vdwmagazin
2_2022

Helfen

Partner der
Immobilienwirtschaft
Machen Sie
Ihre Immobilie
gigaschnell[1]
Surfen im Vodafone Highspeed-Internet
mit bis zu 1 GB/s[1] im Download.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft
Together we can
1 Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können.
Stand: April 2022
Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

Inhalt 02_2022

Nr. 109

**„Allen denen, die mich jetzt hören, rufe ich zu:
Ihr dürft nicht verzagen! Die Männer, die heute die Menschlichkeit
mit Füßen treten, werden nicht immer da sein."**

Charlie Chaplin in: Der große Diktator

vdw intern

Vorwort	02
Ukraine	04
Landes-Raumordnungsprogramm	14
Fachausschuss Personal	16
Sicheres Wohnen	18
Digitalisierungstagung	20
KSG baut neue Verwaltung	22
Grundsteuer	24
Wohnungspolitischer Kongress	26
Mietrecht	29
Real Estate Arena	30
Namen und Nachrichten	32

Analysen

Klimaneutralität	38
Freiraumgestaltung	42
Dettlings Kolumne	44
Schwerpunkt: Personalmanagement	46
HOAI	60
Serielles Bauen	62
Digitalisierung	66
Aktuelles	72
Fachausschüsse in Leer	74
Termine / Impressum	76

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

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | **53326-2203-1028**
Papier: Circle Offset Premium White – FSC-zertifiziert.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel.
Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label, Nordic Swan und dem Blauen Engel.

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/53326-2203-1028

Helfen

Der entsetzliche Ukraine-Krieg beschäftigt natürlich auch die Wohnungswirtschaft. Deswegen gibt es in diesem magazin einen thematischen Schwerpunkt. Wir bedanken uns bei vielen Autorinnen und Autoren, die uns dabei geholfen haben.

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Der Soziologe Harald Welzer, 2019 zu Gast bei unserem Verbandstag in Wilhelmshaven, hat in seinem Buch aus jenem Jahr der modernen (deutschen) Gesellschaft mit leidvoller Miene eine „Kultur der Zukunftsverweigerung" attestiert: „Zukunft soll sein wie jetzt, nur mehr und kontrollierter."

Rund zweieinhalb Jahre später sind die von Welzer kritisierten Lobgesänge auf die Gegenwart von selbst verklungen. Vor das Hier und Jetzt haben sich ziemlich dunkle Wolken geschoben. Erst Corona, dazu die Sorgen um das weltweite Klima und nun auch noch der entsetzliche Krieg in der Ukraine, verbunden mit all den Schrecken und dem Leid, den eine solche Untat stets mit sich bringt.

Diese Gegenwart hat ihre Zukunft in kürzester Zeit verspielt. Anders formuliert: Ob man will oder nicht – die Zukunft, in der wir leben werden, wird sich gewaltig von der Zukunft unterscheiden, die wir uns noch 2019 erträumt haben.

In den vergangenen Wochen habe ich bei den Besuchen der Arbeitsgemeinschaften in unserem Verband viele ernste Gesichter gesehen. Grundoptimistische Wohnungsunternehmerinnen und -unternehmer äußern angesichts der Fülle der aktuellen Herausforderungen Zweifel, wie eine soziale, umweltbewusste und wirtschaftlich solide Wohnungswirtschaft noch funktionieren kann.

Corona

In Sachen Pandemie kann man der Branche einen weitgehend glimpflichen Verlauf attestieren. Das traditionsreiche Geschäftsmodell erwies sich ein weiteres Mal als krisenfest. Die Unternehmensorganisationen zeigten sich stabil. Die Digitalisierung erlebte einen kraftvollen Schub, und man kann sagen: Sie ist jetzt endgültig in der Wohnungswirtschaft angekommen. Das vertrauensvolle Verhältnis zu den Mietern wurde durch das schnelle Entgegenkommen der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in wirtschaftlichen Notlagen eher noch gestärkt; das gilt für Wohnungs- und Gewerbemieter gleichermaßen.

Die langen Monate der Corona-Zeit waren aber geprägt von dauerhaften Diskussionen um die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Sanierungsprojekten im preisgedämpften Bereich. In enger Abstimmung mit den Landesregierungen in Hannover und Bremen ist es uns gelungen, wichtige Faktoren zugunsten der sozialen Wohnungswirtschaft und der vielen Mieterhaushalte mit geringeren Einkommen zu beeinflussen. Das betrifft die Förderbedingungen selbst, aber auch die Regelungen in den Landesbauordnungen.

Baukosten

Doch mittlerweile – und das zeigt das Dilemma dieser Zeit – ist vieles, was in mühevollen Abstimmungsgesprächen erreicht werden konnte, Makulatur. Von überall prasselt es auf die Branche ein. Es ist fast, als würde man im Sturzregen in einem Rohbau mit einem Eimerchen Wasser schaufeln, um den Keller trockenzulegen.

Nehmen wir nur die ewige Diskussion um die Baukosten. Wie ein Mantra habe ich unsere Forderung nach einem Baukostengipfel vorgetragen. Auch in dem Wissen, dass die Gestaltungsmöglichkeiten der Politik begrenzt sind, wenn Preise für immer knapper werdende Baumaterialien in irren Sprüngen nach oben klettern und das Bauhandwerk keine Kapazitäten mehr hat. Schließlich lagern im Keller der Landesregierungen weder Holz noch Stahl noch Abflussrohre. Trotzdem muss man zur Kenntnis nehmen, dass teures Bauen auch teuer bezahlt werden muss – sei es von Hauseigentümern oder von Mietern.

Wohnungsmarkt

Das alles passt überhaupt nicht zusammen mit den Grundpositionen des vdw und seiner Mitglieder. Wir wollen zeitgemäße Wohnungen zu bezahlbaren Mieten anbieten! Für Familien, Senioren, Alleinerziehende, Berufsanfänger und viele Menschen mehr, die sich Mietpreise jenseits von acht oder neun Euro pro Quadratmeter (im Neubau) nicht ansatzweise leisten können. Nur: Selbst diese Mieten sind angesichts der Baupreise nicht mehr zu realisieren. Immerhin: Die durchschnittliche Miete in den Wohnungen der vdw-Mitgliedsunternehmen liegt (noch) bei unter sechs Euro pro Quadratmeter. Grund dafür ist der große Bestand, in dessen Verhältnis die Neubauten kaum ins Gewicht fallen. Damit sind wir vielerorts der wichtigste soziale Stabilisator am Wohnungsmarkt.

Wo die Preise günstig und die Leistungen im Gegenzug sehr gut sind, ist die Nachfrage bekanntlich besonders hoch. Und so darf es nicht wundern, dass die vdw-Mitglieder praktisch keine strukturellen Leerstände vermelden. Das war vor Jahren noch anders. Aber nicht nur die vdw-Wohnungen sind begehrt; im Angebotssegment preisgünstiger Wohnungen kann in Niedersachsen und Bremen die hohe Nachfrage schon längst nicht mehr befriedigt werden. Dass der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen rapide abnimmt, verkommt angesichts des grundlegenden Mangels fast zur Randnotiz.

Anzeige

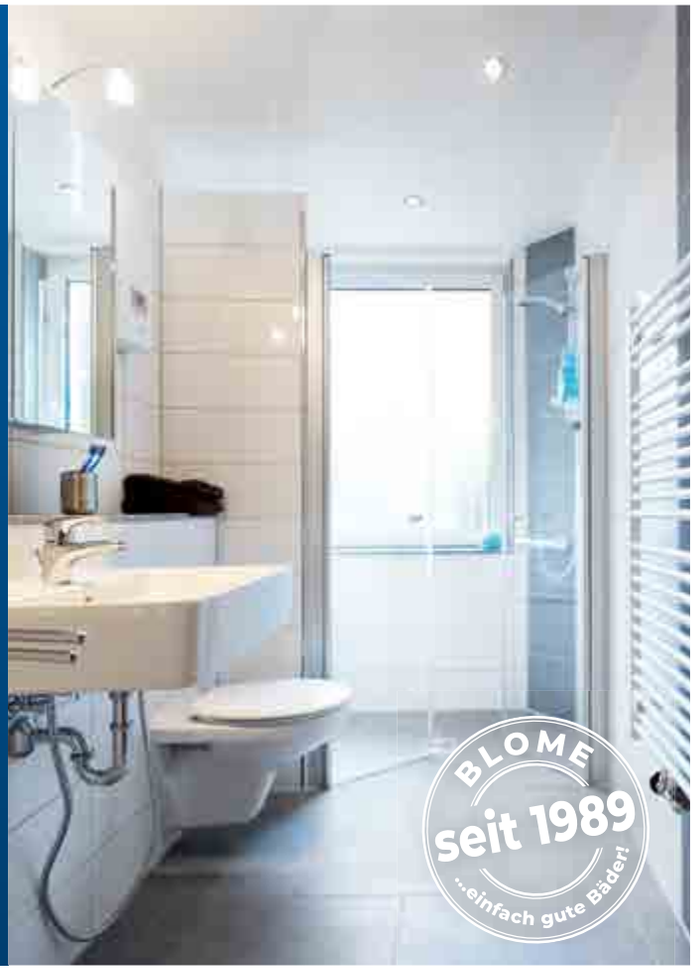
BLOME
...einfach gute Bäder!

BAD- & STRANG-SANIERUNG
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.

Blome GmbH & Co. KG – Ihr Partner für Projekt- und Hochhausmodernisierung, Einzelbäder und strangweise Badsanierung

www.blome.org



KfW-Förderung

Und genau diese fatale Lage verschlechterte sich in den ersten Wochen dieses Jahres noch einmal dramatisch. Zum einen durch den Stopp der KfW-Förderung im Januar. In Teilen ist die Bundesregierung mittlerweile zurückgerudert – nicht zuletzt aufgrund des Drucks der wohnungswirtschaftlichen Verbände und ihrer Mitglieder. Doch das Gesamtbild ist weiterhin verheerend. Das Vertrauen in die (Bundes-)Politik ist nachhaltig gestört.

Wie kann die Wohnungswirtschaft immer höhere energetische Anforderungen an Neubauten und Bestandsobjekte erfüllen, gleichzeitig die Mieten auf einem sozial verträglichen Niveau halten und darüber hinaus ihren Strauß an wohnbegleitenden Dienstleistungen aufrechterhalten, um Nachbarschaften zu stärken und Bewohnern im Alltag zu helfen? Die Antwort lautet immer häufiger: Das funktioniert nicht mehr!

Krieg in der Ukraine

Jetzt, und das ist der zweite Einschlag in den vergangenen Wochen, führt der Ukraine-Krieg zu einer Flüchtlingswelle inmitten von Europa. Hunderttausende bringen sich vor den Bomben in Sicherheit – vor allem Frauen und Kinder verlassen ihre Heimat, ihr vertrautes Zuhause. Und sie suchen Schutz auch in Deutschland, auch in Niedersachsen und in Bremen. Ich danke Minister Lies, dass er auf meinen Vorschlag einen runden Tisch einberufen hat, um die Situation zu analysieren und um Unterstützung für die Geflüchteten zu werben (Sie werden dazu in diesem magazin noch mehr lesen können). Die vdw-Mitglieder und die kommunalen Verwaltungen sind in engem Austausch, um Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen und zu koordinieren. Ich danke Ihnen allen sehr für dieses große Engagement.

Dem ohnehin schon engen Wohnungsmarkt steht somit eine weitere Bewährungsprobe bevor. Aber der Krieg forciert gleichermaßen die Schwierigkeiten, vor denen die Bauwirtschaft ohnehin schon stand: Holz, Stahl, Bitumen fehlen, Personal unter anderem im Transportwesen ebenfalls, die Energiepreise sind so hoch wie nie. Und ein Ende dieser gegenwärtigen Entwicklung ist überhaupt nicht abzusehen.

„Schöner wär's, wenn's schöner wär", schreibt Harald Welzer, und sein Buch heißt treffend: „Alles könnte anders sein". Ein bisschen viel Konjunktiv. Aber auch wenn es uns im Moment schwerfällt: Diese Zuversicht sollten wir nicht verlieren.

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

„Abhängigkeit von russischem Gas **beenden**“

KOLUMNE

OLAF LIES
Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Der ungerechtfertigte Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine bringt nicht nur unfassbares Leid und Zerstörung. Er stellt uns auch in Deutschland und Niedersachsen vor große Herausforderungen. Eine davon ist die Unterbringung der vor dem Krieg geflüchteten Menschen aus der Ukraine, auf die wir gemeinsam mit Ihnen, den Vertreterinnen und Vertretern der Bauwirtschaft, bei unserem runden Tisch Antworten finden wollen.

Die Hilfsbereitschaft in Niedersachsen ist außerordentlich bemerkenswert! Dafür steht für mich übrigens beispielhaft, dass die vdw-Mitglieder schon in den ersten Tagen nach Beginn des Krieges umgehend und spontan 500 Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stellten. Denn die Menschen aus der Ukraine brauchen jetzt dringend eine Unterkunft, wo sie zur Ruhe kommen können, um das Erlebte zu verarbeiten.

Hinzu kommt: Viele Geflüchtete werden zunächst übergangsweise in Not- und Gemeinschaftsunterkünften ein Dach über dem Kopf finden, bevor ihnen eine Wohnung angeboten werden kann. Je kürzer dieser Zeitraum ist, umso besser. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass es wegen der allgemeinen Wohnraumknappheit sehr lange dauern kann, bis Wohnungen zur Verfügung stehen. So leben viele Geflüchtete, die in der Migrationszeit 2015/2016 zu uns gekommen sind, zum Teil immer noch in Gemeinschaftsunterkünften.

Deswegen gilt es, in den Gemeinschaftsunterkünften einen guten Standard einzuhalten, besonders, was Sicherheit und Schutz vor Gewalt betrifft. Möglichkeiten dazu gibt es viele; das reicht von der Lage über die räumliche Aufteilung bis hin zum alltäglichen Umgang mit den Bedürfnissen der Menschen. Gerade weil derzeit überwiegend Frauen und Kinder zu uns kommen, häufig traumatisiert, ist das ganz besonders wichtig.

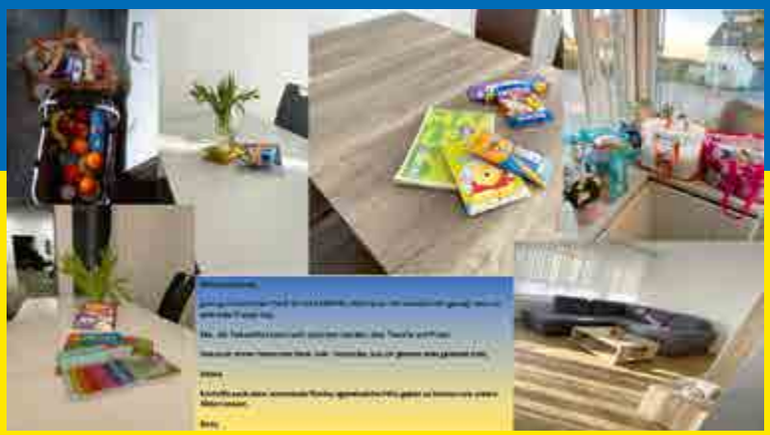
Heute zeigt sich, dass wir gut daran getan haben, die baurechtlichen Sonderregelungen aus der Zeit von 2015/2016 zur schnellen Schaffung von Unterkünften (z. B. durch Nutzungsänderungen) in der NBauO gesetzlich dauerhaft zu verankern. Dadurch sind die Grundlagen für schnelles, unbürokratisches Handeln vorhanden.

Aber nicht nur die Unterbringung von Geflüchteten ist derzeit eine große Herausforderung, sondern auch die aktuelle energiepolitische Lage. Denn neben dem Bauressort ist auch das Energiethema in meinem Ministerium verortet. Hier arbeiten wir derzeit täglich hart daran, den Anstieg der Energiekosten zu begrenzen und die einseitige Abhängigkeit von russischem Gas zu beenden. Denn die derzeit explodierenden Energiekosten sind ein Thema, das uns alle und Sie als Wohnungswirtschaft spätestens bei den Strom- und Heizkosten im Besonderen betrifft. Einen Teil einer kurzfristigen Lösung werden hierbei Terminals für die Anlandung von Flüssiggas in Wilhelmshaven darstellen. Hier bin ich zuversichtlich, dass wir in einer für Deutschland absolut beachtlichen Geschwindigkeit bereits zu Beginn des kommenden Jahres eine erste Importinfrastruktur in Form von sogenannten FSRUs (Floating Storage and Regasification Units) in Wilhelmshaven nutzen können. Gleichzeitig ist das Gasspeichergesetz des Bundes, das den Betreibern von Gasspeichern verbindliche Füllstände vorschreibt, ein wichtiger Wegpunkt. Denn einen Fehler der Vergangenheit müssen wir unbedingt vermeiden: Wir dürfen nicht wieder mit halb leeren Speichern in den Winter starten.

Wir alle merken: Diese Zeiten sind herausfordernd. Wir haben keine Krise, wir haben Krieg in Europa. Lassen Sie uns gemeinsam weiter und so konstruktiv wie bisher an Lösungen für unser Land arbeiten.

Ihr
Olaf Lies

Spar- und Bauverein Hannover



Herzlich willkommen

Der Ukraine-Krieg und die Reaktionen in Niedersachsen und Bremen

Eine **Welle der Hilfsbereitschaft**

Hannover. Die schrecklichen Ereignisse in der Ukraine haben auch in Niedersachsen und Bremen eine Welle der Hilfsbereitschaft ausgelöst. Neben unzähligen privaten Initiativen und einem beispiellosen persönlichen Engagement von Bürgerinnen und Bürgern sorgen sich seit Ende Februar auch Politik, Verbände und Wohnungswirtschaft um die Geflüchteten aus dem Kriegsgebiet.

→

KSG Hannover

KSG Hannover

Frühzeitig hatte sich vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt für die Einrichtung eines Runden Tisches zur Unterbringung von geflüchteten Menschen eingesetzt. Der niedersächsische Bauminister Olaf Lies griff diese Idee auf und rief Vertreter der Kommunen, der Wohnungswirtschaft, der Grundeigentümer, der Mieter, der Wohlfahrtsverbände und des Flüchtlingsrats zusammen. Der Runde Tisch wendete sich mit einem Appell an die Wohnungswirtschaft, Unterkünfte und Wohnungen zur Verfügung zu stellen. „Auch jede private Hilfe ist jetzt hochwillkommen", sagte Olaf Lies. Um die Unterstützung koordinieren zu können, sollen alle Hilfsangebote an die örtlich zuständigen Kommunen gegeben werden, appellierte insbesondere Kai Weber, der Geschäftsführer des Flüchtlingsrates Niedersachsen.

„Der Runde Tisch bündelt zur richtigen Zeit alle gesellschaftlichen Kräfte", meinte Dr. Schmitt. Sie hob hervor, dass auch die sozialorientierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften im Land die Geflüchteten unterstützen werden. In einer ad-hoc-Umfrage unter den vdw-Mitgliedern haben die Unternehmen angekündigt, trotz der weitgehend angespannten Wohnungsmärkte kurzfristig rund 500 Wohnungen für die Unterbringung der Menschen aus der Ukraine zur Verfügung stellen zu können. In Einzelfällen gibt es auch gewerbliche oder sonstige Gebäude, die zeitweilig genutzt werden können. Einige Unternehmen verfügen auch über unbebaute Grundstücke, auf denen temporär Unterkünfte errichtet werden können. „Unsere Mitglieder stehen im engen Austausch mit den Kreisen, Städten und Gemeinden", sagte Schmitt.

Einige Beispiele: In Wolfsburg stellt die kommunale Wohnungsgesellschaft NEULAND 100 Wohnungen zur Verfügung. Die Stadt übernimmt die Mietkosten, für die Erstausstattung der Wohnungen sorgt NEULAND. Dazu gehören neben den wichtigsten Geräten und Möbeln wie Spüle, Herd und Betten auch Geschirr und Bettwäsche. Außerdem stellt Volkswagen Immobilien der Stadt weitere 50 Wohnungen zur Verfügung. In einem Hotel gibt es zudem noch die Möglichkeit für 50 Zimmer. Die VWI-Belegschaft hat außerdem eine Art „Patenschaft" für die Wohnungen organisiert. Nach Einkauf auf private Rechnung haben die Mitarbeiter sich dann die Schlüssel für eine möblierte Wohnung abgeholt, um die Einkäufe in der Wohnung an Ort und Stelle zu verstauen – inklusive frischem Obst und Blumen.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft stellt insgesamt 20 Wohnungen zur Verfügung; teilweise handelt es sich um vollausgestattete Gästewohnungen. Viele der Wohnungen liegen zentral im Westlichen Ringgebiet, so dass die Geflüchteten sich auf kurzen Wegen auch untereinander vernetzen und unterstützen können. Eingerichtet werden die Wohnungen mit gespendeten Möbeln und Ausstattungsgegenständen.

Bei der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft finden seit Anfang März Geflüchtete in sieben Wohnungen – mehrheitlich Gäs-

GSG Oldenburg

tewohnungen – eine sichere und komfortable Bleibe. Zehn Wohnungen bietet der Spar- und Bauverein in Hannover an. Mitarbeiter und Mieter wurden um Möbel- und Sachspenden für die Einrichtung der Wohnungen gebeten. Ein Helferteam von spar+bau-Mitarbeitern renoviert die Wohnungen, holt die Möbelspenden ab, reinigt die Wohnungen und richtet sie wohnlich ein. Außerdem unterstützen Partnerunternehmen, die etwa Tapeten, Bodenbeläge oder Sanitärobjekte spenden. Die AWO, Kooperationspartner der Genossenschaft, hilft zum Beispiel bei Ämterfragen und beim Überwinden von Sprachhürden. Mieter, die Geflüchtete in ihrer Wohnung aufnehmen wollen, erhalten dazu ohne Auflagen die Zustimmung.

Bei meravis erinnert man an die Verpflichtung aus der Unternehmensgeschichte, hilfsbedürftigen Menschen und vom Krieg betroffenen Personen ein Zuhause zu bieten, wie die 1949 gegründete Reichsbund Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft. Kurzfristig haben rund 50 ukrainische Flüchtlinge bei meravis ein erstes Zuhause gefunden. Ein eigens eingerichtetes Hilfsteam hatte die Wohnungen vorbereitet, die Kühlschränke gefüllt, Laptops und Internetzugänge zur Verfügung gestellt und hilft nun bei Behördengängen.

Die GSG Oldenburg zeigt buchstäblich Flagge. Die ukrainische Fahne weht am Verwaltungsgebäude und an Bauzäunen. Außerdem stellt die Wohnungsgesellschaft ein Gebäude zur Verfügung, das als Lager für Hilfstransporte dient. Zahllose Transporte sind schon Richtung Ukraine gegangen, um Hilfsgüter aus Oldenburg und Umgebung dorthin zu bringen. Seit Mitte März werden zudem Menschen mit Reisebussen nach Oldenburg geholt. Auch dabei unterstützt die GSG: von angemieteten Zimmern in der Jugendherberge bis hin zum Kuscheltier für die Kinder.

Das hannoversche Wohnungsunternehmen Gundlach hat zu einer Spendenaktion aufgerufen und binnen weniger Tage weit mehr als 10 000 Euro gesammelt. Außerdem wurden in Hannover-Bothfeld drei Wohnungen zur Verfügung gestellt, die von Mitarbeitern ausgestattet und eingerichtet wurden.

Ähnlich engagiert ist die KSG Hannover, die in Ronnenberg-Empelde zwölf Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung gestellt hat. Die Wohnungen wurden mit zahlreichen Sachspenden ausgestattet. Dabei haben Thomas Pechstedt (Bild), weitere Kollegen der KSG und Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr tatkräftig mitgeholfen.

Der wunderbaren Hilfsbereitschaft einerseits stehen andererseits schwierige politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen gegenüber. Explodierende Energiepreise, drohende Versorgungslücken, gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, Mangel an Wohnraum – dies sind nur einige von vielen Problemen, die zu bewältigen sind.

Bereits im März hat die KfW ein „Sonderprogramm Flüchtlingseinrichtungen" (auch Wohnungen) gestartet und aufgrund der hohen Nachfrage auf 500 Millionen Euro aufgestockt. Antragssteller sind die Kommunen, der Förderhöchstbetrag liegt bei zehn Millionen Euro. Das Programm hat eine Laufzeit bis Ende des Jahres.

Um die Unterbringungsmöglichkeiten von Geflüchteten zu verbessern, hat der Bundestag zudem eine Sonderregel im Baugesetzbuch kurzfristig wieder in Kraft gesetzt: Nach § 246 Absatz 14 BauGB konnte bereits bis zum 31.12.2019 von den Vorschriften des Baurechts abgewichen werden, wenn auch bei Anwendung anderer Sonderregeln dringend benötigter Wohnraum im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, gar nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden kann. Damit werden die bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur vereinfachten Schaffung von Unterkünften ausgeweitet. ←

Volkswagen Immobilien

Dramen wiederholen sich… mit neuen Vorzeichen!

KARIN STEMMER

VON KARIN STEMMER
VORSTAND BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Flüchtlingskrise aus dem Jahr 2015 ist noch nicht verarbeitet. Geflüchtete wohnen weiter zu tausenden in Sammelunterkünften. Auch wenn wir aus der ersten Krise einiges gelernt haben, hat der Wohnungsmarkt bislang kaum eine Antwort auf diese Herausforderung. Vor diesem Hintergrund führt der Strom der Geflüchteten vor Putins brutalem Angriffskrieg in der Ukraine die Situation zum endgültigen Kollaps.

Bei allen Bemühungen, neuen und mehr Wohnraum zu schaffen, allein die BBG entwickelt in Braunschweig aktuell ca. 270 neue Wohnungen, ist dies ein Tropfen auf den heißen Stein. Erschwert wird der allerseits spürbare Wunsch, den Menschen zu helfen, durch die Bedingungen, die dieser Krieg für das aktuelle Baugeschehen formuliert. Gingen schon vorher die Baupreise „durch die Decke“, führt der Krieg zu einem Mangel an Materialien durch gestörte Lieferketten, einem ungebremsten Anstieg der Preise und neuerdings zu Preisgleitklauseln in Bauverträgen mit nicht tragbaren Risiken für die Wohnungsunternehmen. Anhaltend ungelöst ist die Grundstücksfrage, die schon lange zu Engpässen führt. Durch den Neubau werden wir also dem Drama am Wohnungsmarkt nicht Herr und in die Bestände drängen die Menschen, die schon vorher Probleme hatten, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Verteilung von Geflüchteten auch in Regionen mit Leerständen ist eine hilfreiche Option, die gedacht werden muss.

Nur sehr bedingt kann es uns als Wohnungsgenossenschaft in einer Schwarmstadt gelingen, den Geflüchteten ein neues Zuhause zu geben. Notprogramme dazu haben wir umfänglich gestartet. Angesichts der Größe der Not bleiben sie marginal. Ein Fazit aus dieser ernüchternden Analyse trauen wir uns derzeit nicht zu: Eine kurzfristige Lösung ist bei allem guten Willen nicht in Sicht. ←

Anzeige

T GLASFASER
Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Direkt beraten lassen:
0800 33 03333

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

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

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

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

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Solidarität mit Geflüchteten **praktisch machen**

VON LAURA MÜLLER UND KAI WEBER FLÜCHTLINGSRAT NIEDERSACHSEN

LAURA MÜLLER

KAI WEBER

Über 10 Millionen Menschen fliehen vor einem völkerrechtswidrigen, furchtbaren Krieg in der Ukraine, über 200 000 sind bereits in Deutschland angekommen. Es sind historische Aufgaben, die jetzt bei der Hilfe für Schutzsuchende bewältigt werden müssen. Dabei gilt es, Fehler der Vergangenheit zu vermeiden: Den Geflüchteten sollte schnell eine medizinische Versorgung und Unterbringung sowie die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden.

Wir begrüßen, dass Menschen, die aus der Ukraine fliehen, nach Deutschland einreisen dürfen und hier großzügig aufgenommen werden. Sie erhalten unkompliziert eine Aufenthaltserlaubnis, können ihren Wohnort zunächst frei wählen und unterliegen keinem Arbeitsverbot. Der politische Wille, Aufnahmebedingungen für Geflüchtete zu verbessern, ist deutlich sichtbar, und die vielfältigen spontanen zivilgesellschaftlichen Anstrengungen, sie unterzubringen und praktisch zu unterstützen, sind einfach nur großartig.

Die Politik, die Verbände, wir alle sind jetzt gefragt, diese große Solidarität zu nutzen, um den Geflüchteten das Ankommen in Deutschland zu erleichtern, gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten – und auch an die Menschen aus anderen Ländern zu erinnern, die bereits da sind und versuchen, ihre Flucht hinter sich zu lassen.

Von der Aufnahme zum Ankommen

Sammelunterkünfte sind ein notwendiges Übel, um kurzfristig viele Menschen aufzunehmen. Mittel- und langfristig braucht es Wohnungen. Wir sind begeistert, dass allein über die Wohnungsbörse „Unterkunft-Ukraine.de" schon über 360 000 Schlafplätze rekrutiert werden konnten, aber viele dieser Angebote stellen nur vorübergehende Lösungen dar. Die Immobilienwirtschaft rechnet mit bis zu 1,29 Millionen Menschen, die vor dem Krieg in der Ukraine nach Deutschland fliehen – für sie werden kurzfristig 500 000 Wohnungen zusätzlich gebraucht. Das stellt vor allem die Kommunen vor neue Herausforderungen. Wir brauchen dringend eine gemeinsame Kraftanstrengung zur Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus und zusätzliche Investitionsprogramme für die Schaffung und Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Nicht nur der Bund, auch das Land und die Kommunen sind hier gefordert.

Um Missbrauch zu vermeiden und der Gefahr des Menschenhandels zu begegnen, braucht es Schutzkonzepte nicht nur im Rahmen der Vermittlung von Wohnraum, sondern auch für die Notunterkünfte. Die geflüchteten Menschen müssen frühzeitig und umfassend über ihre Rechte und vorhandene Schutz- und Beratungsangebote informiert werden.

Noch immer leisten sich die meisten Kommunen ein umständliches und bürokratisches System zur Ausgabe von Krankenscheinen auf Antrag durch die Sozialämter. Das ist bürokratischer Nonsens, geprägt von dem Interesse, gesundheitliche Leistungen für Geflüchtete einzuschränken. Eine elektronische Gesundheitskarte für Geflüchtete würde ihre Versorgung sicherstellen, die Behörden entlasten und nach vorliegenden Untersuchungen sogar Kosten einsparen. Entsprechende Gutachten liegen längst vor.

Neben vernünftig gesetzten staatlichen Rahmenbedingungen für die Aufnahme braucht es weiterhin die Unterstützung der Zivilgesellschaft: Allein schon, sie willkommen zu heißen und ihnen Solidarität zu vermitteln, sorgt bei den Betroffenen für ein Gefühl des Angenommenseins. Darüber hinaus stellen sich den geflüchteten Menschen oftmals einfache Fragen, die für Einheimische selbstverständlich sind: Wo kauft man ein Busticket? Welche Behörde ist zuständig für die Einschulung? Wo erhalte ich einen Krankenschein? Es braucht solche Hilfen und Gesten der Unterstützung im Alltag, die „Stiftung von Alltäglichkeit", damit die Menschen sich orientieren und teilhaben können.

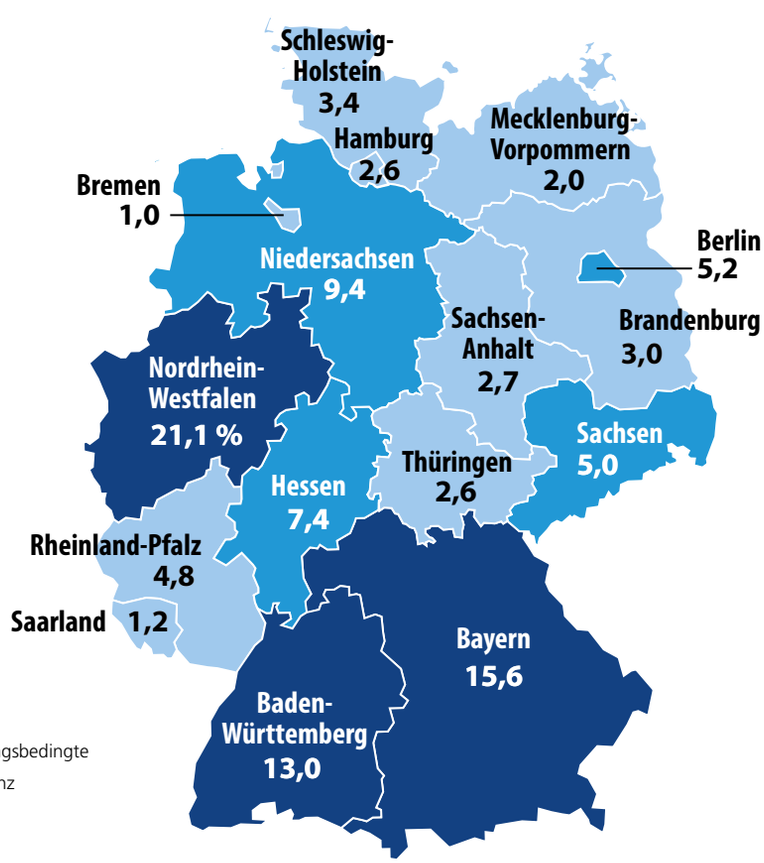
Solidarität kennt keine Nationalität

Es ist gut, dass die Politik den Geflüchteten aus der Ukraine die Möglichkeit einräumt, eine Arbeit zu suchen. Die Chance, das eigene Leben aktiv zu gestalten, kann sich stabilisierend auf die Psyche der Vertriebenen auswirken und wird sich auch gesellschaftlich langfristig auszahlen. Umso augenfälliger ist allerdings, dass Geflüchtete aus anderen Herkunftsländern weniger Rechte und Möglichkeiten haben – obwohl sie häufig nicht weniger Leid erfahren haben und nicht weniger schutzbedürftig sind. Es führt zu Neid und Missgunst, wenn ukrainische Geflüchtete innerhalb weniger Tage eine Wohnung und Arbeitserlaubnis erhalten, während andere Geflüchtete oft jahrelang in Gemeinschaftsunterkünften ausgegrenzt und in behördlicher Abhängigkeit gehalten werden.

Diese Tage der Not und Solidarität machen sichtbar, was alles möglich ist, wenn pragmatisch, zügig und humanitär gehandelt wird. Wir streben an, diese Haltung und die hilfreichen Ansätze allen Schutzsuchenden zugutekommen zu lassen. Ob Menschen vor Bomben, Verfolgung oder aufgrund fehlender Existenzmöglichkeiten fliehen, darf keinen Einfluss auf unsere Aufnahmebereitschaft haben. Bei aller Solidarität mit den Opfern des Krieges in der Ukraine darf die Not der Menschen in Ländern wie Libyen, Jemen, Syrien, Äthiopien, Irak, Sudan oder Afghanistan nicht vergessen werden.

Finanzielle Absicherung hauptamtlicher Arbeit

Seit Jahren leisten unzählige Vereine und Organisationen wichtige und gute Arbeit bei der Beratung und Betreuung, die in der Regel jährlich bangen müssen, ob die staatliche Unterstützung fortgesetzt wird. Wir benötigen dringend eine zumindest mittelfristige Absicherung und Verstetigung der Arbeit für Geflüchtete, die absehbar auch in den kommenden Jahren dringend gebraucht wird. Niemand kann derzeit sagen, wie lange der Krieg in der Ukraine dauern wird, aber die Erfahrung lehrt, dass ein erheblicher Teil der Geflüchteten auch aus der Ukraine am Ende in Deutschland bleiben wird. Die nachhaltige Begleitung des Prozesses, in dem Geflüchtete ankommen, sich orientieren und Teilhabeperspektiven entwickeln, ist eine sinnvolle und notwendige Investition in unsere gemeinsame Zukunft. ←



rundungsbedingte Differenz

Aufnahme von Flüchtlingen

Flüchtlinge werden entsprechend des Königsteiner Schlüssels* auf die Bundesländer verteilt in Prozent

*Berechnung nach Steuereinnahmen und Bevölkerungszahl

dpa · 103890 Stand 2022

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge

Unsere **humanitäre Verantwortung**

VON MARCO BRUNOTTE
VORSITZENDER DES VORSTANDS DER LANDESARBEITSGEMEINSCHAFT DER FREIEN WOHLFAHRTSPFLEGE NIEDERSACHSEN E. V.

MARCO BRUNOTTE

Der Überfall Russlands auf seine Nachbarin Ukraine stellt nicht nur einen eklatanten Bruch des Völkerrechts dar, sondern er zieht auch eine humanitäre Tragödie nach sich. Die direkten Auswirkungen dieses Krieges sind mittlerweile auch in Niedersachsen angekommen. Nun gilt es schnell und gemeinsam zu handeln. Dabei müssen wir die Erfahrungen aus den Jahren 2015 und 2016 berücksichtigen, als eine große Anzahl an Geflüchteten nach Deutschland gekommen ist.

Die Menschen aus der Ukraine haben in den letzten Wochen Traumatisches erleben müssen. In Deutschland können sie zur Ruhe zu kommen und sich sortieren. Dafür schaffen wir jetzt die Voraussetzungen. Das ist unsere humanitäre Verantwortung. Schnell und unkompliziert müssen gleich zu Beginn auch Fragen der Gesundheitsversorgung wie zum Beispiel das Impfen gegen Corona und Masern organisiert werden.

Wir erleben eine wunderbare Welle der Hilfsbereitschaft und Solidarität. Und so stehen auch eine Vielzahl der fast 500 000 Ehrenamtlichen aus den Mitgliedsverbänden der Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege Niedersachen e.V. bereit, um zu helfen. Hand-in-Hand muss die Hilfe koordiniert werden. Dazu brauchen wir „Runde Tische" auf Landesebene und in möglichst allen Kommunen, um Angebote abzustimmen und sehr zielgerichtet helfen zu können.

Viele der Menschen, die heute zu uns kommen, werden bleiben – vielleicht sogar für immer. Wir müssen deshalb jetzt die Weichen für eine schnelle Integration stellen. Das beginnt mit Wohnraum. Die Vertriebenen müssen schnell raus aus den großen Sammelunterkünften in die eigenen vier Wände. Integration findet in den Kommunen statt. Zeitgleich müssen Betreuungs- und Unterstützungsstrukturen aufgebaut oder geöffnet werden. Hier haben wir gut etablierte Hilfesysteme wie zum Beispiel die Migrationsberatung. Die psychosoziale und psychologische Betreuung ist wichtig, um die Wunden in den Seelen zu heilen. Auch in den Quartieren kann durch niedrigschwellige Sozialarbeit aus Quartiersmanagement und Gemeinwesenarbeit zielgerichtet geholfen werden. Diese Angebote müssen gerade jetzt ausgebaut und verstetigt werden.

Für Kinder und Jugendliche ist ein schneller Übergang in unser Betreuungs- und Bildungssystem zu organisieren. Hier werden wir unkonventionelle Lösungen brauchen, um Angebote machen zu können, da es nur wenig freie Plätze gibt. Kindergärten und Schulen werden viel auffangen müssen – Bereiche, die schon durch die Corona-Pandemie stark belastet sind.

Zentral ist auch die Integration in den Arbeitsmarkt. Vorhandene Berufsabschlüsse müssen anerkannt, notwendige Nachqualifizierungen angegangen werden. In den sozialen Berufen haben wir viele freie Stellen und freuen uns auf Bewerbungen. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist das Lernen der deutschen Sprache.

Der Krieg in der Ukraine zeigt uns auf drastische Weise den Wert von Frieden. Die Stärkung des europäischen Gedankens ist unsere Aufgabe in der heutigen Zeit. Europa ist nicht nur ein Wirtschaftsraum und eine Wertegemeinschaft, sondern auch ein Garant für den Frieden, der keine Selbstverständlichkeit ist, für den wir uns Tag für Tag einsetzen müssen. Das europäische Haus muss weiter gebaut werden, auch im Interesse unserer Kinder und Kindeskinder. ←

NEXT GENERATION
KEYLESS. NOW.
Digital Cylinder AX
The finest in keyless security
Simons Voss
technologies
INTERESSIERT?
RUFEN SIE AN
089 99 22 8 - 555
ALLEGION
www.simons-voss.com I ax.simons-voss.com

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken
DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.
Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.
dzhyp.de
Premium
Fördermitglied
im GdW
DZ HYP

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

vdw unterstützt die Absicherung **heimischer Rohstoffe**

ULF KELLER

VON ULF KELLER VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Hannover. Mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wird die planerische Grundlage für das Land Niedersachsen und u.a. der Stellenwert bestimmter Nutzungsformen zueinander festgelegt – dies betrifft so unterschiedliche Bereiche wie z.B. die Landwirtschaft, die Besiedlung von Flächen, Gebiete, in denen der Umweltschutz Vorrang genießen soll – oder eben die Rohstoffgewinnung. Zurzeit befindet sich das LROP in einem Fortschreibungsprozess, der vom Landwirtschaftsministerium der Landesregierung durchgeführt und moderiert wird. Seit dem November 2019 wurden die allgemeinen Planungsabsichten des Landes bekanntgegeben und Anfang 2021 bestand die Möglichkeit, zu einem ersten Entwurf der Änderungsverordnung Stellung zu nehmen. Auf der Grundlage dieser Stellungnahmen wurde jüngst ein zweiter Verordnungsentwurf zum LROP ausgearbeitet, nun versehen mit einer Begründung der Änderungen sowie einem Umweltbericht. Das Landeskabinett hatte diesen überarbeiteten zweiten Entwurf mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen bereitgestellt.

Von dieser Möglichkeit hat auch der vdw Gebrauch gemacht. Der Hintergrund hierzu war, dass das Ausmaß des künftigen Abbaus von Gips in Niedersachsen in der Abstimmung zum LROP zunehmend kontrovers diskutiert wurde. Konkret betraf dies Abbaugebiete im Harz, die erhalten bzw. ausgeweitet werden sollten.

Auch in seiner Stellungnahme zum LROP hat der vdw darauf hingewiesen, dass die Schaffung preiswerten Wohnraums das wichtigste Ziel der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ist. „Ein bedeutender Faktor in der Verteuerung des Wohnraums ist derzeit die Verknappung und Verteuerung von Baurohstoffen, Vormaterialen und Baumaterialien insgesamt. Das betrifft nicht nur das Thema Bauholz, auch wenn es das vielleicht sinnfälligste Beispiel dafür ist", sagte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt anlässlich der Übergabe der Stellungnahme an das Land.

Ihrer Ansicht nach wird in der Bau- und Baustoffindustrie bereits seit längerer Zeit intensiv diskutiert, dass Gipsrohstoffe als Nebenprodukte aus der Verstromung von Kohle absehbar entfallen werden - dann nämlich, wenn die Kohlekraftwerke in Deutschland vom Netz gehen und zurückgewonnene Rohstoffe aus der sogenannten „Rauchgasentschwefelung" fehlen werden. „Wir befürchten, dass eine konkrete, nochmalige Verknappung von Baurohstoffen und -materialien entstehen könnte und wir zusätzlich zur Holzpreis- auch die Gipspreiskrise erleben." Die Verbandsdirektorin wies darauf hin, dass sich die daraus resultierenden Versorgungsengpässe auch langfristig in den dann projektierten bzw. erstellten Bauten widerspiegeln. „Die Hochpreisphase verteuert Bauprojekte zurzeit enorm. Diese Kosten tragen langfristig die Eigentümer bzw. Mieter", so Dr. Schmitt weiter. Sie ergänzte: „An einer konkret absehbaren Rohstoffknappheit kann also niemand wirklich Interesse haben."

Die aktuelle Krise im Segment des Bauholzes kann so gesehen als Blaupause dafür verstanden werden, wenn schon in wenigen Jahren Gips knapp werden wird. Ähnliche Befürchtungen hegt der vdw bei Sanden und Kiesen oder Vorprodukten für die Zementindustrie. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt spricht sich daher dezidiert dafür aus, dass sich eine stabile Versorgung mit Rohstoffen zwingend in der Landesraumplanung niederschlagen muss. „Natürlich soll ein möglicher Abbau so wenig Eingriffe in Naturräume mit sich bringen, wie es notwendig ist", so die Verbandsdirektorin. „Aber wenn wir über Neubau und Bestandssanierung von Wohnraum sprechen, kommen wir an Gips als Rohstoff nicht vorbei." Die Konsequenz ist nach Stellungnahme des vdw klar: Wenn Rohstoffe nicht vor Ort produziert werden können, müssen sie importiert werden – von woher auch immer. „Dass dies nicht im Sinne einer möglichst umweltfreundlichen Rohstoffversorgung sein kann, dürfte auf der Hand liegen", so Dr. Schmitt abschließend. ←

Anzeige

SPIRI.BO
DER DIGITALE MIETERSERVICE

DER DIGITALE MIETER-SERVICE

Die Full-Managed Serviceplattform für App & Desktop

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

Das erwartet Sie:

- Das Mieterportal
- Der Wohnservice-Marktplatz
- Die virtuelle Assistentin Lisah

Jetzt Demoversion anfordern: www.spiri.bo

vdw-Fachausschuss Personal tagt das erste Mal

Catherine Hahne von meravis zur **Vorsitzenden** gewählt

CATHERINE HAHNE

Hannover. Im vdw gibt es nun den sechsten Fachausschuss. Im März hat sich das neue Gremium konstituiert, das sich mit Fragen rund ums Thema Personal beschäftigen wird. Zur Vorsitzenden wurde Catherine Hahne von meravis gewählt. Sie ist Prokuristin und Leiterin der strategischen Unternehmensentwicklung. Die 35-Jährige war zuvor viele Jahre für das Personalwesen verantwortlich. Bildungsreferent Karsten Dürkop wird von Seiten des vdw den Fachausschuss betreuen.

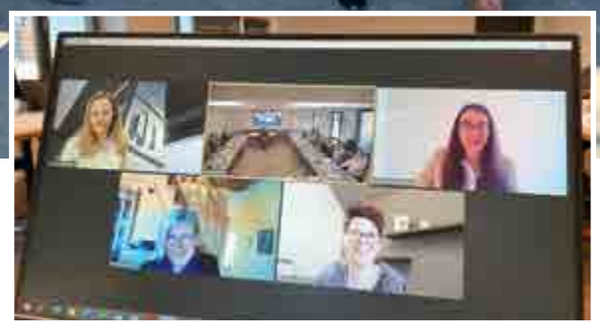
In ihrer Begrüßung der 20 Mitglieder des Fachausschusses wies Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt auf die Bedeutung des Themas Personal hin. Nur eine motivierte, qualifizierte, passend zusammengesetzte und gut geführte Belegschaft garantiere den Erfolg eines Unternehmens. Sie erhoffe sich vom neuen Fachausschuss viele gute Impulse für die Verbandsarbeit.

In einer Vorstellungsrunde formulierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Wünsche und Erwartungen an den neuen Fachausschuss. Alle unterstrichen die Wichtigkeit des Personalwesens in den Unternehmen. Der neue Personalleiter der hanova, Oliver Koop, brachte es auf den Punkt: Als Quereinsteiger in die Branche habe er ganz schnell begriffen, welches tolle Produkt die Mitglieder des vdw bieten. „Wir kümmern uns um einen wichtigen Teil im Leben unserer Kunden. Und deswegen ist es von großer Bedeutung, wie und mit wem wir das tun." Und für den Geschäftsführer der Celler Wohnungsbaugesellschaft allerland, Manfred Lork, ist Personalarbeit das Maß aller Dinge, das zur Leistungsfähigkeit der Betriebe beitrage.

Zu einer lebhaften Diskussion führte das Thema Corona und die damit verbundene Organisation des betrieblichen Ablaufs. Eine entscheidende und weitreichende Maßnahme war die Einführung des mobilen Arbeitens. Die Mehrheit der Teilnehmenden glaubt, dass sich das mobile Arbeiten etablieren werde. Viele Unternehmen wollen Regelungen treffen, dass Mitarbeitende regelmäßig ein bis drei Tage von außerhalb der Arbeitsstätte arbeiten können. Wichtig sei aber, dass die betrieblichen Prozesse auf das mobile Arbeiten angepasst werden. Mit dem Betriebsrat, falls es einen gibt, sollten entsprechende Regelungen getroffen werden. Am geeignetsten sei es, eine Betriebsvereinbarung „mobiles Arbeiten" abzuschließen.

In einem weiteren Punkt stellte Karsten Dürkop die beiden mitarbeiterbezogenen Kampagnen des GdW und Regionalverbände vor: Zum einen die für Ausbildungsinteressenten und zum anderen für potenzielle Fachkräfte in der Immobilienwirtschaft. Die Ausbildungskampagne unter www.immokaufleute.de bietet seit 2009 mittlerweile in ihrer vierten Auflage zeitgemäß aufbereitete Informationen und Imagefilme sowie eine Ausbildungsdatenbank. Die seit einem Jahr bestehende Arbeitgeberkampagne unter *www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de* stellt die unterschiedlichen Jobs in der Branche vor. In der bundesweiten Stellenbörse können problemlos freie Jobs angeboten werden. Beide Webseiten bieten Materialien für das Marketing an. Ein Beispiel sind Baustellenplakate, auf denen großflächig zum Beispiel für die technischen Berufe in den Wohnungsunternehmen geworben werden kann.

Zu eingehender Diskussion führte das künftige Arbeitsprogramm des Fachausschusses Personal. Neben der Behandlung der relevanten Personalthemen soll nach Wunsch der Mitglieder der Austausch breiten Raum einnehmen. Wichtige Themen für die nächsten Sitzungen könnten das betriebliche Gesundheitsmanagement, die Wiedereingliederung, die digitale Transformation und Mitnahme der Belegschaft, lebenslanges Lernen, Teamzusammensetzung bezogen auf Stärken- und Schwächenanalysen sowie Unternehmenskultur und der Umgang mit Werten und Haltung sein. ←



Einschätzungen von Catherine Hahne zur **Zukunft der Arbeit**

„Die einprägsamen Erfahrungen im Umgang mit dem Arbeitsort sind für uns durch die Pandemie sehr präsent. Das Thema Arbeitsort ist mit einer Vereinbarung zum mobilen Arbeiten jedoch noch nicht vollständig erschlossen. Wenn ich im Büro bin, habe ich über den Tag verteilt verschiedene Anforderungen an meinen Arbeitsraum. Von der konzentrierten Einzelarbeit über analoge, digitale und hybride Zusammenkünfte mit jeweils unterschiedlichen Raum- und Ausstattungsanforderungen bis hin zur räumlichen Arbeitsnähe mit bspw. aktuellen Projektteams und nicht zuletzt Begegnungsmöglichkeiten für informellen Austausch. In welchem Umfang ist angesichts der mobilen Arbeitsanteile eine nächste spannende Frage. Neben dem Arbeitsort kann auch Anpassungsbedarf bei Arbeitszeitregelungen, Ausstattung und Erreichbarkeit entstehen. Manchmal hilft hier etwas Rückbesinnung: Inwieweit hilft dieses Instrument bzw. diese Praktik unserer Wertschöpfung? Für alle in unserem Ausschuss, da bin ich von überzeugt, steht der Mensch auf eine sehr zugewandte wertschätzende Weise im Fokus. Gleichwohl geht es nicht um übertrieben romantische Vorstellungen, in die sich manch einer aus der New Work Bewegung versehentlich hineinverirrt. Es geht konkret um den Arbeitsrahmen, der uns – natürlich auch und vor allem wirtschaftlich – erfolgreich unseren Job am Markt machen lässt und der uns gemeinsam Wirksamkeit erleben lässt. Letzteres trägt viel mehr zu echter Zufriedenheit bei als so manche eine Glücksbewirtschaftungsmaßnahme. Jedes hybride Arbeitsmodell sollte außerdem den Fokus auch auf den gemeinsamen digitalen Arbeitsort lenken. Wer örtlich und zeitlich unabhängiger voneinander arbeitet, stellt damit neue Anforderungen an seine Zusammenarbeit, Arbeitsorganisation und Führung. Die wertvolle Zeit der synchronen zeitlichen und räumlichen Zusammenarbeit können wir ebenfalls voll ausschöpfen, wenn wir uns all diesen Themen aufmerksam widmen. Auf dem Weg dahin werden wir es auch mit diffusen Sorgen vor Entfremdung und Kontrollverlust zu tun haben – und mit vielen Ideen und viel Engagement. Umso wertvoller ist die Plattform, die wir mit dem neuen Fachausschuss nun geschaffen haben." ←

ARGENTUM Brunnenhof im Ortskern von Nordstemmen

Vier Qualitätssiegel sicheres Wohnen für die kwg Hildesheim

Hildesheim. Die kwg Hildesheim hat sich bei der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau (SIPA) erfolgreich um vier Qualitätssiegel für sicheres Wohnen beworben. Nach Abschluss der Zertifizierungsprozesse hat die Geschäftsstelle der SIPA kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann die erfreulichen Ergebnisse mitgeteilt.

Ausgezeichnet wurden folgende Projekte:
Das erste in Modulbauweise errichtete Mehrfamilienhaus der kwg in Sarstedt, der siebenstöckige Neubau am Kipphut inklusive Kinderkrippe und Senioren-WG ebenfalls in Sarstadt, das ARGENTUM Brunnenhof im Ortskern von Nordstemmen sowie ein Gebäude mit zehn öffentlich geförderten Wohnungen in Algermissen.

Neubau am Kipphut inklusive Kinderkrippe und Senioren-WG

Gebäude mit zehn öffentlich geförderten Wohnungen in Algermissen

„Sicherheit beim Wohnen ist ein **Muss!**“

MATTHIAS KAUFMANN
Geschäftsführer der
kwg Hildesheim

Die kwg Hildesheim bewirbt sich seit vielen Jahren erfolgreich mit verschiedenen Projekten für das Qualitätssiegel sicheres Wohnen. Geschäftsführer Matthias Kaufmann engagiert sich darüber hinaus in besonderem Maße als „Botschafter für das Qualitätssiegel“ und wird dabei nicht müde, die Vorzüge dieser Zertifizierung zu betonen. Das magazin hat mit ihm über die Bedeutung von sicherem Wohnen gesprochen.

magazin: Glückwunsch zu den Qualitätssiegeln sieben, acht, neun und zehn für die kwg. Was bedeuten diese Auszeichnungen fürs Unternehmen, aber auch für Ihre Mieter?

Matthias Kaufmann: Als Unternehmen sind wir dem Justizministerium des Landes Niedersachsen zunächst einmal sehr dankbar, dass es sich dem Thema Sicherheit beim Wohnen annimmt, denn Sicherheit ist ein wesentliches Qualitätskriterium an das Wohnen, sozusagen ein Muss.

Im Rahmen der Zertifizierung werden viele Merkmale der aktiven und passiven Sicherheit bei der Planung unserer Neubauten geprüft. Neben klassischen aktiven Merkmalen wie Einbruchssicherungen gehören dazu auch Merkmale, die unseren Kunden das Gefühl der Sicherheit vermitteln. Beispielsweise zu nennen sind hier gut einsehbare und ausgeleuchtete Zugänge und Flure, fehlende Barrieren oder organisatorische Maßnahmen, die man vielleicht beim ersten Nachdenken eher mit Komfort als mit Sicherheit verbindet. Insgesamt belegt die Zertifizierung für unsere Kunden objektiv im Auftrag des Justizministeriums geprüfte Qualitätskriterien, also geprüfte Qualität. Deswegen haben wir in der Vergangenheit immer die Urkunde im Eingangsbereich aufgehängt, damit jeder Mieter das auch wahrnimmt.

magazin: Der Kriterienkatalog, der dem Zertifizierungsprozess zugrunde liegt, gibt wichtige Hinweise, wie man sicheres Wohnen im Neubau und im Bestand plant und gestaltet. Eine kostenlose Beratung sozusagen. Trotzdem könnte die Zahl der Bewerbungen fürs Qualitätssiegel deutlich größer sein. Woran liegt's? Und wie könnte man es ändern?

Kaufmann: Ehrlich gesagt verstehen wir das nicht. Vielleicht ist das Qualitätssiegel nicht bekannt genug oder aber die Aufwendungen werden aus Unkenntnis zu hoch eingeschätzt. Natürlich hatten auch wir bei der ersten Zertifizierung Berührungsängste und der Beratungsprozess war etwas intensiver, aber schon beim zweiten Mal fiel uns die Zertifizierung deutlich leichter.

Das Justizministerium bietet eine kostenlose Beratung an, wie man eine Immobilie im Sinne der Bewohner sicherer planen kann. Die Kosten für die Maßnahmen, wenn man sie gleich in der Planung berücksichtigt, sind nach unseren Erfahrungen sehr überschaubar. Ich kann an dieser Stelle nur Werbung machen, sich im Vorfeld mit den Auditoren abzustimmen und die Planung darauf abzustellen.

magazin: Sie haben schon vor Jahren der Niedersächsischen Justizministerin Barbara Havliza vorgeschlagen, ein Wohnungsunternehmen, das beispielsweise acht oder zehn Qualitätssiegel erhalten hat, generell als „Sicheren Vermieter“ auszuzeichnen. Was versprechen Sie sich davon?

Kaufmann: Inzwischen sind die Anforderungen, die sich im Rahmen des Zertifizierungsprozesses ergeben, für uns gelebte Praxis. Ich verrate kein Geheimnis, dass ein Großteil gar nicht mehr angesprochen werden muss, sondern von unseren Architekten und Planern bereits im ganz frühen Projektstadium berücksichtigt wird. Ziel einer Zertifizierung als „Sicherer Vermieter“ ist vor allem, dass unsere Anstrengungen in diese Richtung auch von unseren Kunden wahrgenommen werden, sie also sehen können, wie wichtig uns als kwg Hildesheim dieses Thema ist.

magazin: Danke für das Gespräch, Herr Kaufmann. ←

Das erste in Modulbauweise errichtete Mehrfamilienhaus

Computersicherheit ist **nicht wirklich kompliziert**

Auf der diesjährigen **Digitalisierungstagung** standen die Themen Sicherheit und Nachhaltigkeit im Mittelpunkt – und natürlich das persönliche Wiedersehen.

VON OLIVER SCHIRG

Hamburg. Sicherheit und Nachhaltigkeit standen im Mittelpunkt der diesjährigen Digitalisierungstagung von VNW und vdw Niedersachsen Bremen. Am 2. März trafen sich gut 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Hamburger Hotel „Empire Riverside".

Am Vormittag stand das Thema „Sicherheit" im Mittelpunkt der Vorträge. Nach der Begrüßung durch Mathias Herter, Vorsitzender des VNW Fachausschusses IT und Vorsitzender der Geschäftsführung der Meravis Immobiliengruppe, berichtete der IT-Experte Linus Neumann über die Angriffsstrategien von Hackern.

Der Schutz vor diesen Angreifern sei keine komplizierte Wissenschaft. Wichtig sei es, seine Software regelmäßig upzudaten, ein gutes Backup zu erstellen und einen guten Passwort-Manager zu nutzen. Vor allem die Zwei-Faktor-Authentifizierung erschwere es Hackern, in die Systeme einzudringen.

Henry Georges von der Hamburger Polizei verwies darauf, dass 80 bis 90 Prozent schädlicher Software mit Hilfe von E-Mails eingeschleust würden. Daher sei es unverzichtbare, achtsam zu sein und offen mit jedem angriff umzugehen. Nur dann ließen sich Hacker bekämpfen und andere Unternehmen schützen.

Robert Kutscher, Leiter Personal, Organisation und IT bei der Wohnungsgesellschaft Schwerin berichtete über einen Schadsoftwareangriff im vergangenen Herbst. Seinerzeit habe man alle Systems herunterfahren müssen. Bewährt habe sich, dass das Unternehmen schnell und umfassend seine Mieterinnen und Mieter informiert habe.

Um auf einen Angriff vorbereitet zu sein, empfahl Kutscher, (vorher) festzulegen, was die wichtigsten Prozesse im Unternehmen seien und als erstes wieder funktionieren müssen. „Zudem haben wir eine kleine rolle rückwärts gemacht, indem wir von digitalen auf analoge Prozesse umgestellt haben."

In einer Diskussionsrunde wies Sandra Balicki von der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-Nordland darauf hin, dass die IT-Sicherheit inzwischen auch bei der Schulung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unverzichtbcar sei. Die Genossenschaft habe eine Mix von Mitarbeitern. Nicht alle seien IT-affin, dafür können sie noch analog arbeiten, was in einer Krisensituation helfen könne.

Robert Kutscher verwies bei der Diskussionsrunde darauf, dass die infolge der Corona-Pandemie gestiegene Arbeit im Homeoffice von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erfordere, dem Thema IT-Sicherheit mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

Nachhaltigkeit gelingt nur digital

Nach der Mittagspause kritisierte Rebekka Ruppel von der pom+ Deutschland GmbH, dass die Wohnungswirtschaft sich noch in der „digitalen Antike" befinde. Notwendig sei es, dass die Unternehmen so rasch wie möglich eine Nachhaltigkeitsstrategie und ein Nachhaltigkeitsmonitoring auflegten. Zielt sei ein Nachhaltigkeitsbericht.

Um Fragen wie „Wie viel Energie verbrauche ich pro Quadratmeter?" oder „Wie viel CO_2 produziere ich pro Quadratmeter?" beantworten zu können, seien Daten und deren Aufarbeitung notwendig. Nur dann ließen sich Probleme erkennen und Lösungen zur Reduzierung von CO_2 umsetzen.

Dr. Carsten Thies von der Haufe Group verwies auf die großen Herausforderungen, die bereits in den kommenden Jahren vor der Wohnungswirtschaft stünden. Allein die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie berge enormen „Sprengstoff. „Dämmen allein reicht nicht", sagte Thies. So seien zwischen 2010 und 2018 rund 496 Milliarden Euro in die Dämmung investiert worden. Der CO_2-Ausstoß habe jedoch nur um 2,6 Prozent reduziert werden können.

Thies plädierte dafür mehr regenerativ erzeugte Energie einzusetzen und dieses effizienter zu tun. Dazu sei ein Monitoring zur Schaffung einer Datengrundlage unverzichtbar. Ähnlich wie Rebekka Ruppel glaubt auch Thies, dass Daten zum Beispiel über den Energieverbrauch jedes Haushalts und deren Aufbereitung eine Voraussetzung sei, die Klimaschutzziele zu erreichen.

In ihrem Schlusswort zog Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Niedersachen Bremen, ein positives Fazit. Sie sehe in der Wohnungswirtschaft viel Veränderung und Bewegung hin zur Digitalisierung. Die Corona-Pandemie habe dazu sicher viel beigetragen, innovative Lösungen umzusetzen. Jetzt gehe es darum, die Energiewende mit Hilfe der Digitalisierung zu meistern. ←

Zurück zu den **Wurzeln**

KSG Hannover baut neues Geschäftsgebäude

Hannover. Seit vielen Jahrzehnten befindet sich der Sitz der KSG Hannover in Laatzen. Nach der Gründung im Jahr 1949 war zunächst die Wilhelmstraße in der Südstadt Hannovers der erste Standort des noch jungen Unternehmens, bevor es in den 1960er Jahren nach Laatzen an den heutigen Standort umgezogen ist. Mit dem Neubau an der Hildesheimer Straße kehrt die Wohnungsgesellschaft zurück zu ihren Wurzeln in die Südstadt der Landeshauptstadt.

Es waren intensive Planungen erforderlich mit einem vorhabenbezogenen B-Plan und den üblichen Querelen mit Nachbarn, bevor die KSG Ende des Jahres 2021 das Baurecht erhielt. Bereits im Februar wurde auf dem etwa 1 550 Quadratmeter großen Grundstück die nicht mehr betriebene Esso Tankstelle abgerissen und mit dem Aushub der Baugrube begonnen. In den folgenden 15 Monaten – so der Plan – wird auf 880 Quadratmetern Grundfläche das neue KSG-Geschäftsgebäude entstehen.

Markantes Gebäude in traditioneller Südstadt-Architektur

Für den Neubau haben die agsta Architekten Dr. Schulte, Petersen & Partner ein überwiegend viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und einer markanten Ecklösung im Bereich Hildesheimer Straße/Siemensstraße entwickelt. Wie in der Südstadt üblich, erhalten die Fassaden einen dunkelbraunen Vollklinker und stehen damit in der Tradition der typischen Bauweise der 1920er Jahre. Mit der neuen Firmenzentrale gibt die KSG eine zeitgemäße Antwort auf die Anforderungen der sich stark wandelnden Arbeitswelt. Das Gebäude wird neben einer modernen Arbeitsumgebung für die über 100 Mitarbeiter des Unternehmens auch eine Gastronomie für externe Gäste beherbergen. KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range erläutert im Gespräch mit dem vdw-Magazin das Konzept, das hinter dem Neubau steckt:

KARL HEINZ RANGE

magazin: Herr Range, warum geht die KSG jetzt diesen Schritt?

Karl Heinz Range: Mit dem Neubau verfolgen wir mehrere Ziele. Der wesentliche Aspekt liegt darin, dass wir am jetzigen Standort über keine Arbeitsumgebung verfügen, die den Anforderungen von moderner Teamarbeit gerecht wird. Die früher üblichen Einzelbüros verhindern intensive Kooperationen in den Teams. Das werden wir im neuen Haus entscheidend ändern. Eine moderne Arbeitsumgebung sorgt auch dafür, dass man wettbewerbsfähig wird im Kampf um die besten Köpfe. Die besten Köpfe zu gewinnen stärkt den Erfolg des Unternehmens in der Zukunft. Last but not least geht es uns auch darum, die KSG „sichtbarer" zu machen. Als größtes Wohnungsunternehmen mit Beständen von deutlich über 8 000 Wohnungen in der Region Hannover erscheint eine bessere „Sichtbarkeit" unternehmensstrategisch durchaus angemessen.

magazin: Ihr neues Gebäude beinhaltet im Erdgeschoss auch eine Gastronomie. Darin liegt eine Besonderheit. Was hat Sie dazu bewogen?

Range: Mit der gastronomischen Einheit wollen wir eine Öffnung des Hauses in den Stadtteil erreichen. Neben der Möglichkeit für die Mitarbeitenden der KSG, sich im Tageslauf zu versorgen, können auch externe Gäste die Gastronomie nutzen und sorgen so für eine willkommene Belebung des Hauses. Das Projekt hat ein weiteres ambitioniertes Ziel. Geplant ist, dass junge Menschen mit Zugangsproblemen zum ersten Arbeitsmarkt unter professioneller Begleitung den Betrieb organisieren sollen und sich damit langfristig für eine Berufstätigkeit qualifizieren. ←

Anzeige

Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG):

Umsetzung

des niedersächsischen Flächen-Lage-Modells

VON VBP/STB JÖRG CAMMANN, STB SVENJA DORN, STB JULIA DUBY
STEUERABTEILUNG DES VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Der Niedersächsische Landtag hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2021 das Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) verabschiedet. Niedersachsen hat damit die mit Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG geschaffene Möglichkeit, ganz oder zum Teil von den bundesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer abzuweichen, genutzt.

JÖRG CAMMANN

SVENJA DORN

JULIA DUBY

Zeitplan und Fortschritt des Verfahrens

Vor Kurzem hat das Landesamt für Steuern die Entwürfe der Erklärungsvordrucke mit dem Ziel veröffentlicht, den Grundstückseigentümern bereits vor dem Start der Erklärungsannahme am 1. Juli 2022 Hinweise für geeignete Vorarbeiten zu geben.

In einem nächsten Schritt hat die Finanzverwaltung für Mai/Juni ein Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer angekündigt, mit dem die jeweiligen Aktenzeichen mitgeteilt und Erläuterungen gegeben werden. Dazu sollen auch Informationen zu den bereits bei der Finanzverwaltung vorhandenen Grundstücksinformationen zählen, die die Eigentümer dann überprüfen müssen.

Danach ist allerdings für die Wohnungsunternehmen höchste Eile geboten:

Ab dem 1.Juli 2022 können die ersten Feststellungserklärungen abgegeben werden. Die Erklärungsfrist endet planmäßig bereits am 31.Oktober 2022.

Ab November 2022 sind zunächst die Finanzämter gefordert: Bis Ende 2023 haben sie Zeit, um die neuen Grundsteuermessbeträge festzustellen und an die Kommunen weiterzuleiten.

Das Jahr 2024 ist bei den Finanzbehörden für nachgelagerte Arbeiten wie z.B. Rechtsbehelfe der Steuerpflichtigen vorgesehen. Die Kommunen nutzen das Jahr 2024 zur Kalkulation der Hebesätze und schließlich zur Festsetzung der Grundsteuer durch die Grundsteuerbescheide.

Ab Januar 2025 wird die Grundsteuer nach dem NGrStG erstmalig erhoben.

Technische Umsetzung der Deklaration

Die grundsätzlich elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können kostenlos ab dem 1. Juli 2022 über das „Portal ELSTER – Ihr Online-Finanzamt" unter **www.elster.de** eingereicht werden.

Zur Abgabe über ELSTER wird ein Benutzerkonto benötigt, mit dem man sich einmalig gegenüber dem Finanzamt legitimiert. Ein bereits vorhandenes Benutzerkonto kann auch für die Grundsteuer genutzt werden; eine erneute Registrierung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Eine Abgabe von Papiererklärungen mittels der veröffentlichten Vordrucke wird von der Finanzverwaltung nur im Ausnahmefall akzeptiert, z.B. wenn der Abgabepflichtige keinerlei Möglichkeit hat, die Erklärung elektronisch zu übermitteln. Dieser Fall dürfte in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Niedersachsen nicht zu erwarten sein.

Alternativ – aber für die Wohnungswirtschaft wohl der Regelfall – dürften jedoch die Nutzung des eigenen ERP-Systems oder Softwareangebote Dritter zur elektronischen Steuerdeklaration über die ERiC-Schnittstelle (Elster Rich Client; Veröffentlichung in der 9. KW 2022) maßgeblich sein. Entsprechende Software wird bzw. sollte neben der Massendateneinspielung und -aufbereitung, der elektronischen Deklaration und Datenverwaltung auch die Funktionen Vorausberechnung, Bescheidabgleich und Rechtsbehelfsmanagement beinhalten. Insofern wird grundsätzlich eine umfassende eigenständige Bearbeitung der Grundsteuerangelegenheiten des Wohnungsunternehmens unterstützt.

Nach dem derzeitigen Informationsstand erwartet der vdw, dass die einschlägigen Anbieter wohnungswirtschaftlicher Software (z.B. Aareon, Haufe, DATEV, Agenda, hsp, etc. bzw. deren Business-Partner) ihre Produkte ab April zur Verfügung stellen. Weitergehende Informationen finden sich auf den Internetseiten der Anbieter. Damit sollte es den Wohnungsunternehmen ermöglicht werden, mittels der Software ihre elektronische Deklaration bis Anfang Juli 2022 konkret vorzubereiten. Dazu soll auch ein Erhebungsbogen dienen, den die Steuerabteilung des vdw zusammen mit den im Entwurf vorliegenden Vordrucken und Ausfüllanleitungen veröffentlicht hat. Die systematischen Grundlagen des Niedersächsischen Flächen-Lage-Modells haben wir in einer ausführlichen Arbeitshilfe zusammengefasst und unseren Mitgliedsunternehmen mit der Steuer-Info 2/2022 bereitgestellt.

Auf dieser Grundlage sollte ab April 2022 im Unternehmen die Aggregation und Zusammenstellung der Deklarationsdaten beginnen, um nach der Auswahl der geeigneten Software die Grundsteuererklärungen termingerecht abzugeben.

Die Steuerabteilung des vdw wird die Mitgliedsunternehmen in allen Fragen zur Umsetzung der Grundsteuer-Reform begleiten und steht mit Antworten auf steuerrechtliche, organisatorische oder technische Fragen zur Verfügung. ←

Wohnungsbau in Niedersachsen weiter **auf hohem Niveau**

Hannover. „Nach 30 300 fertiggestellten Wohnungen 2020 liegt der Wohnungsneubau voraussichtlich auch 2021 und 2022 deutlich über der 30 000er-Marke“, meint NBank-Vorstandsvorsitzender Michael Kiesewetter. Die Wohnungsmarktanalysten der NBank erwarten sogar noch Steigerungen in Höhe von sieben und fünf Prozent oder um 2 100 bzw. 1 600 Wohnungen. Sie gründen ihre Schätzungen auf die zeitlich vorlaufenden Baugenehmigungen, die bereits bis einschließlich November 2021 vorliegen.

Noch behaupten neue Eigenheime ihren in Niedersachsen traditionellen Vorsprung vor neuen Geschosswohnungen. Für das Jahr 2020 meldeten die Bauherren knapp 14 500 neue Eigenheime als fertiggestellt – gegenüber gut 13 700 neuen Geschosswohnungen. Dieser Abstand dürfte sich in 2021 (15 850 zu 14 050) und 2022 (16 000 zu 14 700) sogar leicht vergrößern. Allerdings zeigen die Baugenehmigungen eine Trendwende an. Für das vergangene Jahr ist gesichert von rund 18 000 genehmigten Geschosswohnungen auszugehen. Mehr Baugenehmigungen in diesem Segment verzeichneten in der Vergangenheit nur die Jahre nach der deutschen Vereinigung bis 1995.

Die NBank teilt außerdem mit, dass es im Land einen Bauüberhang in Rekordhöhe gibt. Mehr als 40 000 Wohnungen wurden – teilweise schon vor Jahren – genehmigt und warten noch auf ihre Fertigstellung. Zu einem großen Teil betreffe dies den Geschosswohnungsbereich, so dass hier für die kommenden Jahre noch mit steigenden Fertigstellungszahlen zu rechnen sei. ←

18. Wohnungspolitischer Kongress mit **brisanten Themen**

Hannover. Der 18. Wohnungspolitische Kongress findet am 18. Mai auf dem Messegelände in Hannover statt – genauer gesagt im Convention Center und zeitlich parallel zur ersten norddeutschen Immobilienmesse Real Estate Arena (REA). Wer Interesse hat, kann sich über die Website der NBank anmelden bzw. scannt den QR-Code. Die kostenlose Teilnahme am Kongress berechtigt auch zum Besuch der REA.

Der Kongress mit dem Titel „Klimagerecht UND bezahlbar wohnen: Wie geht das?“ ist ein Spiegelbild der vielfältigen wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Entsprechend diskutieren zur Eröffnung der Veranstaltung der Niedersächsische Umwelt- und Bauminister Olaf Lies, vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier über „Kosten, Klima, Krisen“.

„Wege in die Zukunft“ werden die Wissenschaftler Prof. Dr. Estelle Herlyn aus Düsseldorf und Prof. Dr. Hans Joachim Schellnhuber aus Potsdam aufzeigen. Anschließend geht es in einer Gesprächsrunde u.a. mit dem hannoverschen Stadtbaurat Thomas Vielhaber um „Lokale Handlungsoptionen für klimagerechtes Bauen und Wohnen“.

Die explodierenden Baukosten stehen im Fokus einer Diskussion zwischen Robert Marlow, Präsident der Architektenkammer Niedersachsen, Cornelia Höltkemeier, Geschäftsführerin der Landesvereinigung Bauwirtschaft, und Gundlach-Geschäftsführerin Nadine Otto. Abschließend lautet die Frage: „Einfach gut – ist Suffizienz der Schlüssel für bezahlbares Wohnen?“. Dazu diskutieren neben zwei Bürgermeistern auch KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range und Architekt Sven Martens.

Der Kongresstag wird mit einer Exkursion ins Baugebiet Kronsrode abgeschlossen. ←

Anzeige

Neue Perspektiven für vorhandenen Wohnraum.

INVESTITION MIT HALTUNG

Leerstand vermeiden, neue Bindung schaffen: Mit dem Erwerb von Miet- und Belegungsbindungen sichern Sie bezahlbare Mietpreise für die Zukunft und übernehmen soziale Verantwortung. Jetzt Zuschuss sichern und beraten lassen: **wohnen.nbank.de**

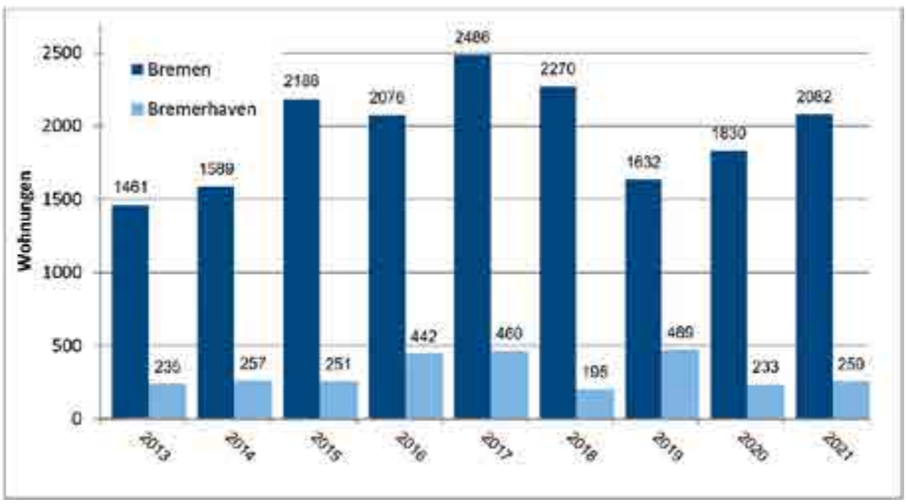
Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Bremer Baugenehmigungen gestiegen, aber ziehen die Fertigstellungen nach?

Bremen. Die Zahl der Baugenehmigungen im Land Bremen ist 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rund zehn Prozent auf 2 332 (davon Stadt Bremen: 2 082) gestiegen. Von einem Bauboom zu sprechen, hält der vdw hingegen für zu euphorisch. Immerhin waren die Neubauzahlen zuletzt (Erfassungsjahr 2020) stark rückläufig. Und seit 2016 wurden 2 000 Wohneinheiten mehr genehmigt als gebaut.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sieht den Bremer Senat dennoch auf dem richtigen Weg: „Der Anstieg der Genehmigungszahlen kommt nicht von ungefähr. Senatorin Dr. Schaefer hat an den richtigen Stellschrauben gedreht. Wichtigster Baustein für einen sozialen Wohnungsmarkt ist die Bremer Wohnraumförderung. Aber auch die fortschreitende Digitalisierung von Bauanträgen wird den Neubau schneller und effektiver machen. Bei aller Freude über den positiven Trend bei den Genehmigungen gilt aber: Eine genehmigte Wohnung ist noch keine gebaute Wohnung." ←



Bremer Leerstandsstudie liegt vor

Bremen. Die Bremer Bausenatorin Dr. Maike Schaefer hat eine Leerstandsstudie für den Bremer Wohnungsmarkt vorgelegt, die im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms Wohnen (STEP Wohnen 2030) in Auftrag gegeben worden war. Demnach befindet sich der Wohnungsleerstand gesamtstädtisch in Bremen auf einem konstant niedrigen Niveau. Eine Abfrage bei Wohnungsunternehmen ergab eine Leerstandsquote von 2,0 Prozent (1 100 Wohnungen von etwa 52 000 Wohneinheiten). Auch der auf Basis statistischer Daten errechnete buchhalterische Leerstand für die Stadt Bremen (2019) wurde mit 2,0 Prozent angegeben. Für eine Großstadt wie Bremen ist das ein niedriger Wert und entspricht dem Niveau der normalen Fluktuationsquote.

Wenn Wohnungen leer stehen, entsteht dies überwiegend aufgrund von Sanierungs- oder Modernisierungstätigkeiten und ist somit temporär. Weiterhin gibt es in Bremen laut Studie keine Hinweise auf sogenannten „spekulativen" Leerstand in beachtenswertem Umfang, also auf das Phänomen, dass absichtlich Wohnungen leer stehen, etwa um sie zu einem späteren Zeitpunkt teurer und „unbewohnt" zu veräußern. ←

Mieter haben **keinen Anspruch** auf einen **Ladestation-Einbau** durch eine selbstgewählte Firma

VON OLIVER KRASKI JUSTIZIAR BEIM VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Das Amtsgericht München hat mit Urteil vom 1. September 2021 (Az.: 416 C 6002/21) die Klage eines Ehepaares gegen ihre Vermieterin auf Erlaubnis, eine Elektroladestation für Elektrofahrzeuge auf eigene Kosten durch die von ihm selbst gewählte Firma zu errichten, abgewiesen.

Das Amtsgericht München begründete seine Entscheidung mit Blick auf die Interessen der anderen Mietparteien, dass es erforderlich sei, eine einheitliche Lösung zu gewähren, die eine Überlastung des Stromnetzes technisch verhindern könne. Die klagenden Mieter beabsichtigten für ihr künftiges Hybridfahrzeug eine Fachfirma mit der Errichtung einer Ladestation zu beauftragen. Die Vermieterin befürchtete eine Überlastung der Hausanschlüsse, da über jeden Hausanschluss nur fünf bis zehn Ladestationen angeschlossen werden könnten. Tatsächlich hatten aber bereits 27 Mietparteien schon ein Interesse an einer Ladestation angemeldet. Die Beklagte verwies die Kläger daher an einen anderen Anbieter, da nur dieser in der Lage sei, die Versorgung der Ladestation ohne Überlastung der Hausanschlüsse zu gewährleisten. Dieser Anbieter verlangte anders als die von den Klägern gewünschte Firma eine monatliche Nutzungspauschale in Höhe von 45 Euro. Gegen diese Entscheidung des Vermieters erhoben die Mieter Klage.

Das Amtsgericht München stellte in seiner Entscheidung fest, dass dem Mieter nach der in 2020 neu eingefügten Vorschrift des § 554 Abs. 1 BGB ein Anspruch grundsätzlich zustehe und der Mieter sich im Rahmen der Vertragsfreiheit aussuchen könne, wer die Ladestation installiert. Allerdings sei es dem Vermieter nicht verwehrt, eine Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien anzustreben, was für einen friedvollen Umgang mit mehreren Mietern in einer Wohnanlage sinnvoll sein kann. Daher sei der Kontraktionszwang durch die Kläger im vorliegenden Fall hinzunehmen, da es im Blick auf die Interessen der anderen Mieter gerecht sei, eine für alle Interessierten gleiche Lösung zu finden, damit es nicht zu einer Überlastung der Hausanschlüsse komme. ←

Mit einem großen Gemeinschaftsstand präsentieren sich GdW, vdw und VNW bei der Real Estate Arena: Das Haus der Zukunft wird sicherlich einer der Höhepunkte an beiden Messetagen.

Wohnungsbau vor neuen Herausforderungen

Immobilienmesse Real Estate Arena am 18./19. Mai in Hannover

VON HARTWIG VON SASS DEUTSCHE MESSE AG

Als vor zweieinhalb Jahren die Planungen für die neue Immobilienmesse in Hannover starteten, war die Zeit noch eine andere. Wie aus dem Nichts kam plötzlich die Corona-Pandemie – mit Folgen in allen Wirtschaftsbereichen. Viele erinnern sich an die ersten Wochen im März 2020, in denen branchenweit in Videokonferenzen diskutiert wurde, welche Folgen diese Gesundheitskatastrophe wohl für die Immobilienwirtschaft haben würde.

Schnell zeichnete sich ab, dass viele Real Estate-Unternehmen – verglichen mit anderen Wirtschaftszweigen – recht unbeschadet durch die Krise kommen würden. Als sich dann die Pandemie-Lage gerade etwas zu entspannen schien, schickte der russische Präsident Putin seine Truppen in einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Bundeskanzler Olaf Scholz prägte das Wort der Zeitenwende. Und selbst wenn die geopolitischen Folgen dieses Krieges in Europa in ihrer Gesamtheit noch gar nicht absehbar sind und womöglich auch noch Jahrzehnte nachwirken – die Immobilienbranche ist diesmal auf verschiedenen Ebenen mit den Konsequenzen konfrontiert.

Quer durch die Branche stellt sich das Thema Energie und Versorgungssicherheit völlig neu, und das unabhängig von Logistik-Immobilien, Bürogebäude oder Mehrfamilienhaus. Einmal ist die Frage nach einem schnellen Ausbau regenerativer Energien, aber eben auch – angesichts einer hohen Abhängigkeit von fossilen Energieträgern aus Russland – den Verbrauch möglichst zu reduzieren. Und das mit Maßnahmen, die weit über „Wir drehen die Heizung ein Grad runter" hinausgehen.

Es sind die Wohnungsbau-Unternehmen, die sich als erste mit den Folgen auseinandersetzen müssen. Zum einen kann ein Teil ihrer Mieter die dramatisch gestiegenen Heizkosten nicht mehr einfach so zahlen. Wohl viel gravierender ist aber die Frage, wie man für die hunderttausende Flüchtenden aus den Kriegsgebieten möglichst schnell adäquaten Wohnraum bereitstellen kann. Dabei ist die Perspektive völlig unklar, wie lang der Krieg dauern wird und wann Rückkehrwillige tatsächlich wieder zurückkehren können.

Diese Themen werden auch die Diskussionen auf der Premiere der Real Estate Arena am 18. und 19. Mai in Hannover prägen. Inzwischen rechnen die Deutsche Messe AG und die Real Estate Events GmbH als Veranstalter mit bis zu 140 Ausstellern in der Messehalle 23. Die neue Veranstaltung legt ihren Fokus auf die mittelständische Immobilienbranche und die B- und C-Standorte. Etablierte Messen in der Immobilienbranche fokussierten sich bislang auf die großen Player im Markt.

Das Thema Wohnungsbau wird gleich am ersten Tag unmittelbar nach der Eröffnung auf die, mitten in der Messehalle gelegene, Bühne kommen. Zum Auftakt des Themenblocks wird sich GdW-Präsident Axel Gedaschko mit der Frage beschäftigen: „Die Quadratur des Kreises: Wie kann die Zukunft des Wohnungsbaus klimaneutral und gleichzeitig sozialverträglich sein?" Er wird sich dabei auch mit der Herausforderung der Unterbringung von Flüchtlingen beschäftigen. In der sich anschließenden Podiumsdiskussion widmen sich Dr. Susanne Schmitt, Geschäftsführerin des vdw, Nadine Otto, Geschäftsführerin von Gundlach Bau und Immobilien, Hannovers Oberbürgermeister Belit Onay und Dr. Andrea Hanke, Sozialdezernentin der Region Hannover, der Zukunft des Wohnungsbaus. Im dritten Teil des Themenblocks werden Wege aufgezeigt, wie sich nachhaltiges und sozialverträgliches Bauen verbinden lassen.

HARTWIG VON SASS
Projektleiter und Presse
Real Estate Arena
Deutsche Messe

Dass der Wohnungsbau künftig nicht mehr Teil des Problems, sondern Teil der Lösung ist, wird der Auftritt von GdW, vdw und VNW zeigen. Zusammen mit zahlreichen Technologiepartnern wird das Projekt „WohNext" auf 100 Quadratmetern ein Haus zeigen, in dem deutlich wird, wozu der Wohnungsbau künftig in der Lage sein wird.

Neben dem Wohnungsbau hat die Real Estate Arena noch fünf weitere Schwerpunktthemen. Am 18. Mai wird der Fokus auf Nachhaltigkeit und Neue Lebens- und Arbeitswelten gelegt. Am 19. Mai geht es dann um die Zukunft der Innenstädte nach Corona, die Digitalisierung der Immobilienbranche als Schlüssel zu mehr Nachhaltigkeit und um die wichtige Frage nach der Mobilität der Zukunft.

Mit Blick auf die beteiligten Unternehmen gibt die Webseite **www.rela-estate-arena.com** eine Übersicht. Die Halle 23 wird bis auf den letzten Platz gefüllt sein. ←

Hier geht's zum Ticket

Der vdw ist Partner der Real Estate Arena.
In diesem Zusammenhang steht den vdw-Mitgliedern ein begrenztes Kontingent an kostenlosen Fachbesuchertickets (Dauertickets) zur Verfügung.
Registrieren Sie sich daher schnell unter:
www.real-estate-arena.com/ticketregistrierung

Geben Sie bitte diesen Rabattierungscode auf der Website ein: **pmWHe** (Klein- und Großschreibung beachten!).

REAL ESTATE ARENA

Namen und Nachrichten

Quartierskonzept

↑ Der Spar- und Bauverein Hannover setzt im Stadtteil Oberricklingen auf Quartierslösungen. Attraktiver, energieeffizienter und nachbarschaftlicher sollen die genossenschaftlichen Bestände in den nächsten Jahren werden. So wurde unter anderem eine aufwendige Sanierungsmaßnahme in einem Gebäudekomplex bereits weitgehend abgeschlossen; es fehlen noch neue Balkone und die Neugestaltung der Außenanlagen. In wenigen Monaten wird die Genossenschaft mit dem Bau von elf Wohnungen im KfW 40-Standard beginnen. Im kommenden Jahr folgen weitere 52 Wohnungen. Insgesamt viele frische Impulse für das gewachsene Viertel.

Fertig I

↑ Die KSG Hannover hat in Laatzen 16 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Die Wohnungen sind barrierefrei, eine ist rollstuhlgerecht.

Fertig II

↑ In Hannover-Vahrenwald hat die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr 30 barrierearme Neubauwohnungen fertiggestellt. Der Mietpreis liegt durchschnittlich bei elf Euro pro Quadratmeter.

Wachstum

Das neue Baugebiet Ostend in Hildesheim, das auf einem Kasernengelände entsteht, bietet bereits jetzt 160 Familien ein neues Zuhause. An der Quartiersentwicklung beteiligen sich mit der gbg, der kwg und dem Beamten-Wohnungs-Verein auch die drei örtlichen vdw-Mitgliedsunternehmen. Die kwg feierte kürzlich Richtfest für einen 24-Millionen-Euro teuren Wohnkomplex mit insgesamt 96 Wohnungen.

Immer teurer

Nach Angaben des GdW sind 30,8 Prozent aller Wohneinheiten der GdW-Unternehmen durch zentrale Gaskessel versorgt. Hinzu kommen 11,4 Prozent dezentraler Gas-Etagenheizungen. Die Zahlen stammen aus dem Erhebungsjahr 2018. Nach Angaben des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft lag der Erdgaspreis für Mehrfamilienhäuser bei einem Jahresverbrauch von 80 000 kWh im Januar 2022 durchschnittlich bei 11,84 ct/kWh. Der Durchschnittspreis im Jahr 2021 lag bei 6,47 ct/kWh.

Anzeige

DCX Next DEX Next DSX Touch DLX Next DBX Next

Prospekt

Neue Durchlauferhitzer-Serie für die Wohnungswirtschaft

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

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

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

CLAGE

Kunstvoll

↑ Die KSG Hannover gestaltet in Ronnenberg-Empelde ein ganzes Quartier Stück für Stück um. Unter anderem werden Altgebäude abgerissen, um Neubauten Platz zu machen. In einem dieser für den Abriss vorgesehenen Mehrfamilienhäuser konnte kürzlich das Kunstprojekt einer Schule umgesetzt werden. Die leeren Räume und Wände luden förmlich dazu ein, der Kreativität freien Lauf zu lassen.

Aufwendig

Der Bauverein Rüstringen wertet mit großem finanziellem Einsatz seine Bestände auf. Vorstand Lutz Weber kündigt für das laufende Jahr Gesamtinvestitionen für die Bestandsertüchtigung in Höhe von 7,8 Millionen Euro an. Ein Großteil fließt in energetische Maßnahmen sowie in die Modernisierung einzelner Wohnungen.

Premiere

Der Bauverein Rüstringen wird im Quartier Siebethsburg erstmals drei Minihäuser errichten. 430 000 Euro sind dafür veranschlagt. Das Projekt soll Ende des Jahres realisiert werden.

Plan I

Die kreiseigene gwk Uelzen plant gemeinsam mit der Heiligen-Geist-Stiftung ein Wohn- und Pflegequartier in der Kreisstadt. In verschiedenen Bauphasen sollen in den nächsten sieben Jahren rund 80 Wohneinheiten, eine Tagespflege, Räume für Praxen, eine Apotheke sowie ein Café entstehen.

Plan II

In Goslar-Jürgenohl wollen die Wohngesellschaften Goslar/Harz 60 Wohnungen errichten. Geplant ist laut Geschäftsführer Jan-Hendrik Fischer zunächst der Abriss von drei Wohnblöcken. Die Gebäude aus den 1950er Jahren sollen durch moderne Neubauten ersetzt werden. 13 Millionen Euro sollen investiert werden. Fischer weist darauf hin, dass etwa die Hälfte der neuen Wohnungen öffentlich gefördert sind.

Projektende

↑ 1973 wurde mit dem Bau der Großwohnanlage Osterholz-Tenever als Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben des Bundes begonnen. Es begann eine Geschichte mit vielen Höhen und Tiefen. Fast 50 Jahre später hat der Bremer Senat jetzt den Status des Stadtteils als Sanierungsgebiet aufgehoben. Bausenatorin Dr. Maike Schaefer sagte: „Osterholz-Tenever war ein Paradebeispiel für eine ambitionierte, aber letztlich doch verfehlte Wohnungsbaupolitik." Die jüngere Vergangenheit habe dann aber bewiesen, dass Bremen auch aus solchen Fehlern lernen und sie korrigieren kann. Ihr Dank gelte dem damaligen Quartiersmanager Joachim Barloschky und der GEWOBA. Heute ist Osterholz-Tenever das sympathische OTe, wo die Menschen gerne leben. Doch noch ist einiges zu tun. Schaefer appellierte an die Eigentümer, die weiterhin im Stadtteil mit Immobilien spekulieren, dafür zu sorgen, dass Mängel umgehend beseitigt werden. Das bestätigte auch GEWOBA-Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe. Er betonte: „Als Folge der Beteiligungsverfahren im Stadtumbau ist das Interesse und Engagement der Bewohner für ihren Stadtteil sehr hoch." In Osterholz-Tenever waren einst 4 600 Wohnungen geplant, 2 653 wurden letztlich gebaut. Bereits 1987 begannen die Nachbesserungen: Rückbau von 650 Wohnungen, Asbestsanierung, energetische Modernisierung, Sicherheitskonzepte, Freiraumgestaltung und vieles mehr. Aus der Städtebauförderung flossen bis 2015 etwa 27,7 Millionen Euro ins Quartier.

Anzeige

18. Wohnungspolitischer Kongress

Klimagerecht UND bezahlbar wohnen: Wie geht das?

NBank
Wir fördern Niedersachsen

18.05.2022, ab 11.30 Uhr
Convention Center, Messegelände Hannover

inkl. kostenfreiem Zugang zur Real Estate Arena
das neue Messe-Format für Immobilien, Projekt- und Stadtentwicklung

Alle Infos zu Programm und Anmeldung:
nbank-veranstaltung.de/wpk/2022

Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

Neubau I

Das Osnabrücker Stephanswerk hat in Twistringen mit dem Bau von zwei Gebäuden begonnen. Dort entstehen Büro- und Verwaltungsräume für den Caritasverband, Wohnungen und eine Tagesstätte. Geplant ist laut Johannes Baune, Geschäftsführer des Stephanswerks, die Neubauten bis Herbst 2023 fertigzustellen. Das Investitionsvolumen liege bei insgesamt etwa 4,5 Millionen Euro. Die Gebäude werden nach dem Energiestandard KfW 40 gebaut.

Soziales Wohnen

Aktuell gibt es in der Stadt Wolfsburg 1 363 geförderte Wohnungen. Nach einem Bericht der Wolfsburger Allgemeinen Zeitung sind aktuell knapp 200 Neubauwohnungen mit öffentlicher Förderung geplant. Hinzu kommt eine Reihe von geförderten Sanierungsmaßnahmen.

Perspektive

Die Hamelner Wohnungsbaugesellschaft kauft das „Alte Hallenbad" und wird das Gebäude zu einer Kindertagesstätte umbauen. Anschließend wird die Immobilie an die Stadt vermietet.

Neue Situation

Bei der NEULAND in Wolfsburg nehmen Leerstände und Fluktuation wieder zu. Das haben die Geschäftsführer Irina Helm und Hans-Dieter Brand in einem Gespräch mit der Wolfsburger Allgemeinen berichtet. Sie führen diese Entwicklung auf die Corona-Pandemie und das gewachsene Wohnraumangebot in der Stadt zurück. Auf der Strecke blieben vor allem kleinere Wohnungen mit bescheidener Ausstattung. Daher wird die NEULAND die Aufwertung ihres Bestandes forcieren. Die Durchschnittsmiete aller NEULAND-Wohnungen liegt bei 6,40 Euro pro Quadratmeter, bei Neuvermietungen beträgt der durchschnittliche Mietpreis 7,38, im Neubau 8,93 Euro pro Quadratmeter.

Neubau II

Stuhrs Bürgermeister Stephan Korte und Uwe Tenschert, Geschäftsführer der Wohnbau Diepholz, haben den symbolischen Spatenstich für einen besonderen Neubau in Brinkum vorgenommen: Dort machen Kommune und Unternehmen beim Bau des Mietshauses für zwölf Parteien gemeinsame Sache. Die Gemeinde beteiligt sich nicht nur mit einem Viertel an den Investitionskosten in Höhe von 1,3 Millionen Euro, sondern stellt auch das Grundstück auf Erbpacht zur Verfügung. Entstehen werden acht Zwei- sowie vier Drei-Zimmer-Wohnungen im KfW 55-Standard. Der Mietpreis wird bei 7,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Parallel dazu baut die Wohnbau in Diepholz drei Häuser mit insgesamt 32 Wohnungen.

Wettbewerb

„Weniger, älter, bunter! Wie lässt sich das Miteinander der Generationen im Sozialraum aktiv gestalten?" So lautet der Titel des vierten GEWOBA-Preises für zukunftsgerechte Stadtentwicklung 2022, den die Wohnungsgesellschaft in Kooperation mit der Universität Bremen, der Hochschule Bremen und der Jacobs University Bremen gemeinsam auslobt. Wie lassen sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Quartiere für die Zukunft gestalten? Dieser Frage sollen Studierende nachgehen. Der Ideenwettbewerb findet alle zwei Jahre statt. Das Preisgeld beträgt insgesamt 5 000 Euro. Beiträge können bis zum 31. Oktober abgegeben werden.

Nachhaltig

↑ Die GBN Nienburg legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und hat auch eine Entsprechungserklärung dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex abgegeben. Selbstverständlich setzt das Unternehmen deswegen auch auf E-Mobilität und stellt seinen Fahrzeugbestand nach und nach um. Mittlerweile sind fünf E-Autos und zwei E-Bikes im Einsatz. Für das Laden nutzt die GBN Ökostrom der örtlichen Stadtwerke.

Aufatmen

Die Wohnungsbau Grönegau kann ihr Bauvorhaben „Neue Mitte Nord" in Melle wie geplant realisieren. Nach dem abrupten Stopp der KfW-Förderung Ende Januar bestanden zeitweise Zweifel, ob den Anträgen der Wohnungsbaugesellschaft auch im Nachgang noch entsprochen werden würde. Nun hat Geschäftsführer Dirk Hensiek die Förderzusage für rund eine Million Euro erhalten. Im Mai beginnen die Arbeiten. Dann entstehen neben dem bereits wachsenden Neubau eines Jugend- und Kulturzentrums 64 Wohneinheiten. Weitere 30 sollen bis 2024 bezugsfertig sein.

Pilotprojekt

40 Bestandswohnungen der gbg Hildesheim werden künftig mit Erdwärme versorgt. Dazu hat das Unternehmen an elf Stellen 150 Meter tiefe Löcher in den Boden getrieben und diese mit Sonden versehen. Das rund 90 Jahre alte Gebäudeensemble wird darüber hinaus mit neuer Fassade, neuen Fenstern und neuen Balkonen versehen. Die Investitionssumme liegt bei 2,1 Millionen Euro; eine halbe Million Euro gibt es vom Bund, der die Maßnahme als Pilotprojekt für Klimaneutralität im Gebäudebestand deklariert hat.

Anzeige

Natur in die Stadt – Farbe ins Quartier!

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

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

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

Wir schaffen grüne Welten.

grewe

Mehr Tempo für einen **klimaneutralen Gebäudebestand**

ANDREAS KUHLMANN
Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur GmbH

Energiewende und Klimaschutz sind dringender denn je. Neben dem großen Ziel der Klimaneutralität bis 2045 bilden sie auch die Grundlage für eine Gesellschaft, in der wir unabhängig von fossilen Energien und damit einhergehenden Risiken leben können. Um dahin zu kommen, müssen wir sehr schnell sehr viel mehr tun – in Industrie, Verkehr, Energiewirtschaft sowie im Gebäudesektor. Hierfür setzen wir uns als Deutsche Energie-Agentur mit mehr als 400 Mitarbeitenden in Deutschland und weltweit ein. Wir vernetzen Akteurinnen und Akteure aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, entwickeln Vorschläge und Lösungsansätze und setzen sie in die Praxis um. Unser Fokus liegt dabei gleichermaßen auf dem Ausbau erneuerbarer Energien und Energieeffizienz. Das gilt auch und insbesondere für den Gebäudebestand in Deutschland. Denn auch wenn hier bereits Einiges angepackt wurde, drängt die Zeit, das Tempo noch einmal deutlich zu erhöhen und die Abhängigkeit von fossilen Energiequellen zu beenden.

Kurzfristige Entlastung durch flächendeckende geringinvestive Effizienzmaßnahmen

An erster Stelle stehen geringinvestive Maßnahmen, mit denen – sofort flächendeckend umgesetzt – kurzfristig 10 bis 20 Prozent Energie eingespart werden können. Das kann kurzfristig vor allem auch Mietende entlasten. Dazu zählen wichtige Bausteine wie eine smarte Heizungssteuerung, Pumpentausch, hydraulischer Abgleich oder ein Leistungsabgleich der Fernwärme.

Klimastrategie mit Gebäudeanalyse und Sanierungsfahrplan

Gleichzeitig müssen wir schauen, wie wir möglichst ambitionierte Standards mit hoher Energieeffizienz bei Bestandsgebäuden in der Fläche umgesetzt bekommen. Natürlich liegen im Bestand enorme Herausforderungen, aber eben gleichzeitig auch die größten THG-Einsparpotenziale – und damit auch große Hebel für Kosten- und Versorgungssicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

Um den individuellen Herausforderungen der einzelnen Gebäude gerecht zu werden, ist der Startpunkt, sofern noch nicht vorhanden, eine Analyse der jeweiligen Bestandsgebäude und ein ganzheitlicher Fahrplan zur Klimaneutralität. Diese Portfolio-

→

Klimastrategie sollte sowohl auf eine hohe Effizienz der Gebäude im Einzelnen als auch auf Synergien ganzheitlicher Quartiersansätze setzen und unter anderem auch die enormen zur Verfügung stehenden Dachflächen für einen beschleunigten PV-Ausbau mitdenken.

Serielle Sanierungen als Booster für schnellere Zielerreichung

Diese Maßnahmen allein werden jedoch nicht ausreichen, um die ambitionierten Ziele zu erreichen. Limitierende Faktoren sind und bleiben der hohe Fachkräftebedarf pro Sanierung, die Komplexität der Vorhaben und damit verbunden hohe Kosten. Hier brauchen wir neue technologische Lösungen und Geschäftsmodelle, die diese Hürden auflösen und das Umsetzungstempo deutlich erhöhen. Das serielle Sanieren kann hier mittelfristig einen entscheidenden Beitrag leisten. Durch standardisierte und digitalisierte Prozesse und Vorfertigung großflächiger Sanierungselemente können mehr Gebäude pro Fachkraft in kürzerer Zeit saniert werden. Die Marktentwicklung für diesen neuen Ansatz treiben wir mit unserem dena-Marktentwicklungsteam voran – gemeinsam mit dem GdW und einem engagierten Frontrunner-Netzwerk der Wohnungs- und Bauwirtschaft. Bereits in der aktuellen Pilotphase hat sich gezeigt, dass ein klimaneutraler NetZero-Standard im Bestand technisch möglich ist – und mit entsprechender Förderung über das BEG Effizienzhaus 55 oder das Förderprogramm Serielle Sanierung zukünftig auch nahezu warmmietenneutral erreicht werden kann. Damit die Branche diesen Ansatz mittelfristig in der Breite nutzen und hocheffiziente Sanierungen deutlich beschleunigen kann, müssen die in den letzten Jahren entstandenen Lösungen zügig optimiert werden. Das geht nur gemeinsam – mit Wohnungsunternehmen, die sich aktiv einbringen, anhand von Piloten neue interne Prozesse für serielle Sanierungen sowie für das Betreiben von NetZero-Gebäuden entwickeln sowie politische Forderungen ableiten, die die Marktentwicklung in Summe unterstützen.

Wir stehen vor einem tiefgreifenden Wandel – lassen Sie ihn uns gemeinsam anpacken, gestalten und vorantreiben. Dann schaffen wir es auch, unseren Gebäudebestand in den grünen Bereich zu bekommen. ←

Andreas Kuhlmann ist auch Gast beim 39. Zwischenahner Gespräch des vdw Niedersachsen Bremen am 21./22. April

Anzeige

Die Wohnungsbaugenossenschaft Ludwigslust eG ist seit mehr als 60 Jahren am Wohnungsmarkt der Residenzstadt Ludwigslust in Mecklenburg-Vorpommern etabliert. Sie ist ein wachstumsorientiertes Unternehmen mit einer Bilanzsumme von rund 21,2 Mio. €, bewirtschaftet derzeit 704 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie 71 Garagen und PKW-Stellplätze und verwaltet Wohnungseigentümergemeinschaften.

Zur Fortsetzung der erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir zum **01.01.2023** eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit als

hauptamtliches Vorstandsmitglied (d/m/w)

für die Wohnungsbaugenossenschaft Ludwigslust eG.

Einzelheiten zu der ausgeschriebenen Stelle entnehmen Sie bitte der Homepage **https://bwh-sh.de/stellenangebote/.**

VALLOX
HOME of FRESH AIR

Die Welt steht auf dem Kopf…

MyVallox Steuerung … Wohlbefinden mit frischer und gesunder Luft.

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

- Serienmäßig integrierter Feuchte- und CO_2-Sensor.
- Energieeffizienter und leiser Betrieb.
- Einbindung in Heimnetzwerk per WLAN.
- Autonome und bedarfsgeführte Regelung.
- Fernsteuerung durch Cloud-Anbindung.
- Anbindung an Gebäudeautomation.

NFG
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

UNSERE KERNKOMPETENZEN

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

ANSPRECHPARTNER DER NFG IM NORDEN

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

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

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

IM AUFTRAG VON
G.U.T. TFG DTG HTI EFG ITG

NFG-GRUPPE.DE

broetje.de

Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

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

BRÖTJE HEIZUNG

Neugestaltung des Wohnumfeldes mit Fördermitteln

Erfahrungen im Soziale Stadt-Quartier Kronsberg in Garbsen-Berenbostel

VON JOHANNA SIEVERS SPALINK-SIEVERS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Garbsen. Der Ortsteil Kronsberg in Garbsen-Berenbostel hatte für lange Zeit keinen guten Ruf. Die Gebäude der Vonovia mit insgesamt ca. 500 Wohneinheiten wiesen einen hohen Sanierungsbedarf auf, die Außenanlagen machten einen ungepflegten Eindruck und wurden kaum genutzt. Im Bereich der rückwärtigen Erdgeschosszonen befanden sich wild ausufernde, kaum mehr genutzte Gartenbereiche, die Vorgärten wirkten ungeordnet und wenig einladend, die über zwanzig Müllplätze waren ein einziges Ärgernis, weil die Container frei zugänglich waren und entsprechend vielfach fremdgenutzt wurden. Auch kam es vor, dass die Container oder die Einfriedung aus Holz in Flammen aufgingen. Die Spielgeräte auf einem eigentlich gut und sicher gelegenen Grundstück waren allesamt abgängig.

Im Rahmen einer konsequenten energetischen Sanierung des Gebäudebestands wurden zwar auch Nachverdichtungs- und Aufstockungsmöglichkeiten untersucht, die sich jedoch leider aus verschiedenen Gründen als unrealistisch erwiesen. So reichte die Statik der Gebäude nicht für eine Aufstockung aus und die Feuerwehrzufahrten für die zusätzlichen Gebäude wären so aufwendig gewesen, dass eine Umsetzung nicht wirtschaftlich darzustellen war.

Dennoch wurde ein Gesamtkonzept für die Verbesserung des Wohnumfelds entwickelt, das Stück für Stück von 2017 bis 2021 umgesetzt wurde. Die Finanzierung erfolgte aus Eigen- und aus Fördermitteln des Programms „Soziale Stadt" (Stadt Garbsen, Land Niedersachsen und Bundesmitteln). Ohne diesen Zuschuss von insgesamt fast 500 000 Euro wäre eine so qualitätvolle Umsetzung nicht möglich gewesen.

Soziale Stadt Berenbostel Kronsberg

Neugestaltung Spielband Liebermannstraße - Sanierung der Müllplätze - Wohnumfeldverbesserung

Bauherr und Projektleitung:
VONOVIA SE
Universitätsstraße 133, 44803 Bochum
E-Mail: info@vonovia.de
www.vonovia.de

Planung und Bauleitung:
SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten
Alte Herrenhäuser Str. 28, 30419 Hannover
Tel: 0511 9792590
E-Mail: info@spalink-sievers.de
www.spalink-sievers.de

Bauausführung:
REBOHL GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU
Im Meierort 2, 30826 Garbsen
Tel: 05131 2720
E-Mail: info@rebohl-galabau.de
www.rebohl-galabau.de

Fertigstellung: Herbst 2021

Diese Maßnahme wird gefördert durch das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt"

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Stadt Garbsen Zu Hause ankommen

VONOVIA

Das neu gestaltete „Spielband" erfreut sich großer Beliebtheit

Nun haben alle Erdgeschosswohnungen Mietergärten erhalten, die Eingangsbereiche und Vorgärten wurden neu gestaltet, abschließbare, mit Hecken eingefasste Müllstandplätze sind entstanden und ein großzügiges Spielband für Familien mit Kindern wurde angelegt – das Quartier hat dadurch ein ganz anderes Image bekommen. Alle Maßnahmen wurden mit intensiver Bürgerbeteiligung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt" geplant und umgesetzt. Die abgebildeten vorher/nachher Fotos sprechen für sich.

Auch wenn es recht aufwendig ist, Fördermittel für die (bessere) Gestaltung von Außenanlagen im Wohnungsbau zu beantragen und im laufenden Verfahren ihre Verwendung abzustimmen, sollte dieses Beispiel auch andere Wohnungsunternehmen ermutigen, dies zu tun. Dadurch wird es möglich, die zu den sanierten Gebäuden gehörigen Freianlagen nicht einfach nur wieder instand zu setzen – wie es leider nach wie vor häufige Praxis ist – sondern sie hochwertiger und den heutigen Anforderungen entsprechend zu gestalten. Erfahrungsgemäß wird der Stellenwert der Gestaltung und die Möglichkeiten der Nutzung der Außenanlagen im Wohnungsbau inzwischen von der Mieterschaft sehr viel höher eingeschätzt als noch vor einigen Jahren. Die Außenanlagen sind die „Visitenkarte" der Adresse! ←

KOLUMNE

Die Innenstadt ist tot, **es lebe die Bürger:innenstadt!**

VON DR. DANIEL DETTLING

DR. DANIEL DETTLING
ist Zukunftsforscher und leitet das von ihm gegründete Institut für Zukunftspolitik (www.zukunftspolitik.de). Sein aktuelles Buch: „Eine bessere Zukunft ist möglich. Ideen für die Welt von morgen“, erschienen bei Kösel, 2021.

Corona hat uns die Bedeutung der Stadt wieder bewusst gemacht. So viel Zeit in den eigenen Innenstädten wie während der Pandemiemonate haben wir noch nie verbracht, auch weil sie nahezu frei von Touristen und Kauflustigen waren. Für viele Einwohner sind Parkbänke und Grünflächen wichtiger geworden als Kaufhäuser und Ketten. Nach Corona wird das Nahe und Überschaubare wichtiger. Unwichtiger werden das Große und Austauschbare. Statt zurück zum Leitbild der autogerechten und schnellen Stadt ist es Zeit für eine neue Vision. Die Innenstadt ist tot, es lebe die gemeinsam genutzte Bürger:innenstadt!

Leitbild der gesunden und grünen Stadt

Corona beschleunigt den Trend eines neuen Arbeits- und Wohnmixes in den Städten. Die Verbindung von Büros, Wohnungen und Kitas und Schulen prägt die Post-Corona-Stadt. Nahversorgung wird für die Bewohner wichtiger, die Nachfrage nach Manufakturen und Handwerksbetrieben wächst. Statt überall die gleichen Läden wird es in Zukunft mehr Unikate geben.

Zum Vorbild der Transformation könnte Paris werden. In der französischen Hauptstadt haben Stadtrat und Wirtschaftsförderung einen Aktionsplan verabschiedet und einen gemeinnützigen Verband gegründet, um den stationären Einzelhandel durch eine „Revitalisierung“ zu stärken. Verlassene Geschäfte wurden aufgekauft, zu günstigeren Konditionen vermietet und Einzelhändler mit digitalen Start-ups zusammengebracht. So lernen die Händler, wie sie sich auf digitalen Plattformen und Seiten eintragen und besser vermarkten. Hunderte kleine Händler profitieren seitdem von den neuen „Vitalquartieren“. Die zuständige Stadträtin Olivia Polski macht eine einfache Rechnung auf: „Wenn wir nur fünf Prozent der Ladenzeile in einer Straße an interessierte Einzelhändler verpachten, dann gelingt es nach und nach, die frühere Mono-Aktivität durch ein vielfältiges Einkaufsangebot zu ersetzen.“ Besonderen Revierschutz hat der Buchhandel. Über 50 Buchläden werden im städtischen Auftrag verwaltet. Soziales Wohnen, kommunale Wirtschaft und Kultur gehören zusammen.

Die soziale gilt es mit der digitalen und ökologischen Transformation zu verbinden. Klimawandel und digitale Transformation sind eine Chance für den Umbau der Städte. Das Leitbild der gesunden und grünen Stadt setzt auf Trinkwasserbrunnen, Sitzbänke, Gärten, Bauernmärkte und Fitnessplätze auch im Freien. Klimaneutrale und digitale Lieferdienste sollten zum Standard werden, Handel, Gewerbe und Start-ups stärker zusammenarbeiten. Die Zukunft gehört smarten urbanen Lösungen, die Shopping und Services mit der neuen Sehnsucht der Bürger:innen nach Sinn und Lebensqualität verbinden. Für Immobilienbesitzer und Wohnungsunternehmen erwächst eine neue gesellschaftliche Verantwortung. Gemeinwohlorientierte Nutzung liegt wieder im Trend. Quartiere mit mehr Lebensqualität machen den Unterschied und ziehen neue, auch jüngere Bewohner an. Digitale Smartness und analoge Solidarität gehen zusammen. ←

Recruiting und Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Zeiten ändern sich!

Personalverantwortliche kennen es: Die Stellenausschreibungen wurden schon dreimal veröffentlicht und mittlerweile ist ein hoher Kostenbeitrag investiert, vielleicht sind einige Vorstellungsgespräche geführt, aber bisher wurde der passende Kandidat oder die passende Kandidatin nicht gefunden. Es ist wie ein Sechser im Lotto, eine Fachkraft zu finden, die genau zu der ausgeschriebenen Stelle passt. Aber woran liegt das?

Die Ergebnisse der letzten Studie „Berufliche Bildung und Personalentwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020" im Auftrag des Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) zeigen einen deutlichen Wandel in der Arbeitsmarktstruktur, vor allem bei den Fachkräften von morgen. Es braucht ein Umdenken bei Personalverantwortlichen und Führungskräften, denn der Fachkräftemangel in Deutschland hat in den letzten Jahren stärker zugenommen, sodass neue Ansätze in der Personalgewinnung und -entwicklung in den Fokus genommen werden müssen.

PEGGY EVERTZ
ist seit Sommer 2021 als Referentin für berufliche Aus- und Weiterbildung beim VdW Rheinland Westfalen tätig. Innerhalb ihres Referates beschäftigt sie sich mit Prozessen rund um die Personalgewinnung und -entwicklung.

In ihren vorherigen beruflichen Stationen, u.a. im Gesundheitswesen, entwickelte sie Strategien für die Mitarbeiterbindung und die Führungskräfteentwicklung. Weiterhin erstellte sie Konzepte für eine nachhaltige nationale und internationale Personalgewinnung von Fach- und Führungskräften.

VON PEGGY EVERTZ
REFERENTIN VDW RHEINLAND WESTFALEN

Herausforderungen und Möglichkeiten in der Stellenbesetzung

Seit vielen Jahren beschäftigt sich die Berufswelt mit den Schlagwörtern „New Work", „Digitalisierung", „Unternehmenskultur" oder „Fachkräftemangel". Die Corona-Pandemie hat in den letzten zwei Jahren dem Wandel in der Arbeit nochmal einen Schub verliehen. Auch die Wohnungswirtschaft befindet sich im Wandel, den die Branche als erstes und zunehmend bemerkt, weil es zu einer Herausforderung geworden ist, Stellen neu zu besetzen und die Fachkräfte von morgen zu rekrutieren. Wie kann Abhilfe geleistet werden?

Eine für den gesamten Prozess der Personalgewinnung zentrale Fragestellung lautet: Sind die Stellenausschreibungen suchmaschinenoptimiert? Suchmaschinenoptimierung (SEO) bezeichnet Maßnahmen, die dazu dienen, die Sichtbarkeit in einer Websuchmaschine zu erhöhen, denn so gut wie jede Jobsuche beginnt heute online. Die Optimierung bezieht sich auf die Verbesserung der kostenlosen Ergebnisse im organischen Suchmaschinenranking und schließt den direkten Traffic und Kauf bezahlter Werbung aus. Mehr Reichweite bedeutet auch eine Steigerung der Wahrscheinlichkeit, eine bedarfsgerechte Besetzung von Stellen zu sichern.

Die SEO kann auf verschiedene Aspekte der Suche abzielen, wobei es zwei verschiedene Optimierungsmöglichkeiten gibt: Die Offpage-Optimierung bezeichnet alle Maßnahmen außerhalb der

→

Die neue Heizkostenverordnung ist da.

Minol hat die passenden Lösungen für fernauslesbare Messgeräte, unterjährige Verbrauchsinformationen und erweiterte Abrechnungsdetails.

Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.

minol.de/hkvo-neu

Minol

zu optimierenden Website. Die Onpage-Optimierung umfasst alle inhaltsseitigen Anpassungen der eigenen Website. Hierzu zählen die Optimierung des Seiteninhalts in Bezug auf Inhaltsqualität und -strukturierung, Formatierungen, Schlüsselbegriffe, Bildbezeichnungen, Überschriften etc., aber auch technische Aspekte wie der Seitentitel, die Seitengeschwindigkeit, Benutzerfreundlichkeit und die interne Linkstruktur. Auch der Domainname und die Seiten-URL werden von Suchmaschinen analysiert und fließen in das Ranking ein. Im Rahmen der stetigen Weiterentwicklung der Suchmaschinen-Algorithmen nehmen die mobilen Endgeräte einen immer wichtigeren Platz bei der Suchmaschinenoptimierung ein. Es hat sich in diesem Bereich ein eigener Schreibstil entwickelt, den es bei Stellenausschreibungen anzuwenden gilt. Ein Schritt bei der Suchmaschinenoptimierung ist die Auswahl geeigneter Suchbegriffe (Keywords).

Hierzu kann auf frei verfügbare Keyword-Datenbanken wie den MetaGer-Web-Assoziator zugegriffen werden. Weiterhin bietet sich die Verwendung des Google-AdWords-Keyword-Tools an, das neben verwandten Suchbegriffen auch die ungefähre Anzahl der monatlichen Suchanfragen pro Suchbegriff auflistet. Eine Orientierung bei der Gestaltung und Schaltung von Stellenausschreibungen an den aktuellen Auflistungen kann dazu führen, dass die Stellenausschreibung kostenfrei höher im Ranking erscheint und die dringend benötigte Fachkraft schneller den Weg in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften findet. In einer Stellenausschreibung ist es grundsätzlich immer sinnvoll, Berufsbezeichnung, Dienstort, Stellenanteil, Vertragsart, Beginn der Tätigkeit, Aufgabenbeschreibung, gewünschtes Profil, Unternehmensvorstellung und Kontaktdaten aufzuführen. Mit kurzen und prägnanten Formulierungen zu wesentlichen Inhalten lassen sich Stellenausschreibungen schnell aufwerten.

Kreative Ideen für die Personalgewinnung

Der Schlüssel kann auch in einer regionalen Bewerbung der zu besetzenden Stelle sein. Die Schaltung von Stellenausschreibungen in Vereinszeitschriften oder das Inserieren in Schülerzeitschriften zur Auszubildendengewinnung sind regionale Möglichkeiten. Partner können hier Vereine und lokale Organisationen sein, die eine attraktive Reichweite vor Ort erzielen und einen kurzen Weg bis zum möglichen neuen Mitarbeitenden haben.

Als Arbeitgeber an Schulen oder bei Ausbildungsmessen Ausbildungsberufe vorzustellen, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht nur in der persönlichen Begegnung, sondern auch online möglich. „Dank" der Corona-Pandemie führen viele Schulen Berufsinformationsveranstaltungen auch digital durch. In jeder Bildungseinrichtung gibt es ein Schwarzes Brett, an das Stellenausschreibungen für freie Ausbildungsplätze ausgehängt werden können. Fortschrittliche Schulen verfügen sogar über ein Online-Ausbildungsportal, in dem Stellenausschreibungen veröffentlicht werden können. Eine weitere kostenfreie Möglichkeit, um Fachkräfte zu gewinnen, ist die Veröffentlichung zu belegender Arbeits- oder Ausbildungsplätze in sozialen Netzwerken. Hierzu lassen sich Unternehmens-Accounts anlegen, über die Stellenausschreibungen veröffentlicht werden können. Zudem ist die Registrierung in spezifischen Gruppen möglich. Diese Art der Veröffentlichung ist in den meisten Fällen kostenfrei und direkt an der Zielgruppe.

Auch berufsspezifische Stellenbörsen wie die Stellenbörse des EBZ, des GdW oder die Stellenbörse der Wirtschaftsprüferkammer sind kostengünstige und branchenbezogene Möglichkeiten bei der Personalgewinnung. Eine weitere, allerdings kostenintensivere Möglichkeit ist die Veröffentlichung von Stellenausschreibungen an Bussen oder auf Werbeflächen an vielbefahrenen Straßen. Der GdW hat mit seinen Regionalverbänden die Arbeitgeberkampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft im letzten Jahr erarbeitet und deutschlandweit vor allem an Bahnhöfen platziert. Unter **www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de** sind Werbematerialien und alle weiteren Informationen zum Abruf verfügbar. Hier liegen wertvolle Recruiting-Ressourcen für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereit!

Optimierung von Personalprozessen

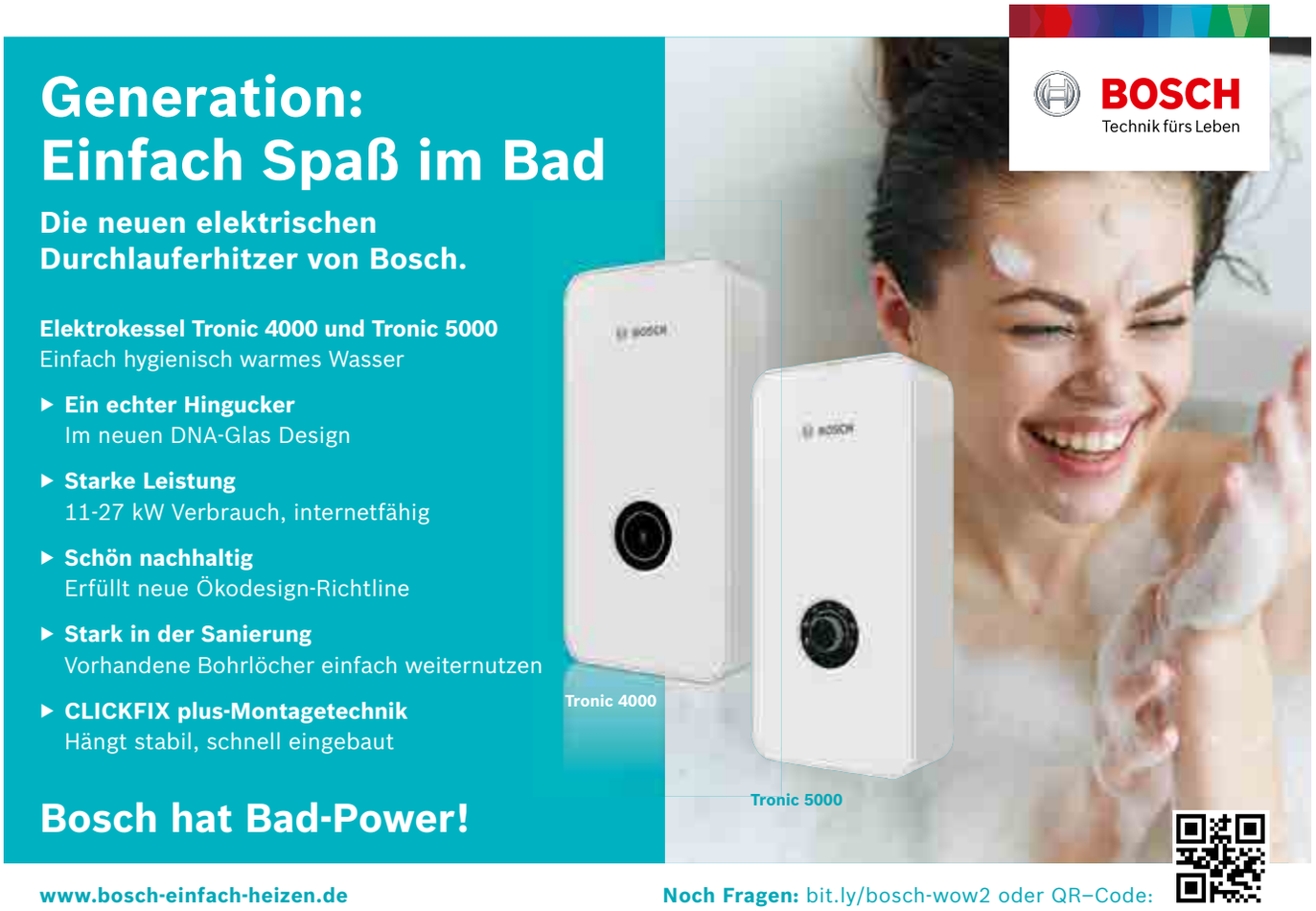
Ohne digitale Unterstützung bleibt der Erfolg bei der Personalgewinnung immer häufiger aus, denn der Personalbedarf steigt stetig. Dafür ist die Investition in ein digitales Personalgewinnungssystem notwendig. Dabei muss es nicht das umfangreichste und das kostenintensivste Personalgewinnungssystem sein, oftmals genügt der Einsatz eines Bewerbermanagementsystems, mit dem Abläufe automatisiert werden können. Dabei sollte Folgendes beachtet werden: Das System muss den Richtlinien der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) entsprechen, benutzerfreundlich sein sowie eine ausreichende Anzahl von Benutzerkonten mit verschiedenen Zugriffsberechtigungen enthalten. Weiterhin sollte das System bei der Veröffentlichung von suchmaschinenoptimierten Stellenausschreibungen unterstützen und die Funktion des Multi-Postings erfüllen. Einige Personalgewinnungssysteme verfügen über eine Anzahl von kostenfreien Jobbörsen und eine Schnittstelle zur Jobbörse der Agentur für Arbeit. Zuletzt ist es ratsam, dass das System über eine Auswertungsfunktion (Analytics) verfügt. Mit dieser Funktion können zukünftig verschiedene Kennzahlen aus der Personalgewinnung generiert und Stellenausschreibungen somit kostengünstig und zielgerichtet veröffentlicht werden.

Doch trotz digitalen Fortschritts und neuer Möglichkeiten: Der Faktor Mensch bleibt auch in der Personalgewinnung unverzichtbar. Die Gestaltung von schnellen und persönlichen Auswahlprozessen ist gewinnbringend. Persönliche Einladungen zu einem Vorstellungsgespräch sowie telefonische Rückmeldungen werden von Bewerbern selbstverständlich immer noch geschätzt. So entsteht frühzeitig eine Bindung, die im späteren Entscheidungsprozess sowohl den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften als auch den Bewerbern behilflich sein kann.

Das Entdecken von Potenzialen im Recruiting

Gerade weil auch die Wohnungswirtschaft aufgrund des Fachkräftemangels zukünftig mit steigenden Herausforderungen im Personalbereich konfrontiert sein wird, nimmt die bedarfsgerechte Ausbildung der Fachkräfte von morgen einen großen Stellenwert ein. Es gilt, Talente und Potenziale der Auszubildenden zu erkennen, gezielt zu fördern und den benötigten Freiraum für individuelle Lösungen anzubieten. Auch weil mittlerweile viele Ausbildungsstellen nicht besetzt werden, muss die Wohnungswirtschaft weiterhin die Wahrnehmung als attraktive Branche für Arbeitnehmer forcieren – aktiv, zielgruppenorientiert und mit Kreativität! ←

TECE
close to you
ANDERE SEHEN NOCH VIELE EINZELTEILE.
SIE SEHEN VIELE VORTEILE.
Abnahmesicherer planen mit vorgefertigten Installationswänden.
Jetzt produktiver planen im Projektgeschäft mit TECEsystem.
Mehr zu TECEsystem unter
bauen-on-demand.de


Generation:
Einfach Spaß im Bad
Die neuen elektrischen
Durchlauferhitzer von Bosch.
Elektrokessel Tronic 4000 und Tronic 5000
Einfach hygienisch warmes Wasser
Ein echter Hingucker
Im neuen DNA-Glas Design
Starke Leistung
11-27 kW Verbrauch, internetfähig
Schön nachhaltig
Erfüllt neue Ökodesign-Richtline
Stark in der Sanierung
Vorhandene Bohrlöcher einfach weiternutzen
CLICKFIX plus-Montagetechnik
Hängt stabil, schnell eingebaut
Bosch hat Bad-Power!
BOSCH
Technik fürs Leben
Tronic 4000
Tronic 5000
www.bosch-einfach-heizen.de
Noch Fragen: bit.ly/bosch-wow2 oder QR–Code:

Bezahlbare und zukunftsfähige Wohnungen bauen und bewirtschaften sich nicht von selbst

VON DR. MATTHIAS ZABEL GDW

Die Wohnungswirtschaft bietet attraktive, abwechslungsreiche und sichere Arbeitsplätze. Arbeiten in der Wohnungswirtschaft hat viele Vorteile und doch muss sich auch die Wohnungswirtschaft dem Fachkräftemangel stellen. Dieser ist auch für die Wohnungswirtschaft eine der großen Herausforderungen. Alle Bereiche und Fachgebiete sind auf unterschiedliche Art und Weise betroffen.

Die Komplexität der Themen nimmt stetig zu. In der Folge steigen die fachlichen Anforderungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darauf müssen sich Unternehmen wie Fachkräfte gleichermaßen einstellen. Themen wie Sozialmanagement und Quartiersarbeit, aber auch Digitalisierung und Technik nehmen immer mehr Raum ein. Es geht lange schon nicht mehr nur um die Vermietung einer Wohnung. Für jeden Einzelnen wird die Fähigkeit zum interdisziplinären Arbeiten essentiell. Für bestimmte Bereiche sind ungeachtet dessen Spezialkenntnisse unerlässlich. Auch die Anforderungen an die Auszubildenden und die Ausbildung selbst werden sich verändern. Daher ist es wichtig, sich durch eine strategische Personalentwicklung frühzeitig auf die aus dem allgemeinen Fachkräftemangel resultierenden Herausforderungen einzustellen.

Bei den Unternehmen der sozial und nachhaltig orientierten Wohnungswirtschaft steht der Mensch im Mittelpunkt. Nicht nur beim Wohnen. Auch beim Arbeiten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen ebenso gerne in der Wohnungswirtschaft arbeiten wie Mieterinnen und Mieter dort wohnen. Beste Voraussetzungen, um dem Fachkräftemangel entgegenzutreten. Jetzt gilt es, diese zu nutzen. Wichtig ist dabei nicht nur, dass sich jedes Unternehmen für sich als attraktiver Arbeitgeber präsentiert. Zunächst muss die Branche insgesamt in das Bewusstsein der Fachkräfte rücken. Um die Branche insgesamt als attraktiven Arbeitgeber zu präsentieren, haben der GdW und seine Regionalverbände die erste bundesweite Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen.

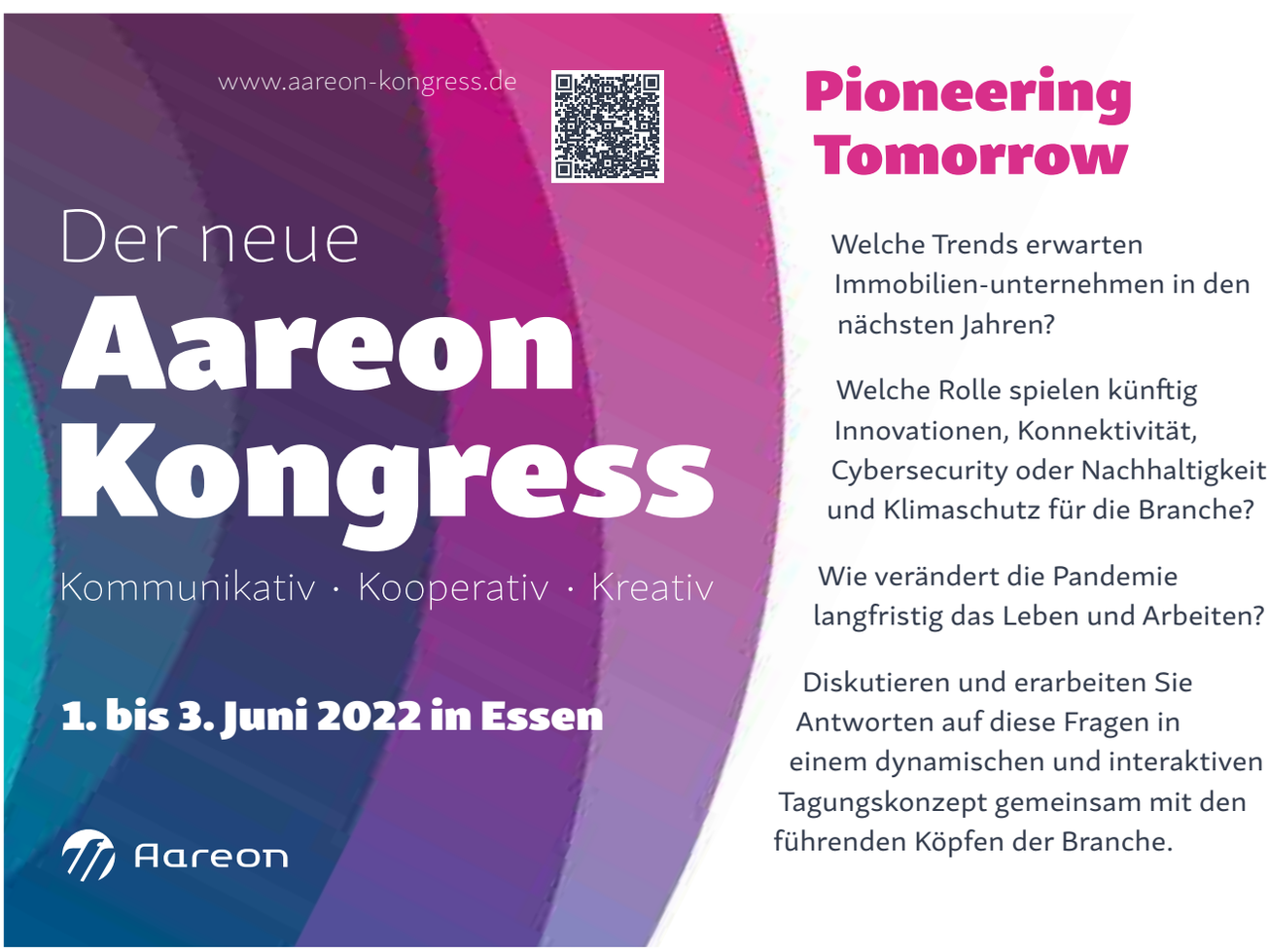
„Der Fachkräftemangel ist schon jetzt ein Einflussfaktor auf den Neubau und damit auch auf die Verfügbarkeit von Wohnungen."

DR. MATTHIAS ZABEL
Leitung des Referates „Berufliche Bildung und Personalentwicklung“,
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Kampagne zeigt anhand einzelner Berufe und Berufsbilder die Vorteile einer Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft auf. Auf der Kampagnenseite **www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de** werden potenzielle Interessenten angesprochen und erhalten Informationen über die Arbeit in der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig haben sie dort die Möglichkeit, sich gezielt über ausgeschriebene Stellen von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zu informieren. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften können sich auf einer eigenen Unternehmerseite über die verschiedenen Einsatzmöglichkeiten und Werbemittel informieren, die sie nutzen können. Die Werbemittel können von einzelnen Unternehmen, mehreren Unternehmen gemeinsam, regionalen Arbeitsgemeinschaften und den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden individualisiert genutzt werden.

Für die Schlagkraft und den Erfolg der Kampagne ist es essentiell, dass sich möglichst viele Wohnungsunternehmen an der Kampagne beteiligen und die zur Verfügung stehenden Werbemittel nutzen. Packen wir es gemeinsam an. Getreu dem Motto: Gemeinsam als Branche auftreten, um individuell erfolgreich zu sein. ←

Anzeige



Wie gewinnt man die **Fachkräfte von morgen?**

VON FELICIA ULLRICH EXPERTIN FÜR AZUBI-RECRUITING

Passende Auszubildende zu finden, stellt für viele Unternehmen der Immobilienbranche eine immer größere Herausforderung dar. Corona hat diesen Trend noch einmal verstärkt. Was können Unternehmen tun, um dem entgegenzuwirken? Antworten auf diese Frage liefert die von u-form Testsysteme auch 2021 durchgeführte Studie „Azubi-Recruiting Trends". Sie bildet jährlich die Wünsche der jungen Zielgruppe ab und vergleicht sie mit der Wirklichkeit der Angebote in Ausbildungsunternehmen. In diesem Jahr haben 5 623 Azubis, Schülerinnen und Schüler sowie 1 270 Ausbildungsverantwortliche an der Untersuchung teilgenommen. Die Ergebnisse unserer Studie zeigen deutlich, dass es für die Immobilienbranche ratsam ist, sich stärker als bisher den Wünschen der Jugendlichen anzunähern.

Kandidatenorientierter Markt

Im Ausbildungsmarkt suchen sich immer mehr Jugendliche den Ausbildungsplatz aus: 2014 gaben 41 Prozent der für die Azubi-Recruiting Trends befragten Schülerinnen, Schüler und Auszubildenden an, mehr als ein Ausbildungsplatzangebot erhalten zu haben. Im Jahr 2021 waren es 71 Prozent. Für Ausbildungsunternehmen geht es im Azubi-Recruiting weniger darum auszuwählen, als zu überzeugen und zu gewinnen. Aber wie gestaltet sich solch ein zeitgemäßes, angebotsorientiertes Azubi-Marketing, über welche Kanäle sucht die junge Zielgruppe und welche Benefits sind besonders ansprechend? Das heißt, Unternehmen müssen aktiv, kreativ und zielgruppengerecht um gute Schulabgänger werben, um diese für eine Ausbildung zu begeistern. Sonst scheitern sie an rückläufigen Bewerberzahlen, am Trend zur Hochschulbildung und den Angeboten der Wettbewerber.

Sichtbarkeit auf Google

Die Angehörigen der Generation Z gelten als „Technoholics". Sie sind mit dem Internet groß geworden und können sich ein Leben ohne Smartphone und Apps nicht vorstellen. Es verwundert daher nicht, dass Angebote im (mobilen) Internet für die Jugendlichen die wichtigsten Kanäle sind, wenn es darum geht, sich über Berufe und die eigene Ausbildungsperspektive zu informieren. Die Nutzergewohnheiten als Ausbildungsplatzsuchende folgen dabei meist denen im Privatleben der Jugendlichen: So nutzen 97 Prozent Google sehr häufig oder häufig, um nach Ausbildungsplätzen zu suchen. Platz zwei und drei der am häufigsten genutzten Kanäle belegen die Jobbörse der Arbeitsagentur und Azubi-Jobbörsen wie Ausbildung.de oder Azubi-Plus. Wollen Unternehmen die Zielgruppe erreichen, müssen sie bei Google sichtbar werden, und zwar auf Seite 1 der Suchergebnisse – alles andere zählt nicht.

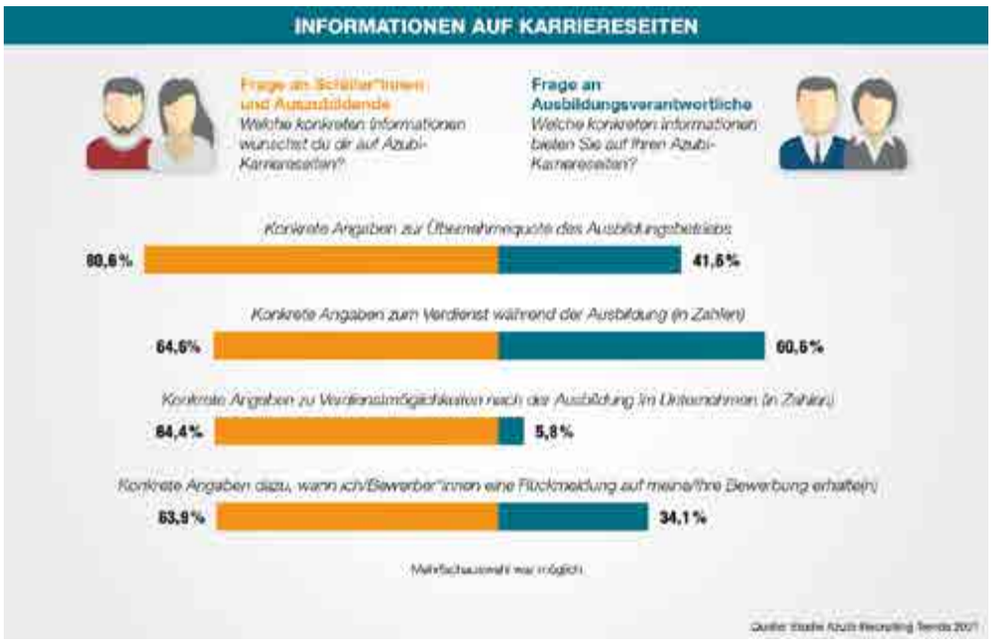
FELICIA ULLRICH
beschäftigt sich seit 15 Jahren intensiv mit den Themen Azubi-Marketing und -Recruiting. Zusammen mit Prof. Christoph Beck verlegt sie seit 2013 jährlich die größte doppelperspektivische Studie „Azubi-Recruiting Trends". Die geschäftsführende Gesellschafterin der u-form Testsysteme hält bundesweit Vorträge, Workshops und Webinare zum Thema Azubi-Recruiting und Marketing.

Karriereseiten als digitaler Anlaufpunkt

Karriereseiten sind ein wichtiger digitaler Anlaufpunkt für Jugendliche. 87 Prozent nutzen die Karriere-Webseiten von Ausbildungsbetrieben, um sich über Ausbildungsplätze zu informieren. Überraschen mag, dass 56 Prozent der Befragten Informationen auf der Homepage lieber in Textform wünschten und „nur" 44 Prozent als Video. Am besten bieten Unternehmen beides an: Texte und Bulletpoints mit den wichtigsten Informationen zum Ausbildungsangebot, um schnell wichtige Informationen zu vermitteln. Und Videos, um spannende Einblicke in den Ausbildungsalltag zu ermöglichen. Damit erreichen Unternehmen 100 Prozent ihrer Zielgruppe.

Überzeugende Inhalte

Was genau möchten die Bewerbenden von Unternehmen wissen und was macht ein Ausbildungsangebot attraktiv? Die junge Generation ist mit Krisen groß geworden und auf der Suche nach einem Job mit Sicherheit. Daher spielen der gute Ruf und hohe Übernahmequoten eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für ein Ausbildungsangebot. Natürlich interessiert die jungen Menschen die Ausbildungsvergütung, und zwar klar in Euro angegeben und nicht verklausuliert in „tariflich" oder „fair". Und nicht nur das: 64 Prozent der Befragten gaben an, dass sie sich eine konkrete Angabe der Verdienstmöglichkeiten nach der Ausbildung wünschen würden. Auch Informationen zu Arbeitszeitmodellen, Urlaubsansprüchen, Perspektiven, Qualifizierungsangeboten und betrieblichem Gesundheitsmanagement werden von den jungen Menschen als attraktiv wahrgenommen und begünstigen eine positive Entscheidung. Wer unsicher ist, welche Informationen in Stellenanzeigen und auf Karriereseiten die richtigen anlocken würden, der fragt am besten seine eigenen Azubis. Die haben noch vor Kurzem Ausbildungsplätze gesucht und wissen am besten, welche Informationen erfolgsentscheidend für ihre Entscheidung waren.



Berufsgerechte Anforderungsprofile statt Wunschlisten

Unternehmen schießen mit den in Stellenanzeigen gestellten Anforderungsprofilen oft am Ziel vorbei. Junge Menschen suchen zwar Orientierung und möchten wissen, was sie mitbringen sollten, um einen Ausbildungsberuf erfolgreich zu erlernen. Aber die oft geforderten guten Noten in den Hauptfächern Deutsch und Mathe zum Beispiel bieten keine Orientierung, sondern setzen für viele Ausbildungsberufe falsche Filter.

Unternehmen sollten hier klar zwischen Anforderungen unterscheiden, die für das Erlernen des Berufs wesentlich und denen, die nur „nice to have" sind. War es bei früheren Generationen das erklärte Ziel, möglichst schnell nach dem 18. Geburtstag den Führerschein zu haben, sieht die Generation Greta das heute anders. Hinzu kommt der gesteigerte schulische Leistungsdruck, sodass Jugendliche sich oft erstmal auf den Schulabschluss konzentrieren und nicht auf den Führerschein. Steht dieser als harte Anforderung in Stellenanzeigen, werden viele Jugendliche ausgeschlossen, die eigentlich gute künftige Immobilienkaufleute abgeben könnten.

Mythos Social Media im Azubi-Recruiting

Oft überschätzt wird die Wirksamkeit von Social Media im Azubi-Recruiting. Natürlich nutzt die Zielgruppe Social Media-Angebote wie Instagram oder YouTube. Diese Kanäle eignen sich gut, um Einblicke in den Azubi-Alltag zu geben. Sie sind aber keine klassischen Recruiting-Kanäle. Je hipper das Social Media-Angebot, desto weniger geeignet scheint es den Bewerbenden. So gaben in der aktuellen Studie 75 Prozent der Befragten an, dass Videos zu Ausbildungsberufen lieber auf der Karriereseite zu finden seien sollten als auf Social Media. Bei der Frage, ob Videos zu Ausbildungsberufen lieber bei TikTok oder bei Youtube zu finden sein sollen, fielen die Antworten noch deutlicher aus: 94 Prozent bevorzugen Youtube und nur 6 Prozent gaben TikTok ihre Stimme.

Unkomplizierte und faire Prozesse

Das kreativste Ausbildungsmarketing nützt nichts, wenn Unternehmen die jungen Menschen in ihren Recruitingprozessen verlieren. Das ist der Fall, wenn Auswahlentscheidungen zu viel Zeit benötigen oder Prozesse umständlich gestaltet sind. So straft nicht nur Google seit Oktober 2021 Karriereseiten und Stellenanzeigen ab, bei denen sich Bewerbende noch vor der Bewerbung registrieren müssen. Die Bewerbenden selbst schätzen schnelle und faire Prozesse. So würden 75 Prozent einen Einstellungstest der Vorselektion auf Notenbasis vorziehen. Mit 49 Prozent liegt die Online-Bewerbung vor der Bewerbung per Mail (31 %) und der Bewerbung in Papierform (14 %) in der Gunst der Bewerbenden vorn.

So digital die Generation ist: Wenn es um die Auswahl im Bewerbungsprozess geht, mag sie es persönlich. So haben sich im direkten Vergleich 87 Prozent der Befragten für das Bewerbungsgespräch vor Ort entschieden, nur 13 Prozent würden die digitale Variante bevorzugen. ←

Die Studie Azubi-Recruiting Trends 2021 kann man unter www.testsysteme.de/studie kostenlos herunterladen. Die Teilnahme an der aktuellen Studie „Azubi-Recruiting Trends 2022" ist ausdrücklich erwünscht. Auch Auszubildende sind eingeladen!

Große Aufgaben nachhaltig gelöst

Kompakt, einfach installiert und in Kaskade bis zu 150 kW Leistung

BOSCH
Technik fürs Leben

Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 5000 AW:

- Die nachhaltige Lösung für **Mehrfamilienhäuser und Gewerbe**
- Geringe Stellfläche und **einfache Installation**
- Einfache Modernisierung **Vorlauftemperatur von 65 °C**
- Schalloptimiert für den **Einsatz in Wohngebieten**
- Erstklassige Zugänglichkeit **bei Wartung und Service**

Bosch kann Heizungs-Power!

www.bosch-einfach-heizen.de

Noch Fragen: bit.ly/bosch-wowi1 oder QR-Code scannen:

Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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

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

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

Coaching …
Was ist das eigentlich?

STEPHANIE BAUMANN, MBA
Beratung Organisations- und Personalentwicklung,
VdW Bayern Treuhand,
Coach und Mediatorin (univ. zert.)

MSC KORBINIAN WEISSER
Prokurist und Leiter Geschäftsbereich Consulting,
VdW Bayern Treuhand,
Wirtschaftsmediator

Nach mehrjähriger erfolgreicher Tätigkeit in einer Fachposition bei einem Bauträger wechselt Herr Schmidt zu einer großen Wohnungsbaugesellschaft, wo er mit einem kleinen Team sein erste Führungsaufgabe wahrnimmt. Schnell merkt er, dass die Verhaltensmuster, die ihn zu einer erfolgreichen Fachkraft gemacht haben, nicht direkt auf Führungstätigkeiten übertragbar sind. Mit seiner Vorgesetzten möchte er das Thema nur ungern besprechen, um keine Schwäche zu zeigen. Eine Freundin schlägt ihm ein Coaching vor. Initial reagiert Herr Schmidt ablehnend – er braucht doch niemanden, der mit ihm bei Kräutertee über seine Gefühle spricht. Als ihm die Freundin dann erklärt, wie ihr Coaching abläuft, kann sich Herr Schmidt vorstellen, dem Ganzen eine Chance zu geben.

Zunächst einmal ist wichtig zu wissen: „Coach" ist keine geschützte Berufsbezeichnung, also könnten wir uns alle „Coach" nennen und andere Menschen coachen. Von daher versuchen die großen Berufsverbände durch strukturierte Coaching-Ausbildungen eine hohe Qualität im Coaching zu erreichen und sich somit von den sogenannten „Scharlatanen" auf dem Markt deutlich abzugrenzen. In Deutschland steigt die Anzahl der ausgebildeten Coaches stetig an, 2020 waren es rund 10 000 Männer und Frauen, die professionelles Coaching anbieten[1]. Nun nimmt Deutschland eine Entwicklung, die die angelsächsischen Länder bereits durchschritten haben: Coaching ist mittlerweile ein integraler und wichtiger Bestandteil im Arbeitsleben von Fach- und Führungskräften geworden. Coaching ist im deutschsprachigen Raum und weltweit ein weiterhin wachsendes Business-Phänomen[2]. Es wird zunehmend in Organisationen als Business-Tool eingesetzt sowie als Prinzip in den Unternehmensalltag integriert[3].

Um den Begriff „Coaching" zu klären, ist es fast einfacher zu beschreiben, was Coaching NICHT ist: Coaching ist keine Therapie, keine Beratung und kein „Psycho-Geplauder".

Professionelles Coaching ist „Hilfe zur Selbsthilfe" und geht von einem ressourcenorientierten Ansatz aus, d.h. jeder Mensch trägt die Lösung seines Problems in sich und hat Ressourcen, diese Lösung zu entdecken und umzusetzen. Somit wird auch die Rolle des Coaches deutlich: Er steuert den Prozess der Klärung, Ziel- und Lösungsfindung.

Professionelles Coaching ist ein prozessbasiertes Verfahren: Ein Coaching durchläuft definierte Phasen von der Auftragsklärung bis zur Umsetzungsevaluation. Der Coachee betrachtet seine Situation, klärt sie, formuliert sein Ziel und entwickelt Lösungsmöglichkeiten, die er auf Umsetzbarkeit und mögliche Auswirkungen für sich selbst und sein Umfeld hin reflektiert. Der Coach bietet die geeigneten Methoden an und stellt unterstützende Tools zur Verfügung.

Beim arbeitsplatzbegleitenden Coaching („Business-Coaching") geht es um den Menschen im Kontext seines (Arbeits-) Umfelds, also um einen erweiterten Fokus. Verändert der Coachee sein Verhalten, hat das unwillkürlich Einfluss auf sein Umfeld, bzw. das ihn umgebende System. Beim sogenannten systemischen Coaching werden daher Kollegen, Mitarbeiter, Vorgesetzte oder auch Kunden und Familie mit die Reflexions-, Klärungs- und Lösungsarbeit einbezogen.

Was sind Grundlagen eines professionellen Coachings?

- Coaching ist immer freiwillig! Der Arbeitgeber kann dem Mitarbeitenden die Möglichkeit eines Coachings anbieten, jedoch nicht „verordnen".
- Der Coachee entscheidet, mit welchem Coach er zusammenarbeitet!
- Der Coach muss unabhängig sein und darf nicht in das Problem des Coachees involviert sein – weder als Beteiligter noch als Betroffener.
- Der Coach ist dem Coachee verpflichtet und nicht dem Auftraggeber! Das heißt: Er gibt keine Informationen über die Inhalte des Coachings an das beauftragende Unternehmen weiter oder beeinflusst den Coachee im Sinne des Auftraggebers.
- Coaching hat die Selbstbestimmtheit des Coachees zum Ziel.
- Coaching ist stets eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe.
- Der professionelle Coach setzt passende Methoden und Tools ein, die es dem Coachee ermöglichen, seine Entwicklungspotenziale zu erkennen und einzusetzen.
- Ein professioneller Coach kennt die Wirkung von Fragetechniken und Kommunikationsstrategien sowie die unterschiedlichen Persönlichkeits- und Verhaltensstrukturen gesunder Menschen.
- Coaching basiert auf Vertrauen, Ehrlichkeit und Wertschätzung.

→

In welchen Situationen kann ein Coaching unterstützen?

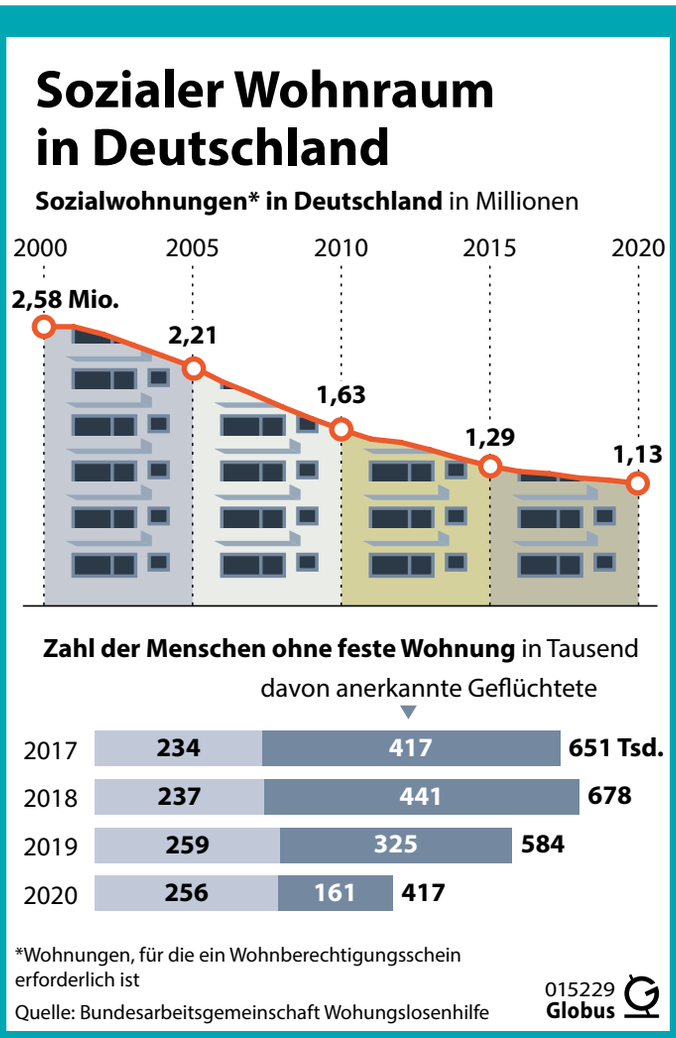
Einige typische Coachinganlässe sind:

- die „ersten 100 Tage“
- Entscheidungsfindung
- Arbeitsüberlastung
- Konfliktsituationen
- die Führungsrolle
- eigene Weiterentwicklung/ Karriereplanung

Ein Coaching darf kein „Dauerzustand“ sein, der zur Abhängigkeit führen kann. Von daher schlägt ein professioneller Coach zu Beginn der Zusammenarbeit eine Höchstzahl von vier bis sechs Sitzungen vor. Innerhalb dieser Zeit sollte der Coachee sein Anliegen bearbeitet haben.

In vereinbarten zeitlichen Abständen kann daraufhin eine Reflexion der Umsetzung/Veränderung erfolgen. Die Initiative dazu geht immer vom Coachee aus.

Kurzfristig auftretender Klärungsbedarf ist selbstverständlich in einem professionellen Coaching inbegriffen, so dass auch spontane Coaching-Sitzungen möglich sind.



Hierzu eignet sich ein besonderes Format, das Online-Coaching.

Bereits seit über zehn Jahren existiert diese Form des Coachings, die sich in den letzten Jahren professionalisiert und etabliert hat. Da der digitale Kontakt anders verläuft (es gibt z.B. keinen echten Blickkontakt), hat das Online-Coaching spezielle Herausforderungen und Anforderungen sowohl an die Methodik als auch an die Kompetenz des Coaches. Wichtig ist hier, den interaktiven Prozess auch digital durchlaufen zu können. Dies wird durch speziell entwickelte Plattformen ermöglicht, die neben den bekannten Coaching-Tools auch Möglichkeiten des Chats und der Speicherung sowie die Sicherheit, in einem „privaten“ d.h. datengeschützten virtuellen Raum zu arbeiten.

Die Vorteile des Online-Coachings liegen auf der Hand: Termine sind wesentlich spontaner möglich, Zeit- und Kostenersparnis, da keine Anfahrtswege, flexiblere Termine, auch z.B. abends, kein zusätzlicher Raum nötig, um ungestört arbeiten zu können, kürzere Einheiten „lohnen sich“, da weniger „Rüstzeit“.

Dazu kommt die interessante Erfahrung, dass durch die „digitale Distanz“ der Coachee stärker „bei sich“ ist und der Coach mithilfe der klaren Ablaufstruktur noch bewusster die Rolle des Steuernden übernehmen kann. Auch eine gleichzeitige Dokumentation ist möglich, da der Coachee intensiv mit den angebotenen digitalen Tools und Modellen arbeitet und so stärker in die Selbstbestimmung und Eigenverantwortlichkeit kommt.

Und was ist nun der Nutzen von Coaching?

Coaching ist ein „Dreiecksverhältnis“: Das Unternehmen ist Auftraggeber, der Coach Auftragnehmer und der Coachee ist der Nutzer. Es besteht kein offizielles Vertragsverhältnis zwischen Coach und Coachee, der Auftraggeber (Unternehmen) ist nicht der Nutznießer. Betriebswirtschaftlich kann der Nutzen eines Coachings nicht in Zahlen gemessen werden, die „Rendite“ ist also eher immateriell zu bewerten. Laut Rule & Rock ergaben Studien über die Veränderungen durch den Einsatz von Coaching u.a. bei SAP, Nordea Bank, Otto Group folgende Ergebnisse:

Die Motivation der Mitarbeiter erhöhte sich signifikant und die Organisation entwickelte insgesamt eine klarere, effektivere, von der Gesamtheit mitgetragene strategische Ausrichtung, die Kundenzufriedenheit war messbar höher.

Fazit:

Einem Mitarbeitenden ein Coaching-Angebot zu machen, ist ein Zeichen hoher Wertschätzung und ein großer Vertrauensbeweis, der Loyalität zum Arbeitgeber erzeugt und Ansporn ist, sich selbst weiterzuentwickeln und damit zu positiven Veränderungen im Unternehmen beizutragen. ←

[1] Dr. Christian Rauen, Coaching-Newsletter

[2] ICF & PWC, 2007; 2012

[3] Bresser, 2012/2013; Bresser Consulting, 2012; Rule & Rock, 2011

Anzeige

Überlegen Sie mal, welche Bedeutung eine Tür haben kann.

Eine Wohnungseingangstür von Daloc stoppt nicht nur Essensgerüche. Sie schützt auch gegen Feuer und giftigen Rauch sowie Einbrecher und Lärm. Sie macht es möglich, dass man sich in seiner Wohnung sicher und wohlfühlen kann.

Unsere Wohnungseingangstür ist so gebaut, dass sie jahrzehntelang hält, ohne dabei ihre schützenden Eigenschaften zu verlieren. Sie ist eine Investition fürs Leben. Und doch kostet sie nicht viel mehr als eine herkömmliche Tür. Wie ist das möglich?

Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf **daloc.de**

Doors with purpose.

DALOC

EuGH-Entscheidung zur HOAI

Mindestsätze bleiben für Altverträge **anwendbar**

FRANZISKA CARNEHL-BINNEWITT
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

PETER SCHULZE
Rechtsanwalt und Notar
Master of Corporate Real Estate Management (MCR)
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Nach der Entscheidung des EuGH vom 04.07.2019 (AZ: C-377/17) bestand bekanntlich hinsichtlich der Anwendbarkeit der HOAI-Mindestsätze nach § 7 Abs. 1 HOAI (2013) die Unsicherheit, ob eine Berufung von Architekten und Planern auf die Unwirksamkeit einer Honorarvereinbarung, die die Mindestsätze unterschreitet, weiterhin rechtlich möglich ist.

Bis zu dieser Entscheidung entsprach es der gängigen Rechtslage und Praxis, dass die HOAI-Mindestsätze unterschreitende Honorarvereinbarungen von Architekten und Planern angefochten werden konnten, um eine Vergütung auf Grundlage der Mindestsätze durchzusetzen (sogenannte Aufstockungsklagen).

Ob die Entscheidung des EuGH vom 4. Juli 2019 von den deutschen Gerichten unmittelbar zu berücksichtigen ist oder ob zunächst der nationale Gesetzgeber die HOAI entsprechend der EuGH-Entscheidung anzupassen hat, wurde von den deutschen Gerichten, insbesondere den Oberlandesgerichten, unterschiedlich bewertet.

Um zu einer einheitlichen rechtlichen Bewertung zu gelangen, hat der BGH letztendlich ein Verfahren, welches vor dem OLG Hamm anhängig war, dem EuGH zur Entscheidung vorgelegt (Beschluss vom 14.05.2020, AZ: VII ZR 174/19).

Nunmehr liegt die Entscheidung des EuGH mit dem Urteil vom 18.01.2022 (AZ: C-261/20) vor. Der EuGH hat entschieden, dass das europäische Unionsrecht HOAI-Mindestsatzklagen nicht entgegensteht bzw. dass weder die Dienstleistungsrichtlinie noch das am 04.07.2019 ausgesprochene Vertragsverletzungsurteil mit der Anwendung des verbindlichen Preisrahmens der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Fassung von 2013 kollidiert. Denn die Richtlinien der Europäischen Union richten sich nur unmittelbar an die Mitgliedstaaten und begründen daher keine Verpflichtungen für Einzelne.

Mit der Entscheidung des EuGH kann somit hinsichtlich sämtlicher Altverträge (Vertragsschluss vor dem 01.01.2021), die von Privaten geschlossen wurden, das Mindestsatzhonorar nach § 7 Abs. 1 HOAI verlangt werden, wenn die vertragliche Honorarvereinbarung, dahingestellt ob es sich um einen schriftlichen oder mündlichen Vertrag handelt, ein Planungshonorar vorsieht, das unterhalb der HOAI-Mindestsätze nach § 7 Abs. 1 HOAI liegt.

Gerichtsverfahren, die in Ansehung des laufenden Verfahrens vor dem EuGH zeitweise zum Ruhen gebracht wurden, können daher nun wieder aufgenommen werden, um die dort geltend gemachten Honoraransprüche unter Berufung auf die Mindestsatzregelung des § 7 Abs. 1 HOAI weiter zu verfolgen.

Nicht betroffen sind von der Rechtslage die nach dem Inkrafttreten der HOAI 2021, d.h. nach dem 1. Januar 2021 geschlossenen Architekten- und Ingenieurverträge. Diese unterliegen den Regelungen der HOAI 2021, die bekanntlich keine HOAI-Mindestsätze mehr kennt.

Differenziert zu betrachten ist das Rechtsverhältnis zwischen dem mehr Honorar geltend machenden Planer und dem öffentlichen Auftraggeber. Zwar spricht der EuGH in Bezug auf die weitere Geltung der HOAI-Mindestsätze für Altverträge von Verträgen, die zwischen Privaten geschlossen wurden. Jedoch betreffen sogenannte Aufstockungsklagen gegen die öffentliche Hand in der Regel ein Rechtsverhältnis zwischen einem dem Privatrecht unterworfenen öffentlichen Auftraggeber und einem Planer oder Planungsbüro, welches nach dem deutschen Privatrecht (BGB) organisiert ist. Ein Unter-/Überordnungsverhältnis, wie dies z.B. bei der Klage eines Bauherrn gegen die zuständige Baugenehmigungsbehörde der Fall ist, ist in diesen Fällen nicht festzustellen, was für die Zulässigkeit von Aufstockungsklagen auch gegen den öffentlichen Auftraggeber spricht.

Die zukünftige Behandlung der neuen Rechtslage durch die zuständigen Zivilgerichte wird mit großem Interesse zu betrachten sein. ←

Serielles Bauen: Die Erfahrungen mit der GdW-Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen

FABIAN VIEHRIG

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen und Sozialwohnungen in Deutschlands Ballungsregionen besteht seit vielen Jahren. Um dieses Problem aufzulösen, bedarf es einer Vielzahl an Maßnahmen. Natürlich stehen hier zu allererst Maßnahmen im Fokus, die sich mit der Beschaffung von Baugrund befassen. Darüber hinaus gilt es, moderne Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau einzusetzen. Aber auch die Technologie des Bauens kann dazu beitragen, Wohnungen schneller, besser und eventuell auch günstiger zu erstellen. Dies ist nicht erst seit gestern bekannt. Bereits in der 18. Legislatur von 2013 bis 2017 beschäftigte sich der Bund mit dem Thema bezahlbares Wohnen. 2014 rief das Bundesbauministerium das bundesweite Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen aus, als zentrales Gremium zur Bewältigung aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen. Im Rahmen dieses Dialogprozesses wurden mit Ländern, Kommunen und Verbänden gemeinsam Lösungen für die Herausforderungen entwickelt. Wesentlicher Teil des Bündnisses war die sogenannte Baukostensenkungskommission. Der bessere Titel wäre wohl Baukostenkommission gewesen, da eine Senkung von Baukosten in der Betrachtung der Geschichte des Bauens wohl ein Wunschgedanke bleiben muss. Die Baukostensenkungskommission beschäftigte sich mit verschiedenen Aspekten der Baukostensteigerung. Gesetze, Normen, Genehmigungsverfahren etc. wurden auf ihre Baukostenwirkung untersucht. Es stellte sich unter anderem heraus, dass die bekannten Verfahren des modularen und seriellen Wohnungsbaus einen Beitrag leisten könnten, die Baukostenentwicklung zu stoppen.

Um diese Verfahren des industriellen Wohnungsbaus zu befördern, wurde in Zusammenarbeit mit dem Ministerium, GdW, HDB und BAK die Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen entwickelt. Die Rahmenvereinbarung zwischen neun Planern und Bauunternehmen sowie den durch den GdW vertretenen Wohnungsunternehmen wurde am 29. Mai 2018 unterschrieben. Die Rahmenvereinbarung hat eine Laufzeit von fünf Jahren und endet demzufolge im Mai 2023. Bisher kam die Rahmenvereinbarung beim Neubau von knapp 3000 Wohneinheiten zur Anwendung. Nach anfänglich zögerlichem Start wird die Rahmenvereinbarung heute verhältnismäßig oft zur Anwendung gebracht. Die im letzten Jahr vereinbarten 1500 WE entsprechen fast fünf Prozent der GdW-Neubauvorhaben. Natürlich erscheint die Zahl der neugebauten Wohnungen angesichts der vergleichsweise hohen medialen Präsenz der Rahmenvereinbarung noch relativ gering. Dennoch haben wir es erreicht, dass Verfahren des seriellen und modularen Bauens wieder in das Baugeschehen Einzug gehalten haben. Und das war das Ziel: mehr Möglichkeiten und Kapazitäten für den Wohnungsbau zu befördern. →

Gerade der Modulbau zeigt, was moderne Fertigungs- und Montagemethoden an Potenzial bieten. Die Bauzeiten (Baustellenzeiten) werden insbesondere durch den Modulbau, aber auch durch Segmentbau enorm verkürzt. Auch das Thema Qualitäten im Neubau wurde durch diese Verfahren sehr positiv beeinflusst.

Eine Kostenreduktion, die sich auch in den Angebotspreisen wiederfindet, konnte aber bisher nicht beobachtet werden. Insbesondere die aktuelle Marktsituation ließ eine solche Reduktion auch nicht erwarten. Zumindest konnte zwischenzeitlich die Kostensicherheit über die Projektlaufzeiten sichergestellt werden. Derzeit machen leider enorm volatile und auch steigende Materialkosten eine langfristige und seriöse Kostenplanung auch nur für eine Projektlaufzeit fast unmöglich. Dies wissen auch die Rahmenvertragspartner und müssen selbst für die Projektlaufzeiten Kostenklauseln in die Einzelverträge aufnehmen.

Im aktuellen Baugeschehen sehen wir außerdem starke Auswirkungen des Handwerkermangels. Ausbaugewerke, Elektriker, Sanitär, Heizung und Klima haben sich zu Engpässen im klassischen Bauwesen entwickelt. Glücklicherweise konnten zumindest die Anbieter des modularen Bauens durch Vorfertigung und Installation in den Produktionsbetrieben sich von diesem Engpass entkoppeln. Interessanterweise hatte die Coronakrise im Bau- und Ausbaubereich vergleichsweise wenig negativen Einfluss. Hier kristallisierten sich die Büroberufe, bedingt durch den Lockdown, als Baubremse heraus. Es fehlte zum Bespiel an einfachsten Genehmigungen und Schriftstücken.

In den nächsten Jahren wird sich das Baugeschehen für die von der Koalition beabsichtigten 400 000 zu bauenden Wohneinheiten noch weiter entwickeln müssen. Wir sehen zudem zusätzliche Kapazitätsbedarfe durch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der Klimaziele. Die Probleme durch fehlende und teure Materialien sowie durch knappe Bau- und Handwerkskapazitäten werden sich auch in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach weiter verschärfen. Daher ist anzunehmen, dass sich die Methoden des industriellen Bauens viel stärker als heute etablieren werden. Auch werden die dafür notwendigerweise anderen Herangehensweisen des Planens und Ausschreibens (z. B. Funktionalausschreibung, Partnering-Modelle) sich einüben und normalisieren.

Nicht zuletzt die Forderung nach mehr Holzbau wird diesen Prozess weiter voranbringen. Denn gerade der Holz- und Holzmodulbau kann bei der industriellen Vorfertigung noch mehr Vorteile ausspielen. Mit computergesteuerten Bearbeitungs- und Fügetechniken lassen sich ein enormer Vorfertigungsgrad und eine sehr hohe Baugeschwindigkeit erreichen.

Die Rahmenvereinbarung wollte 2017 erreichen, dass Unternehmen, die dem öffentlichen Vergaberecht unterliegen, sich mit Aufträgen eindecken können. Aufgrund der formalen Verfahren und der guten Auslastung der Bauindustrie wurden zum damaligen Zeitpunkt kaum noch Angebote an Wohnungsunternehmen abgegeben. Die Rahmenvereinbarung konnte diesen Sachverhalt zum Teil lösen, allerdings war verfahrenstechnisch immer noch eine sogenannte Minivergabe durchzuführen. Auch diese zeigte Schwierigkeiten in der Anwendung, da Erfahrungswerte fehlten. Unternehmen, die mit dieser Minivergabe gearbeitet haben, berichteten im Nachgang, dass der Aufwand überschaubar ist und einer nochmaligen Vergabe prinzipiell nichts im Wege stünde. Dennoch ist bei einer begrenzten Anzahl von Anbietern und einem zudem eingeschränkten Liefergebiet die Anzahl der Angebote, die zur Auswahl stehen, natürlich begrenzt. Insofern sind für eine Nachfolgevereinbarung weitere Aufgaben zu lösen.

Der GdW arbeitet in 2022 an einer Anschlussvereinbarung für 2023. Hier müssen die Kritikpunkte der bestehenden Rahmenvereinbarung nach Möglichkeit ausgeräumt werden. Zudem soll aktuellen Ansprüchen an das zukunftsfähige Bauen hinsichtlich Nachhaltigkeit und Verwendung von möglichst klimaneutralen Baustoffen Rechnung getragen werden. Wir erhoffen uns zudem mehr Angebote. Vielleicht ist es möglich, auch die bis dato erzielten Effizienzvorteile der Produktion in die neuerlichen Angebote einzupreisen. Dies bleibt abzuwarten und insofern Aufgabe für die neue Rahmenvereinbarung.

Damit die soziale Herausforderung unseres Jahrzehnts angesichts der aktuellen Baukostenexplosion, mangelnden Handwerkskapazitäten, ambitionierten Klimazielen und stark steigenden Energiepreisen gemeistert werden kann, müssen zudem alle staatlichen Ebenen eine Reihe von Lösungsbausteinen koordiniert umsetzen: Es muss mehr und günstiges Bauland vergeben werden. Die Baugenehmigungsprozesse müssen digitalisiert und beschleunigt werden. Moderne und nachhaltige Bautechnologien wie das serielle und modulare Bauen sollten stärker unterstützt werden. Die bestehende und auch eine neue Rahmenvereinbarung können hier nur einen Beitrag leisten. ←

Anzeige

REAL ESTATE ARENA

18. – 19. MAI 2022

Messegelände Hannover

Neue Immobilienmesse für die Real Estate Branche im Norden.

+ 100+ Aussteller*innen und Partner*innen
+ Bundesweiter Fokus auf B- und C-Städte
+ Innovatives 3K-Konferenzformat Keynote > Kontroverse > Konstruktiv
+ Fach- und Gesellschaftsthemen aus der Real Estate Branche

ALLE INFOS UND TICKETS:
www.real-estate-arena.com
#rea2022

MUTIG
KONTROVERS
NAH DRAN

„Die **Digitalisierung** ist der Hebel zur **Klimaneutralität**“

Die Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten – das ist eine große Herausforderung, der sich die Wohnungswirtschaft für die kommenden Jahre stellen muss. Im Interview erklärt Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer in der Haufe Group, wie das aus seiner Sicht gelingen könnte und wo es immer noch Hindernisse gibt. Als größten Erfolgstreiber für die Klimaneutralität sieht er die Digitalisierung.

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.

Carsten Thies kennt sich mit den Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft und der Digitalisierung gut aus. Er ist aber nicht nur Stratege, sondern auch Optimist. Deshalb hält der Vorstand der Haufe-Lexware Real Estate AG das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich für möglich. Allerdings nur, wenn sich einige Parameter gravierend ändern. Deshalb forderte er, statt der vielen Einzelaktivitäten der Wohnungsunternehmen einen holistischen Ansatz, bei dem auch vor- und nachgelagerte Prozesse und nicht einzelne Gebäude, sondern Wohn- oder Stadtquartiere gesamtheitlich einbezogen werden, um wirkungsvoll und vor allem effizienter den Weg zu einem klimaneutralen Bestand zu gehen.

magazin: 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland sollen bis 2050 klimaneutral sein, also so gut wie kein CO_2 mehr produzieren. Sind diese Forderung und der Zeitplan nicht etwas zu ambitioniert?
Dr. Carsten Thies: Es ist in der Tat eine Herkulesaufgabe, dies in der vorgegebenen Zeit zu realisieren. Die deutschen Immobilienbesitzer waren bisher nicht untätig. Sie haben im letzten Jahrzehnt fast 500 Milliarden Euro in verschiedenste bauliche Maßnahmen investiert, um die Wohngebäude besser zu dämmen. Doch der Einspareffekt war überschaubar wie eine Studie des DIW in Zusammenarbeit mit ista ergeben hat. Der Rückgang der Emissionswerte durch die Maßnahmen lag nur bei rund 20 Prozent. Um die Witterungseinflüsse bereinigt, schrumpft der Wert auf unter drei Prozent zusammen. Das zeigt klar, dass es ohne eine verstärkte Einbeziehung weiterer Instrumente und Maßnahmen nicht klappen wird. Mit einem „weiter so" sehe ich keine realistische Möglichkeit, die Klimaschutzziele zu erreichen.

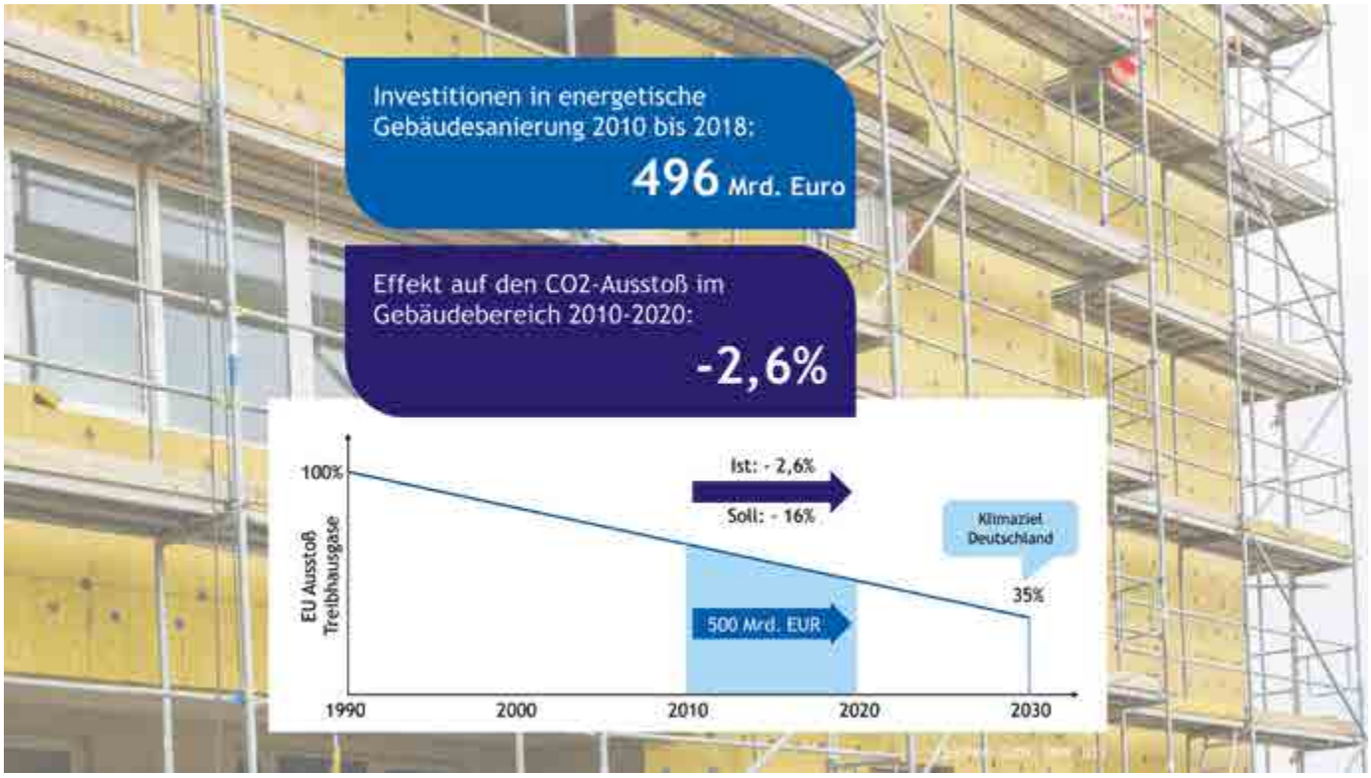
magazin: Es ist also zwei vor zwölf für die Wohnungswirtschaft im Bezug auf die Klimaziele?
Thies: In einem Sprint sind die Ziele nicht zu erreichen. Hier geht es eher um einen Marathon oder Iron Man. Es sind bereits viele Schritte in die richtige Richtung erfolgt. Doch für das Erreichen der Klimaziele müssen die Koordination und der Wirkungsgrad deutlich erhöht werden. Viele der 3 000 Mitglieder des GdW verfügen beispielsweise heute noch über keine eigene CO_2-Bilanz. Vor allem den kleineren und mittelständischen Unternehmen fehlt es meist an Zeit, Instrumentarien und Strategien. Oft werden einzelne Maßnahmen ins Auge gefasst und bestenfalls realisiert, doch der strategische Blick fehlt, mit welchen Schritten das Wohnungsunternehmen am schnellsten und effizientesten die CO_2-Ziele erreichen kann. Digitale Instrumente sind dabei unverzichtbar.

magazin: Sie haben es sich deshalb zum Ziel gesetzt, die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienbranche voranzutreiben. Ihre Keynote auf der Fachtagung „Digitalisierung 2022" stand unter dem Motto „Weniger CO_2. Mehr Effizienz. Digitalisierung hilft." Wo sehen Sie in der Digitalisierung den entscheidenden Erfolgsfaktor?
Thies: Digitalisierung ist ein Megatrend, eine weltweite Entwicklung, der sich keiner mehr entziehen kann. Die Branche muss sich dem Thema also stellen. Das Spannende für die Wohnungswirtschaft ist, dass wir mit der Digitalisierung neue Methoden und Technologien zur Verfügung haben, um Herausforderungen wie den Klimaschutz ganz anders begegnen zu können, indem wir Prozesse vereinfachen und Daten erheben und auswerten, um bessere Entscheidungen zur Erreichung der Klimaziele zu treffen – täglich beim Heizen und Lüften, aber auch bei der Auswahl der Investitionen in bauliche Veränderungen und die Energietechnik.

magazin: Woran hakt es aus Ihrer Sicht besonders?
Thies: Die Wohnungswirtschaft ist ja willens, sich aktiv dem Klimaschutz zu stellen. Doch sie denkt immer noch nicht ganzheitlich genug. Sie lässt alles ordentlich dämmen und tauscht die alten Heizkessel gegen moderne Heiztechnologie aus. Doch das reicht, wie die Zahlen beweisen, längst nicht aus. Dennoch tut sich die Branche in Summe immer noch schwer damit, digitale Maßnahmen einzuführen, die Transparenz bringen und sofort CO_2-Emissionen senken könnten.

magazin: Können Sie hierzu ein konkretes Beispiel nennen?
Thies: Nehmen wir gleich die neue Heizkostenverordnung. Sie ist vom Gesetzgeber gut gemeint, muss aber noch an einigen Stellen nachgebessert werden, um ihre Funktionskraft entfalten zu können. Mieter erhalten zwar derzeit tagesaktuelle Verbrauchsinformationen, aber eben erst Ende des Monats. Um aber ihr Verhalten nachhaltig zu verändern, müsste die Dateneinsicht in Echtzeit erfolgen. Diese Daten-Transparenz würde meiner Meinung nach eine wirkliche Verhaltensänderung auslösen, die noch signifikanter sein könnte, wenn sie an ein Anreizsystem gekoppelt wäre. Doch das ist noch Zukunftsmusik, hakt es doch noch oft an

→



der Basis. Viele Wohnungsunternehmen haben nicht einmal alle E-Mail-Adressen ihrer Mieter und Apps werden sehr unterschiedlich angenommen. Dazu ein konkretes Beispiel: Ein Wohnungsunternehmen in Hoyerswerda hat ein digitales Mieter-Portal, das aber nur zehn Prozent der Mieter schon genutzt haben, regelmäßig loggt sich sogar nur ein Prozent ein. So kann es nicht funktionieren. Nur wenn Daten in ausreichender Menge erhoben, richtig ausgewertet, nutzerfreundlich aufbereitet und zeitnah übermittelt werden, nutzen sie Mieter auch und ändern ihr Verhalten.

magazin: Sie setzen also ganz klar auf „digital first". Wo sehen Sie noch Anknüpfungspunkte?
Thies: Ganz klar beim Datenmanagement. Wir stehen da erst am Anfang. Das gilt nicht nur für die neue Verordnung, sondern kann weiter gefasst werden. Big Data ist aber in vielen Wohnungsunternehmen eher noch Small Data. Dabei verfügt die Immobilienbranche über einen riesigen Datenschatz auf der Markt-, Objekt- und Nutzerebene. Doch um diese Daten effektiv nutzen zu können, müssen diese analysiert und ausgewertet werden. Ein weiterer Punkt, ohne den die Digitalisierung nicht voranschreiten kann, ist die Ausstattung der Gebäude zur Funkübertragung der Daten, die Nutzern zur Verfügung gestellt werden. Auch hier muss nachgerüstet werden.

magazin: Kommen wir noch kurz zur Energiebilanz. Digitale Lösungen sind innovativ, benötigen zugleich Strom. Wie finden Sie Lösungswege für mehr CO_2 Einsparungen?
Thies: Nehmen wir auch hier wieder ein konkretes Beispiel. Die Cloud-Lösung Haufe axera wird im MS (Microsoft) Azure Rechenzentrum gehostet. Das Rechenzentrum hat eine CO_2-Zertifizierung. Die eigenen Server zur Entwicklung der Software sind im Netzwerk der Haufe Group integriert. Hierfür setzt die Haufe Group auch bewusst auf die Produktion aus nachhaltigen Energiequellen. Es sind also immer viele Elemente, die ineinandergreifen, um ein nachhaltiges Ergebnis zu erzielen.

magazin: Gehen wir jetzt vom Status Quo in Richtung Zukunft. Was raten Sie den Wohnungsunternehmen?
Thies: Wohnungsunternehmen müssen die Potenziale der Digitalisierung nutzen. Transparente Verbrauchsdaten sind die Basis, das Verhalten der Mieter zu beeinflussen und die richtigen Investitionen zu tätigen. Ohne diese Transparenz kann die Klimawende nicht gelingen.

Gut aufbereitete Daten der Verbräuche in Echtzeit, vor allem, wenn sie über Handy abrufbar und mit konkreten Tipps zum besseren Lüftungs- oder Heizverhalten kombiniert werden, werden helfen, die Mieter ins Boot zu holen. Das kann durchaus auf spielerische Art über Gamification erfolgen. Vieles, was Mietern neu und unbekannt ist – und die Erfordernisse rund um den Klimawandel gehören definitiv dazu – ist häufig mit Angst vor Veränderung verbunden. Über ein Spiel in der App können Zusammenhänge erfahrbar gemacht werden und Verhaltensänderungen im geschützten Rahmen der App eingeübt werden. Das hilft bei der Akzeptanz.

Vielen Dank für das Gespräch! ←

Anzeige

STIEBEL ELTRON

Planung, die intelligent ist
Wohnkomfort, der gut tut

Technik zum Wohlfühlen

Die Energiewende bedeutet große Herausforderungen für den Gebäudebereich.
Beim Gelingen des notwendigen Wandels spielt die Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle. Wir bieten Ihnen passende Lösungen: Mit hoher Effizienz und klimafreundlicher Wärmepumpen-Heiztechnik erreichen Sie eine bessere CO_2-Bilanz im Bestand und erfüllen alle Anforderungen im Neubau.

Für maximale Effizienz im Mehrfamilienhaus
- Verlässliche dezentrale Trinkwarmwasserbereitung mit Wohnungsstation und Durchlauferhitzer
- Lüftungssysteme für effiziente Frischluftversorgung
- Leistungsfähige Wärmepumpen, bei Bedarf in Kaskadenschaltung

Erfahren Sie mehr über unsere Lösungen:
www.stiebel-eltron.de

45 Jahre Wärmepumpen

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Anzeige

S!STEMS
SMARTE
!NTELLIGENTE
SYSTEME

BADRENOVIERUNG IN NEUBAU UND WOHNUNGSBESTAND

MODULARE SYSTEMLÖSUNGEN VON S!STEMS

Serielles Bauen, Vorfertigungen im Werk, ein Höchstmaß an Flexibilität, einfacher Montageaufwand – seit geraumer Zeit fragt sich die deutsche Bau- und Wohnungswirtschaft, welche Optionen sich zum Verbessern der Wohnraumversorgung anbieten, die zugleich Energie, Raum, Zeit und Geld sparen. Die passende Antwort speziell fürs Bad liefert S!STEMS. Als modulares System konzipiert, ermöglicht S!STEMS schnelle, einfache sowie kostengünstige Modernisierungslösungen für Bäder.

Ob Neubau oder Bestand, durch die passgenaue, werksseitige Vormontage aller zu verbauenden, aufeinander abgestimmten Elemente eignet sich der modulare bzw. teilmodulare Aufbau für jegliche räumliche Herausforderung. Neben freistehenden, U- oder L-förmig konfigurierbaren Lösungen können Investoren, Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften zwischen zwei Ausführungsvarianten wählen. So steht die smarte Systemlösung als Unterkonstruktion zur bauseitigen Fertigstellung oder als komplette Zusammenstellung inklusive robuster Oberflächen und Böden in zahlreichen Designs zur Verfügung. Jedes modulare Bad ist fertig installiert, Spülkasten und Anschlüsse für Armaturen inklusive. Auf Wunsch ist die Elektroausstattung mitinbegriffen.

WUSSTEN SIE SCHON, ...

dass unsere modularen Systemlösungen bereits jetzt in Neubau- und Bestandspiloten die Bauzeit reduzieren, Kosten einsparen, dabei alle Anforderungen an die moderne Gebäudetechnik erfüllen und somit echte Mehrwerte schaffen? Für Rückfragen und weitere Informationen können Sie sich gerne an **info@sistems.de** wenden oder die Mitarbeiter*innen der NFG-GRUPPE ansprechen.

www.sistems.de

Anzeige

NFG
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

UNSER NETZWERK, UNSERE LEISTUNGEN, IHR MEHRWERT

KOSTENPLANUNG
Unsere Experten erstellen für Sie Kostenzusammenstellungen und -vergleiche unterschiedlicher Produkte, Hersteller und technischer Lösungen

BADGESTALTUNG
In Zusammenarbeit mit der Badplanung entwickeln wir mit Ihnen die architektonische Badgestaltung

SCHNITTSTELLENFUNKTION
Wir übernehmen für Sie die Schnittstellenfunktion zwischen Planung, Lieferung und Ausführung

TECHNISCHER SUPPORT
Bereitstellung aller erforderlichen technischen Informationen und Vermittlung der jeweiligen Ansprechpartner

BEMUSTERUNG
Nutzen Sie unser bundesweites Ausstellungskonzept, um Ihre Projekte anhand realer Produktlösungen bemustern und dokumentieren zu lassen

PLANUNGSUNTERSTÜTZUNG
Planung, Beratung, Produkte - Profitieren Sie von einer umfassenden Unterstützung rund um Ihr Projekt

ENERGIEKONZEPTE
In Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten und der Industrie entwickeln wir für Sie Energiekonzepte

FORTBILDUNG
Durch zertifizierte Fachseminare beugen wir dem Fachkräftemangel vor

BENJAMIN STEUER
Key Account Manager
Bremen und Niedersachsen

T +49 4218998420
M +49 1703391020
benjamin.steuer@nfg-gruppe.de

ANDREAS WOYWOD
Key Account Manager
Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern

T +49 4067070381
M +49 170 339 43 40
andreas.woywod@nfg-gruppe.de

S!STEMS Produkte erhalten Sie über die NFG-GRUPPE.
www.sistems.de

IM AUFTRAG VON

GC GRUPPE G.U.T. TFG DTG HTI EFG ITG

NFG-GRUPPE.DE

Walberg spricht sich für **mehr grüne Energie** aus

Kiel. Dietmar Walberg, Leiter der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel, hat sich in einem Interview mit der „Frankfurter Allgemeine Zeitung" gegen immer höhere Energiestandards im Neubau ausgesprochen. Unter der Überschrift „Alles unter dem Effizienzhaus 70 ist unwirtschaftlich" sprach sich Walberg vor allem für den Einsatz grüner Energie aus. Hier Auszüge aus dem Gespräch:

„Die Schlüsselaufgabe ist es, die Energie aus grünen Quellen zu beziehen."

„…Die Schlüsselaufgabe ist es, die Energie aus grünen Quellen zu beziehen. Wir brauchen genug Energie aus dekarbonisierten Quellen, erst dann erreichen wir Klimaneutralität. Deshalb ist es einfach unsinnig, die Anforderungen an die Gebäude immer höherzuschrauben, das ist einfach eine Fehlallokation…Der grüne Strom ist einer der Hebel. Für Einfamilienhäuser kommen zunehmend Wärmepumpen zum Einsatz, künftig im Geschosswohnungsbau ebenso, bisher sind sie da eher die Ausnahme. Fernwärme ist eine weitere Möglichkeit, auch zentrale Solaranlagen. Also nicht die an den Gebäuden, sondern große Anlagen vor den Toren der Stadt mit saisonalen Speichern, damit die Energie abgerufen werden kann, wenn sie gebraucht wird. Der Aufwand für all das ist deutlich geringer, als alle Gebäude hocheffizient zu modernisieren… Der Anteil der Gebäude in Deutschland, die gar nicht saniert sind, ist relativ gering. Weniger als zehn Prozent der älteren Gebäude sind noch im Ursprungszustand. Bei Immobilien aus den Fünfzigern haben Sie fast keine mehr, wo noch die Originalfenster drin sind." ←

Ausreichend Bauland vorhanden

„Sofort nutzbare Bauflächen dürfen nicht aus Spekulationszwecken liegengelassen werden."

Berlin. Eine zentrale Herausforderung unserer Zeit ist es, ausreichend bezahlbare Wohnungen zu bauen: 400 000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 100 000 im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Lange war unklar, ob die Baulandreserven in Deutschland ausreichen. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zeigt: Es gibt baureife, potenziell bebaubare Flächen in den Städten und Gemeinden auf mindestens 99 000 Hektar.

Bundesbauministerin Klara Geywitz sagte dazu: „Das ist das Potenzial, um 400 000 Wohnungen jährlich, davon 100 000 Sozialwohnungen, zu bauen. Um Versiegelung und Flächenfraß zu vermeiden, ist die Innenentwicklung und das kluge Nutzen von Brachflächen und Baulücken wichtig. Land zum Bauen ist da."

Für den Deutschen Städtetag sagte Prof. Dr. Eckart Würzner: „Wir brauchen eine konsequente dauerhafte Förderung durch Bund und Länder für den sozialen Wohnungsbau, geeignete Flächen müssen kurzfristig mobilisiert und das Baurecht insgesamt entrümpelt werden. Städte müssen in die Lage versetzt werden, Grundstücke vergünstigt kaufen und gemeinwohlorientiert entwickeln zu können. Sofort nutzbare Bauflächen dürfen nicht aus Spekulationszwecken liegengelassen werden." ←

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Zukunftssichere Energie
für Immobilien.

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

Ihr Partner rund um die Immobilie

Geregelte Abfallentsorgung
Sauberes Wohnumfeld
Optimierte Betriebskosten
Entrümpelung & Sperrmüll

Innotec Abfallmanagement GmbH
Am Ihlberg 2-4 24109 Kiel
Tel. 0431 – 30115-57
info@innotec-gruppe.de
www. innotec-gruppe.de

Technische Ausschüsse treffen sich in Leer

Leer. Nach zweijähriger Pause und zwischenzeitlichen digitalen Formaten fand erstmals wieder eine gemeinsame Sitzung des Technischen Ausschusses von vdw und VNW in Präsenz statt. Gastgeber war der Bauverein Leer. Zum Auftakt der Sitzung stellte Prof. Dr. Sven Bienert von der Uni Regensburg exklusiv eine Studie vor, die sich mit den Energieeffizienzhausstandards in Mehrfamilienhäusern zum Erreichen von Klimaneutralität befasst. Ergänzend dazu passten die Beiträge zu hocheffizienten Wärmepumpenkonzepten mit Wohnungsstationen (WohnStat 4.0) und PVT-Kollektoren, die neben Strom auch Wärme in einem Paneel erzeugen. In der anschließenden Diskussion über die Fortführung von Bauprojekten vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen wurde deutlich, dass die Notwendigkeit von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zunehmend im Widerspruch zu fehlender Wirtschaftlichkeit und Verfügbarkeit von Kapazitäten und Ressourcen steht.

Im Anschluss der Sitzung folgte eine Stadtführung durch die idyllische Hafenstadt Leer mit einem gemeinsamen Abendessen zum Ausklang. Der folgende Tag war geprägt durch die Eindrücke bei der MEYER WERFT in Papenburg. Nach der Beobachtung des aktuell fertiggestellten Kreuzfahrtschiffs während der Überführung auf der Ems folgte die Besichtigung der Werft, bei der die planerische und logistische Erstellung der Schiffe auf höchstem Niveau zu bestaunen war. Der Grad der Vorfertigung und die eindrucksvoll genutzten Potenziale des seriellen Bauens auf Basis einer 3D-Planung machten im Vergleich zu den Baustellen der Wohnungswirtschaft große Unterschiede deutlich. ←

Anzeige

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betriebsoptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter **buderus.de**

Termine 2022

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen

21./22. APRIL 22	**BAD ZWISCHENAHN** Zwischenahner Gespräch
18./19. MAI 22	**HANNOVER** Real Estate Arena
18. MAI 22	**HANNOVER** Wohnungspolitischer Kongress
29. JUNI 22	**BERLIN** WohnZukunftsTag
30./31. AUGUST 22	**HANNOVER** vdw-Verbandstag
8./9. SEPTEMBER 22	**GUT THANSEN** Fachtagung Rechnungswesen
9. OKTOBER 22	**LANDTAGSWAHL NIEDERSACHSEN**

Bildnachweise

S. 4: Roland Horn; S. 6: Ukraine – KSG Hannover: beide Bilder Jonas Gonell; S. 7 (oben): snapssed; S. 8: envato; S. 14: envato, Leszek Glasner; S. 19 (oben) Axel Born; S. 20/21: Bertold Fabricius; S. 22: Animation © visuwerk380; S. 23: Jonas Gonell; S. 24: envato; S. 25: Daniel Herrmann; S. 31: Kai-Uwe Knoth; S. 34 (unten): Werk1; S. 38, 44, 56, 60, 62, 66: envato; S. 45: Neumann und Rodtmann; S. 47: VdW RW; S. 51: GdW; S. 61: Heiko Preller

vdw
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in 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-online.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

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

HERAUSGEBER

vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann
Tel.: 0511 1265-123
E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

Anzeige

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

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Sonst finden Sie hier immer eine Anzeige von Spiri.Bo.
Zugunsten der besonderen Gestaltung dieses magazins hat Spiri.Bo freundlicherweise darauf verzichtet.
Die Anzeige finden Sie auf Seite 15.
Wir sagen: Vielen Dank, Spiri.Bo!