabei skizzierte GdW-Präsident Axel Gedaschko die sechs zentralen Schwerpunkte für eine sozial orientierte Wohnungspolitik:

- 1 Die Politik muss Technologieoffenheit zeigen: Eine breite Palette an innovativen Lösungen soll ermöglicht werden, etwa Wasserstoff-basierte Konzepte. Die Verminderung des CO₂-Emissionen muss dabei Leitmaßstab werden. Hemmnisse für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Mieterstrom, müssen abgebaut werden. Die Förderpolitik muss nach dem Grundsatz "Fördern, was gefordert wird" deutlich ausgebaut werden. Statt reiner Vorgaben für die Gebäudeeffizienz: Mit Blick auf Wohnquartiere muss ein Maßnahmenmix mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis zum Einsatz kommen.
- **2** Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen digitalisiert und beschleunigt werden. Die Verwaltung muss modernisiert werden.
- 3 Die Kommunen müssen mehr günstiges Bauland bereitstellen sowie Dachaufstockungen und Nachverdichtung vereinfachen.
- **4** Die soziale Wohnraumförderung soll auf fünf Milliarden Euro erhöht und von den Ländern kofinanziert werden.
- 5 Investitions- und Planungssicherheit für Unternehmen schaffen, damit diese wirtschaftlich sinnvoll und sozial orientiert handeln können. Es braucht stabile rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen in allen Ressorts.
- 6 Gleichwertige Lebensverhältnisse müssen bundesweit gesichert werden, insbesondere durch den Ausbau der Infrastruktur in den Bereichen Verkehrsanbindung und Internetversorgung. Es sind einfach zu bedienende digitale Anwendungen für Verwaltungsdienstleistungen und Mobilität notwendig. Dann können Regionen jenseits der Metropolen als "Entlastungsgebiete" für angespannte Wohnungsmärkten wirken.



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

52 Social Hacking



Vorstand Gerd Hundertmark (rechts) freut sich zurecht mit seinem Team der Wohnungsgenossenschaft Hameln über das blütenweiße Ergebnis bei der "Social Hacking Übung". Keine Phishing-Mail wurde geöffnet. Vorbildlich. Dafür löste der Chef sein Versprechen ein: Pizza für alle!

Überregionaler Erfahrungsaustausch "Social Hacking Übung für Firmen"

VON VOLKER KOHLHARDT, TRAINSTITUTE®

Berlin. Als Kooperationspartner der wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände aus Baden-Württemberg (vbw), Bayern (VdW Bayern), Niedersachsen/Bremen (vdw), Norddeutschland (VNW) und Thüringen (vtw) hat Trainstitute® einen Erfahrungsaustausch als Online-Meeting organisiert.

Trainstitute® führt Social Hacking Übungen durch, die einerseits – ähnlich einer Brandschutz-Übung – das Risikobewusstsein der Belegschaft trainieren und zeitgleich einen Status über das tatsächliche Risikoverhalten der Mitarbeitenden im Arbeitsalltag abbilden. Über 50 wohnungswirtschaftliche Unternehmen haben eine solche Social Hacking Übung mit Trainstitute® in diesem Jahr durchgeführt. Auf Wunsch der teilnehmenden Wohnungsunternehmen gab es kürzlich einen Erfahrungsaustausch zum Thema und den Übungsergebnissen.

Volker Kohlhardt von Trainstitute® begann mit einem kurzen Überblick über die Ergebnisse (Klickraten) der Gruppen-Kampagne. Während die absoluten Zahlen den "aktuellen Risiko-Reifegrad" der Unternehmung widerspiegeln, hilft die Gegenüberstellung mit vergleichbaren Unternehmen der gleichen Branche, das Ergebnis besser zu verorten.

Die Übung umfasste vier E-Mails, die innerhalb eines Monats gesendet wurden. Gemessen wurden die "Klickraten", sprich: der Anteil der angeklickten Mails oder Links bzw. der Dateneingaben, welche von den Testmails ausgingen. Insgesamt lag die durchschnittliche Klickrate bei 9,8 Prozent. Die Klickraten je Firma reichten von 0 Prozent bis 26,5 Prozent. Auf Ebene einzelner E-Mails zeigten sich Quoten von bis zu 60 Prozent je Firma. Es ist drei Unternehmen gelungen, die Phishing Übung mit 0 Prozent Klickrate zu absolvieren.

Wenn man sich vergegenwärtigt, dass bei einer Phishing Attacke schon eine einzelne Person durch ihr sorgloses Verhalten bzw. durch Unwissen großen Schaden verursachen kann, dann können Klickraten von durchschnittlich fast 10 Prozent als Ausdruck einer relevanten Gefährdung angesehen werden. Eine Unterscheidung in zwei Größenklassen (0-20 Mitarbeitende, über 21 Mitarbeitende) ergab keine signifikanten Ergebnis-Unterschiede.

Ziel und Anlass dieses Online-Meeting war es, gute und weniger gute Erfahrungen, aber auch mögliche Lösungsalternativen zu diskutieren. Folgende Aspekte wurden im Plenum diskutiert:

- 1. Auswahl des EDV-Dienstleisters (soweit dies outgescourced ist)
- 2. Cyber-Versicherung

(Leistungsumfang, Relevanz und prozessuale Konsequenzen)

- 3. Benutzer-Konzept
- 4. Namentliche Nennung von Mitarbeitenden auf Homepage
- 5. Incentivierung
- 6. Wichtigkeit des Themas/Schulungskonzept

1. Auswahl des EDV-Dienstleisters

Wohnungswirtschaftliche Unternehmen haben nicht selten die EDV-Administration an einen darauf spezialisierten Dienstleister übergeben. Im Rahmen der Social Hacking Übung werden im Vorfeld – dem sogenannten Quality Gate – einige Einstellungen an den Spam-Filtern vorgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die E-Mails wirklich beim Mitarbeiter und nicht im SPAM-Ordner landen. Kohlhardt berichtete, dass in einigen, wenigen Fällen die Phishing Übung nicht durchgeführt werden konnte, weil die (externen) EDV-Dienstleister nicht in der Lage waren, die notwendigen Einstellungen ("Whitelisting von sicheren Domains und IP-Adressen" nur für die Übung) zu konfigurieren. Thomas Froese (EDV-Leiter vbw) berichtete von ähnlichen Fällen. Auch wenn es bei einer Social Hacking Übung ausschließlich um den Faktor "Mensch" als Teil der Sicherungskette geht, so steht und fällt die EDV-Sicherheitsinfrastruktur mit der Qualität des EDV-Dienstleisters. Eine Möglichkeit, dies zu überprüfen, könnte sein, einen sogenannten Penetrationstest durchzuführen – am besten von einer anderen Firma als diejenige, die die EDV-Betreuung verantwortet.

2. Cyber-Versicherung

Froese berichtete von seinen Erfahrungen mit einer Cyber-Versicherung. In der Diskussion stand weniger die "finanzielle Versicherungsleistung" als vielmehr der Leistungsaspekt "EDV-Forensik". Dieser umfasst die Untersuchung, ob und wenn ja, in welchem Umfang die EDV-Systeme kompromittiert wurden. Das Leistungsspektrum solcher Versicherungen reicht mittlerweile bis zur professionellen PR-Betreuung, wenn ein Erpressungsfall eingetreten ist. Die Diskussion zeigte, dass Cyber-Versicherungen als eine sinnvolle Ergänzung angesehen werden. Denn auch eine sehr gut funktionierende EDV-Sicherheitsinfrastruktur und gut geschulte, aufmerksame Mitarbeitende können das Rest-Risiko nicht ausschließen.

3. Benutzer-Konzept

Hier wurden zwei ganz simple und zugleich sehr wirksame Methoden diskutiert. VNW-Verwaltungsleiter Andreas Thal wies darauf hin, dass insbesondere bei Geschäftsleitungen darauf geachtet werden sollte, dass diese wirklich nur solche Zugriffsrechte erhalten, die sie operativ benötigen. Geschäftsleitungsmitglieder stehen ohnehin im Fokus, denn sie sind häufig auf den Webseiten namentlich und mit E-Mail-Adresse aufgeführt und daher leicht zu identifizieren und zu kontaktieren. Und wenn sie dann "qua Position" im Benutzerkonzept für alles freigeschaltet werden, dann ist im Angriffsfall der Schaden groß. Thomas Froese beschrieb noch eine zusätzliche Möglichkeit, hier Schaden von der Unternehmung fernzuhalten: Sollte die Geschäftsleitung operativ umfangreiche Rechte benötigen, so könnte für weitergehende, potenziell kritische Vorgänge eine weitere, öffentlich unbekannte E-Mail-Adresse für ein Mitglied der Geschäftsführung verwendet werden (Beispiel E-Mail Tagesgeschäft: name@firma.de und für sensible Anwendungen name-admin@firma.de).

4. Incentivierung

Die Ergebnisse der Social Hacking Übung haben auch gezeigt, dass es Unternehmen gibt, deren Belegschaften augenscheinlich sehr besonnen auf die Phishing Mails reagiert haben. Hier war natürlich von großem Interesse zu erfahren, was diese Firmen dafür getan haben. Trainstitute® empfiehlt grundsätzlich immer, die Übung in der Belegschaft vorher anzukündigen. Dafür gibt es zwei Gründe:

- 1. Die Ankündigung erhöht die Aufmerksamkeit von Anfang an und Aufmerksamkeit ist ja das eigentliche Ziel. Anders ausgedrückt: Die Ankündigung schadet nicht! Außerdem kann bei der Ankündigung auch gleich ein Hinweis gegeben werden, wie die Kollegen sich verhalten sollen. Konkret: Wie sollen sie mit der Nachricht umgehen? Wen sollen sie kontaktieren, wenn sie eine fragwürdige E-Mail erhalten? Diese Verhaltensanweisung gilt ja über die Übung hinaus und ganz generell.
- Wenn eine solche Übung nicht angekündigt wird, kann es auf Seiten der Belegschaft Fragen aufwerfen wie zum Beispiel "Will mich mein Arbeitgeber kontrollieren? Traut man mir nicht?". Dies kann zu "atmosphärischen Verstimmungen" führen.

Gerd Hundertmark, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Hameln, berichtete, dass er die Übung angekündigt hat – und eine Belohnung in Form einer "Pizza" ausgerufen hat, wenn es der Belegschaft gelingt, mit 0 Prozent Klickrate die Übung zu absolvieren. Gleichzeitig kündigte er an, dass die Social Hacking Übung im Laufe der nächsten sechs Monate wiederholt wird, dann jedoch ohne gesonderte Ankündigung. Diese Variante bewahrt alle Vorteile des offenen Umgangs und hält das hohe Maß an Aufmerksamkeit über Monate hinweg aufrecht. Dieses Vorgehen als "gemeinsame Herausforderung" zu deklarieren und mit einer Belohnung zu kombinieren, folgt den Erkenntnissen von "Gamification".

Fazit übrigens: Die WGH hat tatsächlich das große Ziel erreicht. Gerd Hundertmark ließ sich nicht lumpen und spendierte die versprochene Pizza.

5. Wichtigkeit des Themas/Schulungskonzept

Kohlhardt führte aus, dass seiner Erfahrung nach drei Komponenten nötig sind, um in Firmen das Thema EDV-Sicherheit in Bezug auf die Mitarbeiter-Sensibilisierung erfolgreich umzusetzen:

- 1. Die Unternehmensleitung muss dem Thema für die Belegschaft erkennbar einen hohen Stellenwert beimessen.
- 2. Es braucht systematische Schulungskonzepte, die alle Mitarbeitenden erreicht, ihren individuellen Vorkenntnissen und Lernpräferenzen gerecht wird und in einem arbeitsalltagstauglichen Format durchgeführt werden. Ein solches Schulungskonzept beinhaltet auch dokumentierte Wissensstandsüberprüfungen. Die von Trainstitute® ebenfalls angebotenen Video-Schulungen erfüllen diese Anforderung. (Bsp: www.vdw-online.trainstitute.de/)
- 3. Neben der Vorbild-Funktion durch die Unternehmensleitung und der Wissensvermittlung bzw. dem Verständnisaufbau ist der Aspekt "praktisches Üben" (wie zum Beispiel durch eine regelmäßig zu wiederholende Social Hacking Übung) hilfreich, theoretisches Wissen in alltägliches Bewusstsein und Handeln zu überführen.

Weitere Erfahrungsaustausche sind geplant. Die Teilnahme ist kostenlos und steht allen Mitgliedsunternehmen offen. Bei Interesse einer Teilnahme wenden Sie sich gern an Volker Kohlhardt (kohlhardt@trainstitute.com). 54 Betriebskosten aktuell



Inflation bleibt hoch — 4,5 Prozent im Oktober

Wiesbaden. Die Inflation in Deutschland hat sich vorerst über der Vier-Prozent-Marke festgesetzt. Steigende Energiepreise und der Mehrwertsteuereffekt heizten die Teuerung im Oktober weiter an. Die Verbraucherpreise lagen um 4,5 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats, wie das Statistische Bundesamt errechnet hat.

Eine Inflationsrate in dieser Höhe hatten die Wiesbadener Statistiker zuletzt vor 28 Jahren ermittelt: im Oktober 1993. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt im August 1993 mit 4,6 Prozent. Die Behörde bestätigte am Mittwoch vorläufige Zahlen.

Von September auf Oktober des laufenden Jahres kletterten die Verbraucherpreise um 0,5 Prozent. Im September hatte die Inflation in Europas größter Volkswirtschaft mit 4,1 Prozent erstmals seit Ende 1993 wieder die Vier-Prozent-Marke überschritten.

Vielen Verbrauchern macht das steigende Preisniveau Sorge. Denn eine höhere Inflation schwächt ihre Kaufkraft, weil sie sich für einen Euro dann weniger kaufen können als zuvor.

Seit Monaten heizen steigende Energiepreise die Teuerung an. Im Oktober mussten Verbraucher in Deutschland fürs Tanken und Heizen nach Berechnungen der Statistiker 18,6 Prozent mehr zahlen als ein Jahr zuvor. Die Preise für Heizöl verdoppelten sich (plus 101,1 Prozent).

Merklich teurer wurden zudem Kraftstoffe (plus 35 Prozent). Auch die Preise für Erdgas (plus 7,4 Prozent) und Strom (plus 2,5 Prozent) zogen an. Ohne Berücksichtigung der Energieprodukte hätte die Inflationsrate im Oktober laut Bundesamt 3,1 Prozent betragen.



Energie wird seit Monaten teurer

"Die Teuerungsrate für Energie hat sich den vierten Monat in Folge erhöht. Wesentlich dafür waren die Basiseffekte, da wir die aktuellen Preise mit den sehr niedrigen Preisen des Vorjahres vergleichen", erklärte Christoph-Martin Mai, Leiter des Referats Verbraucherpreise im Statistischen Bundesamt. Vor einem Jahr waren die Rohölpreise mit Ausbruch der Corona-Krise wegen geringer Nachfrage eingebrochen.

"Gleichzeitig wirkten sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die erneut gestiegenen Rohölpreise auf dem Weltmarkt erhöhend auf die Teuerungsrate der Energieprodukte aus", führte Mai aus. Seit Januar sind in Deutschland 25 Euro je Tonne Kohlendioxid (CO₂) fällig, das beim Verbrennen von Diesel, Benzin, Heizöl und Erdgas entsteht.

Experten rechnen damit, dass die Heizölpreise mittelfristig nachgeben werden. "Es geht so langsam wieder runter", sagte der Inhaber des Portals Heizoel24, Oliver Klapschus. Udo Sieverding, Energieexperte der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, rät: "Wer mit seinem Heizöltank über den Winter kommt, sollte jetzt nicht auffüllen."

Bei der Teuerungsrate schlägt zudem die Rücknahme der temporären Mehrwertsteuersenkung nun voll zu. Um den Konsum in der Corona-Krise anzukurbeln, hatte der Bund die Mehrwertsteuer befristet vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 gesenkt. Seit Januar 2021 gelten wieder die regulären Mehrwertsteuer-

sätze. Im Oktober erhöhten sich die Preise für Waren insgesamt nach Berechnungen des Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahresmonat um überdurchschnittliche 7,0 Prozent.

Nahrungsmittel verteuerten sich um 4,4 Prozent. Dabei mussten Verbraucherinnen und Verbraucher vor allem für Molkereiprodukte und Eier (plus 6,0 Prozent) sowie Brot und Getreideerzeugnisse (plus 5,0 Prozent) mehr zahlen als im Oktober 2020.

Experten rechnen mit weiter steigenden Preisen

Volkswirte rechnen mit einem weiteren Anstieg der Verbraucherpreise in den kommenden Monaten. Europas Währungshüter, deren oberstes Ziel ein stabiler Euro ist, sind aber überzeugt, dass der vergleichsweise kräftige Anstieg der Inflation zum Großteil auf Sonderfaktoren wie der Erholung der Ölpreise nach dem Corona-Schock sowie Lieferengpässen infolge der gestiegenen Nachfrage zurückzuführen ist.

Die Europäische Zentralbank (EZB) strebt für den Euroraum mittelfristig eine jährliche Teuerungsrate von zwei Prozent an. In Deutschland lag der harmonisierte Verbraucherpreisindex HVPI, den die EZB für ihre Geldpolitik heranzieht, im Oktober um 4,6 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats und um 0,5 Prozent über dem Stand von September 2021. Auch hier bestätigte das Bundesamt seine vorläufigen Berechnungen. (dpa) \leftarrow

CO₂-Emissionen im Bereich Wohnen seit dem Jahr 2000 gesunken

Hamburg. Ob durch Heizen, die Nutzung von Warmwasser oder Strom – im eigenen Zuhause verbrauchen private Haushalte die meiste Energie. Damit verbunden ist immer auch die Freisetzung von Kohlendioxid (CO₂). Die CO₂-Emissionen, die private Haushalte im Bereich Wohnen verursachen, lagen im Jahr 2019 bei 219 Millionen Tonnen. Das waren 14 Prozent weniger als im Jahr 2000, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) am 7. September 2021 in Wiesbaden mitteilt. In jenem Jahr wurde für die Haushalte im Bereich Wohnen ein Ausstoß von 256 Millionen Tonnen CO₂ ermittelte.

Dieser Rückgang hat mehrere Gründe. Zum einen wird seltener mit Öl geheizt, stattdessen werden stärker emissionsärmere Gas- und Fernwärmeheizungen genutzt. Auch ist die Stromerzeugung emissionsärmer geworden, unter anderem, weil erneuerbare Energien hier eine zunehmende Rolle spielen. Zum anderen ist der Energieverbrauch selbst gesunken: 2019 verbrauchten die privaten Haushalte im Bereich Wohnen rund sechs Prozent weniger Energie als 2000. Nachdem der Energieverbrauch 2012 auf den niedrigsten Wert seit 2000 gefallen war, steigt er seit einigen Jahren allerdings wieder an – und damit auch die Emissionen.

68 Prozent des CO₂-Ausstoßes sind auf Heizen zurückzuführen

Bei den $\mathrm{CO_2}$ -Emissionen handelt es sich sowohl um die direkten Emissionen, wie etwa die Verbrennung von Energieträgern in einer Gasheizung im Haushalt, als auch um die indirekten Emissionen. Indirekte Emissionen entstehen bei der Erzeugung der in den Haushalten verbrauchten Energie, etwa bei der Stromerzeugung in Kraftwerken. Gut zwei Drittel des $\mathrm{CO_2}$ -Ausstoßes der Haushalte im Bereich Wohnen sind auf das Heizen zurückzuführen: 148 Millionen Tonnen $\mathrm{CO_2}$ (68 Prozent) wurden 2019 emittiert, um Wohnräume warm zu halten. Das war ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2000 um gut 15 Prozent. Der $\mathrm{CO_2}$ -Ausstoß ging auch bei der Beleuchtung (-37 Prozent) oder beim Betrieb von Elektrogeräten (-19 Prozent) zurück. Diese Faktoren hatten jedoch einen insgesamt deutlich geringeren Anteil an den Emissionen im Bereich Wohnen: Dieser lag beim Strom für Elektrogeräte bei elf Prozent. Die Beleuchtung machte zwei Prozent aus.

Methodische Hinweise:

Die Werte für 2019 sind vorläufig. Die CO₂-Emissionen für Raumwärme werden auf Grundlage des temperaturbereinigten Energieverbrauchs ermittelt. (Peter Hitpaß) ←

56 Betriebskosten aktuell



Klimaschutz erfordert Investitionen von fünf Billionen Euro

Hamburg. Deutschland will bis zur Mitte dieses Jahrhunderts CO₂-neutral wirtschaften. Technisch ist dieses Ziel erreichbar, es erfordert jedoch eine umfangreiche Transformation in allen Wirtschaftssektoren, vom Verkehr über die Industrie bis hin zu den privaten Haushalten.

In welchem Umfang hierzu Investitionen getätigt werden müssen, beleuchtet eine von KfW Research beauftragte und von Prognos, Nextra Consulting sowie NKI (Institut für nachhaltige Kapitalanlagen) durchgeführte Studie. Insgesamt sind demnach Klimaschutzinvestitionen von rund fünf Billionen Euro erforderlich. Verteilt man diese Summe auf die bis zum angestrebten Zeitpunkt im Jahr 2045, entstehen Investitionsbedarfe von durchschnittlich 191 Milliarden Euro pro Jahr bzw. 5,2 Prozent des deutschen Bruttoinlandsprodukts.

Diese hohen Beträge relativieren sich, wenn man berücksichtigt, dass die Klimaschutzinvestitionen bereits solche Investitionen umfassen, die ohnehin getätigt werden müssen. Diese Gelder müssten "nur" verstärkt in Alternativen gelenkt werden, die einen Beitrag zur Klimaneutralität leisten. Die klimaschutzbedingten Mehrinvestitionen liegen demnach bei jährlich durchschnittlich 72 Milliarden Euro bzw. 1,9 Billionen Euro bis zum Jahr 2045.

- 1. Der Großteil der notwendigen Klimaschutzinvestitionen entfällt mit 2,1 Billionen Euro auf den Bereich Verkehr. Die eigentlichen Mehrinvestitionen zur Erreichung der Klimaneutralität sind mit 153 Milliarden Euro aber deutlich geringer. Größtenteils geht es daher um eine Neuausrichtung der eh anstehenden Reinvestitionen in diesem Bereich.
- 2. Die zweithöchsten Klimaschutzinvestitionen werden im Sektor Energie benötigt (840 Milliarden Euro). Hier wurden schon viele Weichen in die richtige Richtung gestellt, dennoch entfallen immerhin mehr als die Hälfte der Gesamtinvestitionen auf die transformativen Mehrbedarfe, nämlich 396 Milliarden Euro.
- 3. Auf die privaten Haushalte entfallen Klimaschutzinvestitionen in Höhe von 636 Milliarden Euro. Rund 40 Prozent bzw. 254 Milliarden Euro hiervon sind Mehrinvestitionen, die vor allem durch die Schaffung eines klimagerechten Wohnungsbestandes bedingt werden.
- **4.** Im Industriebereich sind 620 Milliarden Euro dem Klimaschutz zu widmen. Dies sind allerdings zu mehr als Dreiviertel bzw. 462 Milliarden Euro Mehrinvestitionen, weil Produktionstech-

niken vielfach nur mit großem Aufwand klimafreundlich umgestellt werden können und der Sektor bisher weniger stark im Fokus der klimapolitischen Maßnahmen stand. Die Betroffenheiten variieren dabei recht deutlich zwischen den verschiedenen Branchen.

5. Im Bereich Gewerbe, Handel & Dienstleistungen fallen mit rund 237 Milliarden Euro verhältnismäßig geringe Klimaschutzinvestitionen an, die zwar zur Hälfte (113 Milliarden Euro) Mehrinvestitionen darstellen, aber nur rund drei Prozent der Gesamtinvestitionen im Sektor ausmachen.

Viele Investitionen setzen privates Kapital voraus

Die Deckung des großen Gesamtinvestitionsbedarfs für ein klimaneutrales Deutschland bis Mitte des Jahrhunderts bedarf sowohl privaten als auch öffentlichen Kapitals.

Die öffentliche Hand ist vor allem in zweierlei Hinsicht gefragt: Zum einen hat sie eine Vorbildfunktion, der sie beispielsweise bei der energetischen Sanierung öffentlicher Gebäude oder bei der Umstellung des ÖPNV-Fuhrparks nachkommen kann. Hauptsächlich jedoch obliegt ihr die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für private Investitionen. Berücksichtigt man, dass Deutschland allein durch den Abbau von klimaschädlichen Subventionen Einnahmen erzielen könnte, die zwei Drittel der erforderlichen Mehrinvestitionen abdecken, wird deutlich, dass es für die Zielerreichung vielfach gar nicht um die Mobilisierung von zusätzlichem Kapital geht, sondern vielmehr um eine konsequente Ausrichtung politischen Handelns und der Investitionsaktivitäten auf das Ziel der Klimaneutralität. Im Ergebnis sind von den Investitionen sogar leicht positive Impulse für das Wirtschaftswachstum zu erwarten – die vermiedenen Kosten eines voranschreitenden Klimawandels noch gar nicht mit eingerechnet.

"Um bis Mitte des Jahrhunderts Klimaneutralität zu erreichen, müssen in Deutschland rund fünf Billionen Euro an Investitionen geleistet werden – das ist eine gewaltige Summe, aber es ist machbar", kommentiert Dr. Fritzi Köhler-Geib, Chefvolkswirtin der KfW, die Studienergebnisse.

"Damit die Herausforderung gelingt, müssen öffentliche Investitionsmittel zielgerichtet eingesetzt und private Investitionen mobilisiert werden. So bietet sich die Chance, Wettbewerbsfähigkeit und Wohlstand in Deutschland zu verbessern und aus der Transformation gestärkt hervorzugehen." \leftarrow

Anzeige



Intelligente Zähler nutzen, Strom sparen

eon

E.ON Digital Immo – das intelligente Messsystem

Wir beraten Sie gern:
E.ON Energie Deutschland GmbH
Ulf Stradtmann

⟨ +49 511 439-2195

☑ ulf.stradtmann@eon.com

Energie für Unternehmen unter eon.de/gk

58 Betriebskosten aktuell



Höhe der Nebenkosten hängt vom Wohnort ab

Berlin. Wie hoch die finanzielle Belastung der Bürgerinnen und Bürger in Deutschland durch Wohnnebenkosten ist, hängt stark vom Wohnort ab. Wer etwa in Leverkusen wohnt, muss besonders viel zahlen: Rund 2046 Euro fallen in der rheinländischen Stadt pro Jahr an Gebühren für die Abfall- und Abwasserentsorgung sowie Grundsteuern an. Das hat das Forschungsunternehmen IW Consult im Auftrag des Eigentümerverbands Haus & Grund ausgerechnet. Nirgendwo in Deutschland sind demnach diese Wohnnebenkosten so hoch wie dort.

Regensburg in Bayern hingegen führt die Liste der günstigsten Orte an: 915 Euro und damit mehr als die Hälfte weniger zahlten die Menschen dort im Schnitt pro Jahr, heißt es in der Untersuchung. Auffällig: Acht der zehn teuersten Kommunen liegen demnach in Nordrhein-Westfalen. Die zehn günstigsten Orte teilen Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen unter sich auf.

"Unser Eindruck besteht durchaus, dass gerade die Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg gut wirtschaften, dass sie mit Augenmaß die Gebühren setzen, dass sie in engem Kontakt mit den Bürgern stehen und ein Interesse daran haben, dass eine hohe Bürgerzufriedenheit herrscht", sagte Studienleiter Hanno Kempermann in Berlin.

Strukturelle oder geografische Gründe für die hohen Unterschiede ließen sich hingegen nicht feststellen, betonte er. Auch die Größe der Stadt oder die Einwohnerdichte böten keinen Maßstab für die Höhe der Nebenkosten. Eine Ausnahme bilde das Ruhrgebiet. Hier hätten Kommunen aufgrund eines Notstandshaushalts oft gar keine andere Wahl, als Gebühren zu erhöhen, betonte Kempermann

Grundlage für die Berechnung war ein symbolisches alleinstehendes Musterhaus mit 120 Quadratmetern Wohnfläche und vier Bewohnerinnen und Bewohnern – eine übliche Vergleichsgröße, die

jedoch in Großstädten nicht immer dem durchschnittlichen Haushaltstyp entspricht.

Die Gebühren und Beiträge für die Abwasser- und Müllentsorgung in den 100 größten Städten in Deutschland wurden auf Basis der öffentlich einsehbaren Gebührenordnungen der jeweiligen Kommunen erhoben. Wo bestimmte Leistungen nicht angeboten wurden, setzten die Autorinnen und Autoren hypothetische Gebühren an.

Kommunen kritisieren die Studie

Kritik an den Zahlen kam unter anderem vom Verband kommunaler Unternehmen. "Wer Entgelte vergleicht, vergleicht Äpfel mit Birnen", teilte ein Sprecher auf Anfrage mit. "Die Höhe der Entgelte für Abwasser und Abfall ist von Region zu Region verschieden, weil sie unterschiedliche Leistungen, Standorte, Rahmenbedingungen vor Ort berücksichtigen."

So böten etwa beim Abfall einige Kommunen eine kostenlose oder günstige Sperrmüll-Abholung an. Diese Leistungen seien dann in den Gebühren eingepreist. "Auch die Dichte und Anzahl der Wertstoffhöfe spielt eine Rolle." Die Infrastrukturen für Abwasser wiederum seien "Maßanfertigungen für Generationen. Daher funktionieren einfache Vergleiche nicht und können keine Transparenz für Verbraucher schaffen".

Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke weist solche Kritik indes zurück. "Die Ausreden sind bunt, aber sie sind in den vergangenen Jahren nie stichhaltig gewesen", sagte er. Regensburg etwa habe bei der Abwasserentsorgung sicherlich mehr Steigungen zu überwinden als Potsdam. Trotzdem seien die Gebühren dort deutlich niedriger. (dpa) —



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!



...einfach gute Bäder!

60 vdw

vdw-Mitglieder feiern Jubiläen

Während in diesem ablaufenden Jahr unter anderem die Wohnungsgenossenschaften in Langelsheim und in Nordstemmen auf eine mittlerweile 100-jährige Unternehmenstradition zurückblicken konnten, steht 2022 eine Vielzahl weiterer Jubiläen an. Hier eine Übersicht

125JAHRE

WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT LEHRTE EUGEN-KULENKAMP-STIFTUNG BREMEN

100 JAHRE

LÜNEBURGER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT KREISBAUGESELLSCHAFT VERDEN

75 JAHRE

ALLERTAL IMMOBILIEN EG
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT GARBSEN
WUNSTORFER BAUVEREIN
BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT WILDESHAUSEN
KSG KREISSIEDLUNGSGESELLSCHAFT HAMELN-PYRMONT

Bildnachweise: Titel: Bauverein Leer; S.2: DHhermann@photovision; S.3: AdobeStock_ master1305; S.8: Spar+Bauverein; S.10: KSG Bauverein; S.11: Spar+Bauverein; S.14: Daniel Moeller, Nick Neufeld; S.16: Gundlch, Vegesack; S.17: Baugenossenschaft Wiederaufbau; S.18: Kroesing Media, Holzmodulbau; S.20: Christian Haase, Uwe Jungherr; S.22, S.24: Hans-Dieter Brand; S.26: Martin Mirbizaval; S.30, S.32, S.36: Axel Born; S.38: IWB.2050; S.39: Walter Vorjohann; S.46: gettyimages; S.47: Haufe; S.48: AdobeStock_AndSus_; S.49: Bitkom; S.52: WGH; S.54: AdobeStock_studio v-zwoelf; S.56: AdobeStock_Patryk Kosmider; S.58: AdobeStock_DOC RABE Media



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 <u>Nieders</u>achsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann Tel.: 0511 1265-123

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



hungerundkoch.com



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

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





Ausblick 1_2022

Im Februar 2002 erschien das erste vdw magazin. Seitdem gab es mehr als 100 Ausgaben – ein Großteil davon in Kooperation mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Stets mit einer ausgewogenen Mischung aus Verbandsgeschehen, politischen Themen und Gastbeiträgen ausgesuchter Experten. Wir danken unseren Lesern für das Interesse und die Treue. Dieses Erfolgsrezept soll auch im nächsten Jahr fortgeführt werden. In der ersten Ausgabe blicken wir auf den vdw-Jahresauftakt und den Parlamentarischen Abend zurück. Wir stimmen ein auf die Fachtagung Digitalisierung und die Landtagswahl in Niedersachsen im Oktober des nächsten Jahres. Bis dahin wünscht Ihnen das magazin Gesundheit und einen guten Start ins neue Jahr.



vdw

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V. Postfach 61 20 30061 Hannover

Tel.: 0511 12 65 - 01
Fax: 0511 12 65 - 111
E-Mail: info@vdw-online.de
Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de

VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg Tel.: 040 520 11-0 Fax: 040 520 11-201 E-Mail: info@vnw.de Internet: www.vnw.de