vdwmagazin

3_2022

Partner der
Immobilienwirtschaft
Anzeige
Partnerschaft, die
Mehrwert schafft
Machen Sie Ihre Immobilie fit mit
einem zukunftsfähigen Netz.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft
Together we can
Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring
Stand: Juni 2022

INHALT

» Wer bereut schon auf dem Sterbebett, nicht mehr Zeit im Büro verbracht zu haben?«

STEPHEN R. COVEY
AMERIKANISCHER BESTSELLER-AUTOR
(1932 BIS 2012)

03/2022

vdw INTERN

Vorwort	02
Zwischenahn	03
Wohnungspolitischer Kongress	08
WohWi-Talks	11
KI-Strategie Niedersachsen	12
Namen und Nachrichten	16
Zur Person	22
Tag der Architektur	24
Digitaler vdw-Jahresbericht	25
40 Jahre „Springer Modell“	26
Vorzeigequartier in Celle	27
100 Jahre LüWoBau	29
vocatium in Hannover	30
Hilfe für Geflüchtete	32
Jahresbilanz GEWOBA	33
Effizienzkontrolle im Heizungskeller	34

HISTORISCH

ist die Leistung der Lüneburger Wohnungsbau, die sich eines 500 Jahre alten Bürgerhauses angenommen und es so vor dem Verfall gerettet hat. Historisch ist auch die Erfolgsgeschichte der LüWo-Bau, auf die in der Salzstadt kürzlich aus Anlass des 100-jährigen Firmenbestehens zurückgeblickt wurde. Historisch kann man aber auch die Zeiten nennen, in denen sich die Wohnungswirtschaft befindet; denn selten waren die Vorzeichen für das soziale Wohnen, dem sich die vdw-Mitglieder verschrieben haben, so schlecht wie derzeit.

ANALYSEN

Real Estate Arena	40
Externes Rating	46
Rechnungswesen	48
Energie Projektinitiative	52
Serieller Holzbau	58
Digital-Detox-Experiment	64
Novelle des Betriebskostenrecht	66
Termine/Impressum	74

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.

II0

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Der Neubau und die Modernisierung von sozialorientierten, bezahlbaren Mietwohnungen stehen auf der Kippe. Vielleicht kommen Neubau und Sanierung sogar restlos zum Erliegen. Die Wohnungsunternehmen im vdw berichten: Im Bau befindliche und fertig geplante Bauvorhaben werden fertiggestellt, neue Projekte bleiben vorerst in der Schublade. Falls sich die Rahmenbedingungen nicht ändern, rechnen wir mit einem Neubaurückgang allein bei unseren Unternehmen von jährlich bis zu 1 500 Wohneinheiten ab 2023. Wie konnte es dazu kommen?

Einige Schlagzeilen der vergangenen Wochen: „Die Vollbremsung im Wohnungsbau wird sich nächstes Jahr zeigen", „Kreiswohnbau Osterode kämpft mit Handwerkermangel", „In Hannover werden Hunderte Wohnungen weniger als geplant fertig", „Politik stuft Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Sarstedt als dringlich ein", „Ecovillage droht das Aus".

Immer schwingt dabei mit: Die Baukosten haben sich schon seit Monaten aus vielerlei Gründen gravierend verteuert, und jetzt feuern auch noch Inflation und steigende Hypothekenzinsen die Preise an. Der immense Kostenanstieg bringt nicht nur künftige Projekte in Gefahr. Er stellt sogar die Kalkulation von 3 100 Neubauwohnungen und die Modernisierung von 4 900 Bestandswohnungen in Frage, die bereits geplant und in der Umsetzung sind; hinzu kommen annähernd 10 000 Wohnungen, bei denen Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen sind. Dies hat eine Umfrage ergeben, an der sich 81 unserer Mitglieder beteiligt haben – sicherlich sind die absoluten Zahlen fürs Verbandsgebiet sogar noch höher.

Der Stimmungsumschwung in der sozialorientierten Wohnungswirtschaft kommt völlig unerwartet. Seit zehn Jahren sind die Investitionen der Genossenschaften und Gesellschaften im vdw kontinuierlich gestiegen. Insbesondere der Neubau hatte in der vergangenen Dekade mächtig zugelegt: 2011 wurden 105,7 Millionen Euro investiert, 2021 waren es 773,0 Millionen Euro. Dieser Aufwärtstrend wird jetzt jäh abreißen.

Am schlimmsten betroffen von dieser Entwicklung sind die Haushalte, die für Kinder sorgen müssen oder aber eh ein kleines Einkommen haben und auf gute und bezahlbare Wohnungen angewiesen sind: Familien, Alleinerziehende, Senioren, Berufsanfänger und viele mehr. Denn weiterhin ist die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen hoch, und das Angebot reicht landauf, landab nicht aus. Unsere Mitgliedsunternehmen haben immer ihren Beitrag für einen sozialen und preisgedämpften Wohnungsmarkt geleistet, und sie werden dies gerne auch künftig tun. Aber Wohnungen für viel Geld zu bauen oder energetisch zu sanieren und anschließend für sieben oder acht Euro pro Quadratmeter zu vermieten, ist eine Rechnung, die schlicht nicht mehr aufgeht.

Das Dilemma hat noch eine weitere Ebene: Die Nebenkosten steigen! Die explodierenden Energiepreise werden Haushalte mit kleineren Einkommen, aber auch Mehrpersonenhaushalte vor große finanzielle Probleme stellen. Viele unserer Mitgliedsunternehmen sehen sich gezwungen, die Heizkostenpauschalen zu erhöhen, um ihre Mieter vor zu hohen Nachzahlungen im kommenden Jahr zu bewahren. Dazu kommen die Folgen der Inflation, denn die steigenden Kosten in fast allen Lebensbereichen sind natürlich auch für Vermieter spürbar, so dass es betriebswirtschaftlich praktisch unumgänglich ist, Mieten anzupassen. Ihnen dafür den Schwarzen Peter zuzuschieben, ist unredlich und wäre eine Verkehrung der Vorzeichen.

All dies wird uns in den nächsten Wochen und Monaten intensiv beschäftigen. Denn es ist sicher, dass das soziale Wohnen ein zentrales Thema im niedersächsischen Landtagswahlkampf sein wird. Der vdw wird sich dabei erheblich einmischen und gegenüber allen Fraktionen im Landtag die wichtigsten Herausforderungen klar benennen. Unsere deutliche Botschaft lautet: Nachhaltiges und bezahlbares Wohnen gibt es nicht zum Nulltarif! Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, und die Kosten dürfen nicht einseitig die Wohnungswirtschaft und unsere Mieter belasten. Bund, Land und Kommunen sind gefordert.

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

39. Zwischenahner Gespräch: Erfolgreiches Comeback nach drei Jahren Pause

Sigmar Gabriel wirbt für ein starkes **Europa**

Bad Zwischenahn. Ein abwechslungsreiches, ein interessantes, ein spannendes Zwischenahner Gespräch ist mit viel Beifall zu Ende gegangen. Höhepunkt war zweifellos der Auftritt des früheren Außenministers Sigmar Gabriel, der mit seinem Beitrag zum Ukraine-Krieg und seinen kenntnisreichen Berichten über die internationale Politik die rund 120 Gäste im Seehotel Fährhaus begeisterte. „Eine rundum gelungene Veranstaltung", meinte abschließend auch vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, für die es übrigens die Premiere in Bad Zwischenahn war.

Drei Jahre lang hat der vdw auf das 39. Zwischenahner Gespräch warten müssen. Die Pandemie machte diese lange Zwangspause erforderlich. Nun war es endlich wieder so weit. Und die Traditionsveranstaltung knüpfte nahtlos an „alte Zeiten" an. **Fazit: „Zwischenahn" ist und bleibt eines der wichtigsten wohnungspolitischen Treffen überhaupt.**

Verbandsdirektorin Dr. Schmitt betonte in ihrer Begrüßungsrede die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs für die Wohnungswirtschaft. Dies zeigt sich unter anderem an der Vielzahl von Geflüchteten, die nach Deutschland kommen und hier Wohnungen benötigen. Damit werde es auf dem ohnehin schon engen preisgedämpften Wohnungsmarkt in den Zentren noch ein bisschen enger. Die Verbandsdirektorin brachte neue Konzepte für die Innenstadtentwicklung ins Gespräch. „Wir brauchen Förderprogramme für die Umnutzung von Gebäuden, ggf. gekoppelt mit Städtebauförderung."

→

Michael Groschek

Die zweite große Auswirkung des Krieges sind nach Worten von Dr. Schmitt die gebrochenen Lieferketten und der erhebliche Mangel an wichtigen Baustoffen. „Unsere Mitgliedsunternehmen sind in weiten Bereichen aktuell nicht mehr in der Lage, wirtschaftlich darstellbar preisgedämpften Wohnraum zu errichten." Zumal auch die Energiepreise steigen und es weiterhin an geeigneten, preiswerten Grundstücken fehle.

Auch die immer strengeren Vorgaben zur Energieeffizienz von Wohngebäuden tragen nach Worten der Verbandsdirektorin dazu bei, dass es ohne massive Förderung praktisch unmöglich sei, im Neubausegment noch preisgedämpfte Mieten zu erzielen. Für sie sei es unverständlich, dass die Politik starr an hohen Standards festhalte, statt flexibel die energetische Sanierung der vielen Bestände aus den 1950ern, 1960ern und 1970er Jahren flächendeckend voranzutreiben.

Der perfekte Sturm

GdW-Präsident Axel Gedaschko, Stammgast in den, wie er sagte, „heiligen Hallen von Bad Zwischenahn", kam nicht als Stimmungsaufheller aus Berlin. Vielmehr empfahl er den Zuhörern notfalls nach seinem Vortrag zu Antidepressiva zu greifen. Gedaschko skizzierte die aktuelle Lage der Wohnungswirtschaft als „perfekten Sturm". Vielen politischen Akteuren auf Bundesebene attestierte der GdW-Präsident in Bezug aufs bezahlbare Wohnen „totale Realitätsverweigerung". Die Förderung sei absolut nicht ausreichend, Lieferketten seien schon in der Corona-Zeit gebrochen, viele wichtige Baumaterialien fehlten und die Bauindustrie beklage einen Auftragseinbruch und reagiere mit Kurzarbeit. So sind nach Gedaschkos Ansicht die formulierten Wohnungsbauziele von 400 000 neuen Einheiten pro Jahr keineswegs zu erreichen. Was bedeutet das für die Wohnungsunternehmen? Gedaschko: „Wer nichts tut, kommt am günstigsten aus der Situation raus – aber das kann ja nicht unsere Antwort sein."

Auch Michael Groschek, früherer Bauminister von Nordrhein-Westfalen und derzeitiger Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, schlug in die gleiche Kerbe. Beim auf Bundesebene einberufenen Bündnis fürs Wohnen dürften angesichts von Baukostenflut und Baulandebbe „keine Sonntagsreden gehalten werden". Er schlug vor, das Planungsrecht auf verschiedenen Ebenen zu ändern. Investoren müssten „eingeladen und nicht behindert werden".

Angesichts der hohen Wohnkosten sieht Groschek aber auch die Mieter in der Pflicht, ihr Konsumverhalten zu ändern. „40 Quadratmeter Wohnfläche pro Person sind kein Menschenrecht." Der DV-Präsident sprach sich für mehr Nachverdichtung und mehr Dachgeschossausbauten aus. So hätten Menschen die Chance, auch innerhalb ihrer gewohnten Umgebung ggf. in eine kleinere Wohnung zu wechseln.

Auch die Stadt- und Regionalentwicklung steht nach Ansicht von Groschek vor großen Herausforderungen. „Fußgängerzonen haben keine Zukunft. Wir brauchen mehr Wohnen und mehr Aufenthaltsqualität in unseren Zentren." Zugleich müssten die ländlichen Regionen als Wohn- und Lebensorte attraktiv bleiben.

Moderatorin Christina von Saß begrüßte zum Abschluss des ersten Tages Fritz Keller. Der Winzer vom Kaiserstuhl ist vielen Norddeutschen sicher auch als ehemaliger Präsident des Deutschen Fußball-Bundes bekannt. In einem sehr kurzweiligen Gespräch gab er interessante Einblicke in sein Leben, das neben Weinanbau und Fußball noch viele andere Facetten hat. So unterstützt Keller Start-up-Unternehmen bei ihren ersten Schritten. Und auch für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft hatte der Breisgauer einen Rat dabei: „Es ist eine Gefahr für die Demokratie, wenn die Leute ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können." Und mit Blick auf die hohen Klimaschutzanforderungen auch im Immobilienbereich empfahl der Unternehmer „weniger Idealismus, mehr Pragmatismus".

Axel Gedaschko

Dr. Susanne Schmitt

Fritz Keller

Matthias Rottmann, Architekt aus Köln und Partner im niederländisch-deutschen Büro „De Zwarte Hond", eröffnete den zweiten Veranstaltungstag mit seinen Einschätzungen, wie eine klimagerechte und soziale Stadtentwicklung aussehen könnte. Unter der Überschrift „Schneller! Dichter! Weniger! – die nächsten 10 Jahre" plädierte er, in städtischen Regionen auf den Bau neuer Einfamilienhäuser weitgehend zu verzichten. Die „neuen Parameter" beim Bauen seien ohnehin „weniger Platz" und „bessere Erreichbarkeit". Aus Erwägungen des Klimaschutzes werde man sich auch vom Flachdach verabschieden.

Im Gespräch mit Christina von Saß stimmte DENA-Geschäftsführer Andreas Kuhlmann aus Berlin (siehe auch Gastbeitrag im vdw magazin 2_2022) der Einschätzung der Wohnungswirtschaft zu, dass die Förderpolitik auf Bundesebene ein Desaster sei. Das Unglück habe aber schon unter der vorherigen Bundesregierung seinen Lauf genommen. Und wie es im kommenden Jahr weitergehe, sei längst noch nicht ausbuchstabiert. Angesichts der Beschwernisse rund ums Bauen empfahl Kuhlmann den Wohnungsunternehmen, die Gelegenheit zu nutzen und die innerbetriebliche

→

„Den größten Effekt bei der CO_2-Reduktion in Deutschland von 1990 bis heute hatte die Abwicklung der alten DDR-Industrie. Jetzt sollen wir in weiteren acht Jahren nochmals die gleiche Menge CO_2 einsparen – und zwar ohne eine DDR, die wir dicht machen können. Hmmmm…ein ambitioniertes Ziel." – Sigmar Gabriel

„Keiner in der Bundesregierung macht, was er eigentlich möchte: Die SPD muss Waffen kaufen. Die Grünen müssen Energie kaufen. Und die FDP muss Schulden machen." – Sigmar Gabriel

„Der von der BaFin eingesetzte und für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vollkommen unnötige Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite in Höhe von zwei Prozent ist wie ein Molotowcocktail." – Axel Gedaschko

„Ökologie geht nur mit vollem Bauch." – Fritz Keller

„Heimat ist eine Kategorie, die gerne verspottet wird. Aber sie steht für das Grundbedürfnis nach sozialer Geborgenheit." – Michael Groschek

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt begrüßte in Bad Zwischenahn auch den Chef der dena, Andreas Kuhlmann (rechts), und den Kölner Architekten Matthias Rottmann.

Transformation voranzutreiben. „Wenn Sie eine gute Roadmap haben, sind Sie für die Zukunft gerüstet."

Mit Spannung erwartet folgte dann der Auftritt von Sigmar Gabriel. Zuletzt war er vor 20 Jahren beim vdw zu Gast – damals noch als Niedersächsischer Ministerpräsident beim Verbandstag in Hildesheim. Als erfahrener Außenpolitiker wendete sich Gabriel natürlich dem Ukraine-Krieg zu. Während Deutschland in den vergangenen Jahren „den Rest der Welt eher aus den Augenwinkeln wahrgenommen" habe und auf den eigenen wirtschaftlichen Erfolg bedacht gewesen sei, hätten sich die gesellschaftlichen Themen zuletzt dramatisch verändert. „Warum haben wir Russland falsch eingeschätzt?", fragte Gabriel und fügte selbstkritisch hinzu: „Gerade wir in der SPD haben gedacht, dass wir wissen, wie das geht." Doch bei Putin gehe es jetzt um reine Machtpolitik. Häufiger als in den vergangenen 30 Jahren der Globalisierung seien Staaten bereit, ihre wirtschaftlichen Perspektiven aus geopolitischen Erwägungen aus der Hand zu geben.

Nach Ansicht des ehemaligen Bundesaußenministers gehe es seit einigen Jahren schon um die Neuordnung der Welt. Zum einen beanspruchen China und Indien eine neue Rolle. Zum anderen geht nach 600 Jahren die atlantische Dominanz zu Ende und der indopazifische Raum rückt in den Fokus.

Sigmar Gabriel sieht schon jetzt Russland als den „großen Verlierer" des Kriegs in der Ukraine. „Es wird nur noch ein Schatten des Landes sein, das es vor dem Krieg war." Trotzdem bleibe Russland als revisionistische Macht unberechenbar. Deutschland sei daher gut beraten, „sich so zu verhalten, wie es unsere Verbündeten tun". Eine Regel sei: „Niemals allein."

Die Krisen in der Welt – Finanzkrise, Corona – haben nach Gabriels Auffassung zugenommen, die Bereitschaft, gemeinsam gegenzusteuern, sei hingegen zurückgegangen. Jetzt sei der Wohlstand nicht nur in Deutschland in Gefahr. Alle hierzulande müssten sich künftig wieder mehr anstrengen. „Eine 75-Prozent-Gesellschaft wird nicht reichen."

Gabriel warb in seinem Vortrag und im Gespräch mit Christina von Saß für ein starkes Europa. Der Euro als Leitwährung und eine gemeinsame Außen- und Verteidigungspolitik könnten dazu beitragen. Aber Europa werde kämpfen müssen um seinen Platz in der Welt.

Wito Johann, Geschäftsführer der Kreiswohnungsbaugesellschaft Helmstedt, fragte Sigmar Gabriel, ob er ein politisches Comeback anstrebe? Spontane Antwort, die für einen heiteren Abschluss sorgte: „Niemals. Das würden auch manche in SPD als Drohung auffassen." ←

Das 40. Zwischenahner Gespräch findet am 13./14. April 2023 statt.

Anzeige

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder
www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.

Erleben,
was verbindet.

18. Wohnungspolitischer Kongress mit fast 200 Besuchern

„Klimaschutz darf nicht unsozial sein“

Dr. Susanne Schmitt eröffnet mit NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier (rechts), Staatsekretär Frank Doods (2. von links) und Moderator Christian Budde den Kongress.

Hannovers Stadtbaurat Thomas Vielhaber

Professorin Estelle Herlyn aus Düsseldorf

Hannover. Unter der Fragestellung „Klimagerecht UND bezahlbar wohnen: Wie geht das?“ trafen sich in Hannover rund 200 Fachleute aus Politik, Wohnungswirtschaft und Immobilienbranche beim 18. Wohnungspolitischen Kongress in Niedersachsen. In seiner Begrüßung betonte der niedersächsische Umwelt- und Baustaatssekretär Frank Doods, dass keine Zeit mehr zu verlieren sei, um den Gebäudesektor klimaneutral zu machen. „Wir müssen alle Kräfte aufbieten, damit wir dieses Ziel bis 2045 erreichen.“ Dabei sei es von größter Bedeutung, dass das Wohnen bezahlbar bleibe, obwohl die energetische Modernisierung „sehr viel Geld“ koste, so Doods, und fügte hinzu: „Jeder Euro, den wir in Solaranlagen und in Luft-Wärmepumpen stecken, lohnt sich ökonomisch und politisch.“ Am Ende werde sowohl eine Verringerung der Kosten für die Energieversorgung der Bürger stehen als auch die Überwindung von ausländischen Abhängigkeiten, zeigte sich Doods sicher.

„Der Wohnungspolitische Kongress kommt zur richtigen Zeit. Die Probleme beim Wohnungsbau sind gewaltig. Aber das Land, die Förderbank und die Wohnungswirtschaft als Ausrichter des Kongresses wollen sich gemeinsam diesen Problemen stellen“, unterstrich vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. „Der Trend bei den Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen ist zwar positiv und darf durchaus als Erfolg der vielen Anstrengungen in den vergangenen Monaten gesehen werden. Dennoch ist die aktuelle Lage dramatisch: Hohe Bau- und Grundstückskosten,

Anzeige

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.

fehlende Materialien, knappe Kapazitäten im Handwerk – das sind nur einige Faktoren, die den Bau preisgedämpfter Mietwohnungen praktisch unmöglich machen. Wir brauchen außerdem dringend Antworten, wie die hohen Klimaschutzvorgaben in Einklang gebracht werden können mit der gesamtgesellschaftlichen Herausforderung, landesweit ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit kleinen Einkommen zur Verfügung zu stellen. Klimaschutz darf nicht unsozial sein", stimmte Schmitt Doods zu.

„Investitionen in bezahlbaren Wohnraum sind gerade im aktuellen Umfeld Investitionen in den gesellschaftlichen Zusammenhalt", betont Dr. Ulf Meier, Vorstandsmitglied der NBank. „Bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum ist eine wesentliche Grundlage für ein gesichertes Lebensumfeld. Die anerkannt vorbildliche Wohnraumförderung in Niedersachsen leistet auch aktuell einen wichtigen Beitrag, den wir auch entlang zukünftiger Herausforderungen gemeinsam mit der Politik und der Wohnungswirtschaft weiter ausbauen möchten." Ein Baustein sei die Kampagne „Investition mit Haltung" mit dem Ziel, neben den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen auch noch mehr private Investoren von den Vorzügen der Wohnraumförderung zu überzeugen. „Eine langfristige und sichere Rendite ist ein starkes Argument in dynamischen Zeiten, hinzu kommt die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung, die mit unserer Förderung verbunden ist", so Meier.

Teilnehmer des Kongresses diskutierten ein „neues Denken". So müsse bei der Energieversorgung nicht nur das einzelne Gebäude, sondern das ganze Quartier in den Blick genommen werden. Es gehe darum, eine neue Infrastruktur mit neuen Technologien zu schaffen. Notwendig sei es auch, dafür die rechtlichen Voraussetzungen bereitzustellen. Darüber hinaus solle die Forschung zur Entwicklung klimaneutraler Bauprodukte deutlich verstärkt werden. Auch sei es von großer Bedeutung, die derzeitig stark ansteigenden Baukosten in den Griff zu bekommen. Dazu könnten neue Herstellungsmethoden wie das serielle und modulare Bauen wichtige Beiträge leisten. Ebenso müsse der Einsatz von Künstlicher Intelligenz bei der Planung, beim Bau und bei der Verwaltung von Gebäuden verstärkt zum Einsatz kommen.

Der Wohnungspolitische Kongress gilt als die wichtigste Veranstaltung zum Thema Wohnungspolitik in Niedersachsen. Er findet alle zwei Jahre statt. ←

Verbandsrat informiert sich bei **Studienreise** in München

München. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen standen im Mittelpunkt der diesjährigen Studienreise des vdw-Verbandsrates nach München. Die Reisegruppe um Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt ließ sich zunächst über die Förderkulisse in der Stadt München informieren. Im Gespräch mit Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der kommunalen Münchener Wohnungsgesellschaft GEWOFAG, diskutierten die Gäste aus Niedersachsen und Bremen die schwierigen Rahmenbedingungen für den preisgedämpften Wohnungsneubau und über Möglichkeiten, im Neubau auch die Klimaziele zu erreichen.

Im Anschluss ging es für die Gruppe nach Bad Aibling zu B&O. Die Gastgeber gaben einen Einblick in aktuelle Forschungsergebnisse und zeigten verschiedene Bauten, die teilweise in serieller Holzhybridbauweise entstanden sind (mehr zu dem Thema in diesem magazin). Der Besuch in der ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park und zwei Abstecher zu aktuellen GEWOFAG-Projekten – u.a. „Dante II", ein mit B&O überbauter Parkplatz – rundeten das Programm ab. Abschließend gab Hans Maier, Verbandsdirektor des vdw Bayern, noch Auskunft über die Ziele der bayerischen Wohnungswirtschaft. ←

Landtagswahl in Niedersachsen

WohWi-Talks im Wahljahr 2022

Hannover. Die Landtagswahl 2022 wirft ihre Schatten voraus. Eines ist jetzt schon klar: Die Zukunft des Wohnens und der Wohnungspolitik in Niedersachsen wird zentrales Thema sein. Aus welcher Koalition die künftige Landesregierung auch bestehen wird – zügig müssen Antworten auf drängende Probleme gefunden werden: Wie können wir künftig bezahlbaren Wohnraum bauen? Wie sollen alte Bestände modernisiert und gleichzeitig die Anforderungen des Klimaschutzes erfüllt werden? Wir brauchen außerdem lebendige Quartiere, intelligente Mobilitätsangebote und Strategien, um die digitalen Zukunftschancen optimal zu nutzen. Der demografische Wandel erfordert zudem den Ausbau geeigneter Wohnungen sowie die Entwicklung neuer Wohnformen.

Mittlerweile haben alle Parteien, die zurzeit als Fraktion im niedersächsischen Landtag vertreten sind, ihre Wahlprogramme zur Landtagswahl zur Diskussion gestellt. Der vdw „nimmt den Ball gerne auf“ und will in den Dialog eintreten, wie die zentralen Herausforderungen in der nächsten Legislaturperiode gelöst werden können.

Mit dem WohWi-Talk bietet der Verband wie schon im Vorjahr bei der Bundestagswahl ein bewährtes digitales Format an. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt spricht mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen von SPD, CDU, Grünen und der FDP. Knapp und bündig sollen echte Perspektiven für die Landespolitik aufgezeigt werden.

Wir laden Sie herzlich ein, an den „WohWi-Talks“ teilzunehmen und sich aktiv mit Diskussionsbeiträgen und Fragen in die Neuaufstellung der Landespolitik einzubringen:

Donnerstag, 6. September 2022,
16:00 Uhr – Marcus Bosse, MdL (SPD)

Donnerstag, 7. September 2022,
16:00 Uhr – Martin Bäumer, MdL (CDU)

Donnerstag, 12. September 2022,
16:00 Uhr – Christian Meyer, MdL (Grüne)

Donnerstag, 15. September 2022,
16:00 Uhr – Horst Kortlang, MdL (FDP)

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

vdw an der KI-Strategie Niedersachsen beteiligt / NBank hält Fördermittel bereit

„Digitalisierung ist kein Selbstzweck“

Die niedersächsische Landesregierung hat vor Kurzem ihre Strategie zur Künstlichen Intelligenz (KI) vorgestellt. Damit formuliert die Landesregierung klare Ziele, Maßnahmen, Budgets und Umsetzungszeiträume für den Bereich der KI in Niedersachsen. Die Wohnungswirtschaft hat sich an der Erarbeitung des Teilaspekts „Smart Home / Smart Living“ aktiv beteiligt. Über die KI-Strategie hat das magazin mit Digitalisierungsfachmann Dr. Alexander Georgiadis aus dem Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung gesprochen.

magazin: Herr Dr. Georgiadis, skizzieren Sie uns knapp die politischen Gedanken hinter der KI-Strategie. Was beabsichtigt die Landesregierung?

Dr. Alexander Georgiadis: Das Thema Künstliche Intelligenz ist in Niedersachsen nicht neu. Bereits 2018 hat die Landesregierung im Masterplan Digitalisierung KI als Schlüsseltechnologie klar benannt. Mittlerweile wird die Technologie branchenübergreifend, z. B. in der Gesundheits-, Land- oder Wohnungswirtschaft, eingesetzt und bereits an einigen Stellen durch Förderprojekte flankiert. Dabei spielen die strategischen Rahmenbedingungen, die die EU-Kommission und der Bund vorgeben, eine wichtige Rolle. Mit der eigenen KI-Strategie will Niedersachsen nun einerseits die „eigene Lesart“ zum Thema transportieren, nämlich dass der Mensch im Mittelpunkt aller Überlegungen stehen muss. Gleichzeitig gilt es, die Vorgaben aus Brüssel und Berlin in konkrete operative Maßnahmen für Niedersachsen zu „übersetzen“ und auch neuen Bedarfen mit geeigneten Förder- und Unterstützungsmaßnahmen zu entgegnen. Damit die Maßnahmen in sich geschlossen wirken und kein Flickenteppich entsteht, benötigt es eine konsistente und ganzheitliche Strategie.

magazin: Sie haben in Ihrem Strategiepapier 18 Themenbereiche analysiert – darunter auch in einem Teilaspekt das Wohnen. Erläutern Sie uns kurz, wie Sie die Rolle der Wohnungswirtschaft bei der Erarbeitung des Papiers erlebt haben?

Georgiadis: Unsere KI-Strategie zeichnet sich auch dadurch aus, dass sie in einem breiten Beteiligungsprozess entstanden ist. Im Mai 2021 wurde zunächst ein Arbeitspapier veröffentlicht, das sukzessive mit Kammern, Verbänden, zahlreichen Expertinnen und Experten, aber auch mit Bürgerinnen und Bürgern Niedersachsens zu einer KI-Strategie weiterentwickelt wurde. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat sich stellvertretend für die Branche von Beginn an in diesen Prozess eingebracht, da KI im Hinblick auf Energieeffizienz, Sicherheit und Komfort immense Potenziale bietet.

magazin: Der vdw Niedersachsen Bremen hat ausgehend vom „Smart-Living-Cluster“ kürzlich das Projekt „Datensicherheit und Datenkonzepte für mittelständische Unternehmen – am Beispiel der niedersächsischen Wohnungswirtschaft“ vorgeschlagen. Klingt sehr handfest. Wie ist Ihre Meinung dazu?

DR. ALEXANDER GEORGIADIS
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung

Georgiadis: Grundsätzlich ist das ein interessantes Projekt, bei dem der vdw wichtige Aspekte der KI-Strategie direkt aufgreift. Im Kern muss es gelingen, dass Datensicherheit in allen Betrieben gelebt wird. Da kann ein „handfester" Leitfaden eine gute Richtschnur sein.

magazin: Auch bei der norddeutschen Immobilienmesse Real Estate Arena stand kürzlich das Thema Digitalisierung ganz oben auf der Agenda. Mal aus Nutzersicht oder auch aus Sicht der Kunden – also zum Beispiel der Mieter – gefragt: Müssen wir gerade im Digitalen alles tun, was wir können? Wollen die Menschen das? Oder wäre mehr Augenmaß, mehr Zurückhaltung empfehlenswert?

Georgiadis: Branchenübergreifend erleben wir derzeit das höchste Tempo bei der Digitalisierung in der Geschichte unseres Bundeslandes. Da müssen wir natürlich aufpassen, niemanden abzuhängen oder von wichtigen Informationen und Angeboten abzuschneiden. Dies betrifft insbesondere auch ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen. Daher müssen digitale Angebote einfach gehalten und vor allem auch barrierefrei erreichbar sein. Ob wir am Ende alles im Digitalen tun, was wir können, sollten wir dann den einzelnen Personen selbst überlassen. Den persönlichen Kontakt kann keine App und keine KI ersetzen. →

Anzeige

magazin: Die vdw-Mitglieder sind teilweise kleine, mittelständische Unternehmen, die mit den Herausforderungen des wohnungswirtschaftlichen Alltags alle Hände voll zu tun haben. Damit stehen wir sicherlich exemplarisch für viele Branchen. Können Sie in solchen Fällen eine, sagen wir mal, „digitale Zurückhaltung" nachvollziehen, und was ist Ihre Antwort?
Georgiadis: Digitalisierung ist kein Selbstzweck. Das bedeutet, dass – wie bei jedem anderen Investitionsvorhaben – der konkrete Nutzen die Kosten rechtfertigen muss. An dieser Stelle sind Digitalisierungsprojekte aber von einer hohen Unsicherheit behaftet. Zum einen lässt sich der Nutzen dieser Investitionen häufig nicht im Vorfeld monetär bewerten und zum anderen sind IT-Projekte am Ende häufig teurer, als sie im Vorfeld geplant wurden. Dies führt dazu, dass kleinere Unternehmen zunächst abwarten und das wirtschaftliche Risiko so klein wie möglich halten wollen. Genau zu diesem Zweck haben wir das Förderprogramm Digitalbonus Niedersachsen neu aufgelegt, das einen Zuschuss von bis zu 10 000 Euro für Investitionsmaßnahmen in digitale Hardware und Software sowie die IT-Sicherheit bei kleinen und mittleren Unternehmen bietet. Ab Ende Juni können nach dem Auslaufen der Förderrichtlinie am 31. Dezember 2021 nun wieder Förderanträge bei der NBank gestellt werden.

magazin: Kommen wir zurück auf die Landesebene. Sie haben die Digitalagentur Niedersachsen gegründet, um zu informieren und zu vernetzen. Wen haben Sie im Blick? Wer macht mit? Wie läuft die Beratung?
Georgiadis: Mit der Gründung der Digitalagentur Niedersachsen im Dezember 2018 haben wir das Ziel verfolgt, einen zentralen Ansprechpartner für die Wirtschaft rund um das Thema Digitalisierung in Niedersachsen zu etablieren. Damals wie heute existiert eine Vielzahl an Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten auf Landes-, Bundes- und europäischer Ebene, die für Mittelstand und Handwerk nur schwer zu überschauen war. Die Digitalagentur schafft Transparenz bei den Programmen und berät Betriebe in Bezug auf passgenaue Unterstützungsmöglichkeiten. Das Konzept war so erfolgreich, dass bis auf wenige Ausnahmen mittlerweile alle Bundesländer eine Digitalagentur nach niedersächsischem Vorbild gegründet haben.

magazin: Neben der Digitalagentur gibt es noch „Niedersachsen digital", das „Innovationszentrum Niedersachsen", das „Innovationsnetzwerk Niedersachsen" und sicherlich noch viele weitere Initiativen, die sich mit digitalen Fragestellungen befassen. Wie arbeiten Sie mit diesen vielen Expertinnen und Experten zusammen?
Georgiadis: Wir haben unterschiedliche Formate etabliert, um mit allen Initiativen und Stakeholdern bestmöglich zusammenzuarbeiten. Neben regelmäßigen Jour Fixes sind wir mit zahlreichen Kammern, Verbänden und Innungen, beispielsweise im Strategierat Niedersachsen, der mehrmals jährlich zu aktuellen Digitalisierungsthemen tagt, im engen Austausch.

magazin: Zum Schluss der Werbeblock: Was erwartet uns bei der TECHTIDE am 12./13. September in Hannover?
Georgiadis: In Niedersachsen sagt man: Einmal ist keinmal, zweimal ist Zufall, dreimal ist Tradition! Da wir mit unserer großen Digitalisierungskonferenz TECHTIDE nun bereits in die vierte Auflage gehen, können wir mit Stolz behaupten, unser Leuchtturmevent zur Digitalisierung in Niedersachen hat sich etabliert. An zwei Tagen werden wir auf sechs Bühnen mit spannenden Expertinnen und Experten zur Digitalisierung aus unterschiedlichen Blickwinkeln diskutieren, nämlich zu Verwaltung, Wirtschaft/Arbeit, Alltag, Schule, Sicherheit und Start-ups. Ich lade alle Niedersachsen herzlich ein, an diesem großartigen Event teilzunehmen.

magazin: Sehr geehrter Herr Dr. Georgiadis, danke für das Gespräch und auf weiterhin gute Zusammenarbeit.

Staatssekretär Stefan Muhle (rechts) hat schon im vorigen Jahr bei der vdw-Fachtagung Digitalisierung auf die Bedeutung von Smart-Living-Projekten hingewiesen.

Die gesamte KI-Strategie des Landes Niedersachsen können Sie hier herunterladen.

Anzeige

TNG

Wir machen das

Glasfaser-Innenhausverkabelung
für Ihr Mehrfamilienhaus.

Wir verlegen **Glasfaser bis in jede Wohnung**.
Schnell und zuverlässig mit unserem Angebot
über das Glasfaserbereitstellungsentgelt.

Jetzt Beratung vereinbaren unter
immo@tng.de oder 0431 7097 2672

Grund zur Freude, Grund zum Ärgern:

Jubiläum

↑ Seit zehn Jahren engagiert sich die Baugenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig gemeinsam mit Kooperationspartnern, um Wohnumfelder für die speziellen Bedürfnisse von Senioren zu schaffen. „Das Wohnkonzept Wohnen mit Zukunft ermöglicht es unseren Mietern, in den eigenen vier Wänden selbstständig bis ins hohe Alter zu leben. Der Paritätische Braunschweig und ambet e.V. bieten wohnbegleitende Service- und Pflegedienstleistungen, planen aber auch gemeinsame Veranstaltungen und Freizeitangebote", fasst Wiederaufbau-Vorstand Heinz-Joachim Westphal die Erfolgsgeschichte zusammen. Die Anlagen des Wohnens mit Zukunft sind altersgerecht gebaut. Die Wohnungen sind barrierearm, verfügen über Aufzüge, seniorengerechte Bäder, extra breite Türen ohne Schwellen, Rampen für Rollatoren und Rollstühle sowie integrierte Hausnotrufsysteme.

Kampagne

↑ Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies (rechts) und NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier haben die Kampagne „Investition mit Haltung" ins Leben gerufen. Ziel soll es sein, Investoren die Vorteile des geförderten Wohnungsbaus aufzuzeigen. Damit soll die Zahl an bezahlbaren Wohnungen in Niedersachsen gesteigert werden. Der Trend ist zwar seit Jahren positiv – der Bedarf ist aber noch nicht gedeckt.

Kollegenbesuch

↑ Reno Schütt (3. von links), Geschäftsführer der GEWO Nordhorn, hat Besuch bekommen von seinen Kollegen Claus Vollmer (links, GBN Nienburg) und Frank Wersebe (4. von links, Lehrter Wohnungsbau). Gemeinsam mit den jeweils technischen Verantwortlichen ließen sich die Gäste einen GEWO-Neubau zeigen, der seit rund einem Jahr in der Vermietung ist und mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt wird. Baukosten ohne Grundstück nach GEWO-Angaben: weniger als 2 000 Euro pro Quadratmeter.

Asbest

Volkswagen Immobilien wird in Fallersleben ein Wohngebäude mit 88 Wohnungen kernsanieren. Dazu müssen alle Mieter zuvor ausziehen. Denn in dem Gebäude aus dem Jahr 1964 wurde in großem Stil Asbest verbaut, das jetzt penibel entsorgt werden muss. Für die umfangreichen Sanierungsarbeiten werden mindestens zwei Jahre veranschlagt. Die bisherigen Mieter sind in VWI-Wohnungen untergebracht worden, weitgehend sogar im als Wohnort beliebten Fallersleben.

In großem Stil

Die GEWO Nordhorn plant auf einem etwa 12 200 Quadratmeter großen Areal eine Neubausiedlung mit rund 100 Wohnungen. Seit vier Jahren läuft die komplizierte Planung, die durch den rapiden Anstieg der Baukosten zuletzt sogar einige grundlegende Änderungen erfahren hat. Ein erster Architektenentwurf wurde verworfen, mehrere Alternativen wurden erarbeitet. In nunmehr drei Bauabschnitten sollen auch zahlreiche geförderte Wohnungen entstehen. Der erste Bauabschnitt besteht aus drei Gebäuden, für die zunächst eine alte Turnhalle abgerissen werden musste.

Spatenstich

Mit einem symbolischen Spatenstich sind im Hildesheimer Stadtteil Stadtfeld die Bauarbeiten für das neue Quartierszentrum aufgenommen worden. Gemeinwesenarbeiter Jens-Hendrick Grumbrecht sagte: „Eine Begegnungsstätte dieser Art steht bei allen Bewohnern des Stadtfelds schon lange ganz oben auf dem Wunschzettel." Maßgeblicher Projektpartner ist der Beamten-Wohnungs-Verein – zugleich auch Bauherr des Quartierszentrums. Vorstand Wolfgang Dressler betonte: „Wir engagieren uns seit Jahren für die soziale Entwicklung im Stadtfeld. Das Begegnungszentrum wird ein absolutes Highlight werden." Für den Bau stehen Fördermittel aus dem Programm „Investitionspakt – Soziale Investition im Quartier" zur Verfügung. Die Gesamtkosten werden rund 950 000 Euro betragen. Im Sommer 2023 soll der Bau eröffnet werden.

Mitarbeiterwohnungen

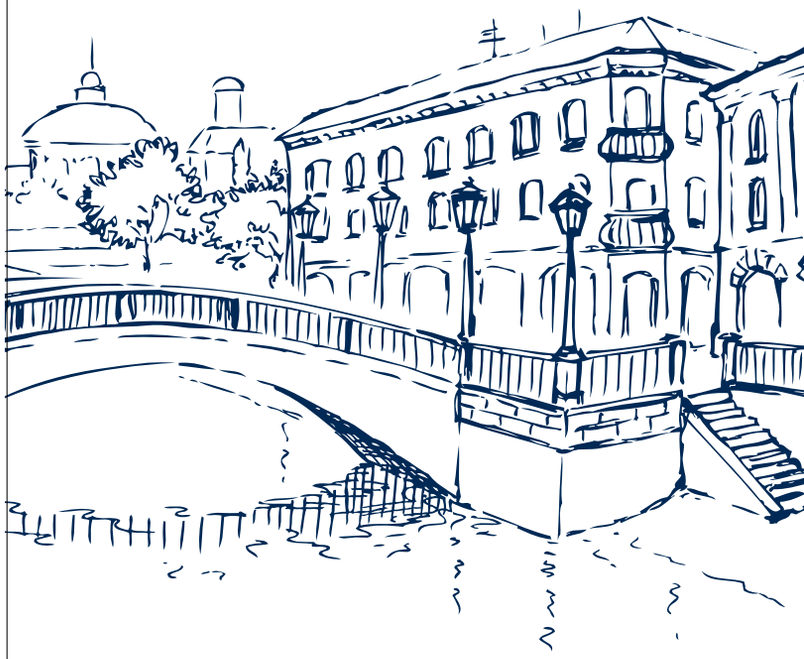
Die LüWoBau baut für die Psychiatrische Klinik Lüneburg 26 Wohnungen, in denen künftig Mitarbeiter untergebracht werden sollen. Der Neubau wird rund sieben Millionen Euro kosten. Im Sommer 2023 können die ersten Bewohner einziehen. Sie werden von einem Mieterstrommodell und zahlreichen weiteren Klimaschutzmaßnahmen profitieren.

Neue Adresse

Die Wolfenbütteler Baugesellschaft ist in ihr neues Verwaltungsgebäude gezogen und ist jetzt unter folgender Adresse zu erreichen: Grüner Platz 24, 38302 Wolfenbüttel.

Anzeige

telesense
Kommunikation bewegt



Seit 14 Jahren erfolgreich für die Wohnungswirtschaft

Telefonischer Mieterservice
Digitale Transformation
Analysen
Personalentwicklung
Veränderungsmanagement

www.telesense.de

Erfolgsprojekt

↑ Die GBN Nienburg hat als Bauherrin und Eigentümerin eine Kindertagesstätte für fünf Betreuungsgruppen errichtet und langfristig an die Stadt Nienburg vermietet. Die Baukosten für die Einrichtung „Im Meerbachbogen" beliefen sich auf 3,3 Millionen Euro, davon wurden rund 460 000 Euro öffentlich gefördert. GBN-Geschäftsführer Claus Vollmer war mit der Durchführung des Projektes so zufrieden, dass er weitere Vorhaben dieser Art in Aussicht stellte.

Ärger mit Erbpacht

↑ Der Gemeinnützige Beamten- Wohnungsverein in Bremen hat erhebliche Probleme mit zwei Erbbaugrundstücken. Die Pachtverträge laufen 2024 aus. Auf den Grundstücken stehen zwei Genossenschaftshäuser – eines davon denkmalgeschützt – mit insgesamt 41 Wohnungen (2 600 Quadratmeter Gesamtwohnfläche, Durchschnittsmiete 4,85 Euro pro Quadratmeter). Seit zwei Jahren versucht die Genossenschaft, die Verträge mit Immobilien Bremen (IB) zu verlängern. Im Oktober 2020 gab es eine Ortsbesichtigung. Danach passierte lange nichts. Erst Ende März dieses Jahres legte die Senatsbehörde einen neuen Vertragsentwurf vor – mit „unverschämten Konditionen", wie Vorstand Julia Heyde berichtet. Statt bisher knapp 9 500 Euro wären künftig 45 000 Euro für beide Grundstücke fällig. Die Genossenschaft hat den Verband um Unterstützung gebeten.

Kooperation

Die Wohnbau Salzgitter, die Baugenossenschaft Wiederaufbau und die Stadt Salzgitter haben im Stadtteil Lebenstedt gemeinsam einen Mietertreff eröffnet. Der „WoWieTreff" soll Anlaufstelle sein für alle Bewohner im Quartier. Für Wohnbau und Wiederaufbau ist es die erste Kooperation dieser Art.

Spendabel

Damit aus guten Ideen Wirklichkeit wird, unterstützt die GEWOBA Stiftung zur Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen auch in diesem Jahr viele Schulen in Bremen und Bremerhaven bei der Umsetzung ihrer Projekte. 64 Anträge sind bis zum 30. November für das Jahr 2022 eingegangen. Mit einem Gesamtvolumen von 101 433,65 Euro fällt die Fördersumme ähnlich hoch aus wie in den vergangenen Jahren.

Gelungen

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau hat in der Braunschweiger Weststadt ein 24-Millionen-Euro-Projekt fertiggestellt. Die umfangreichen Baumaßnahmen im sogenannten Rheinviertel umfassten den Neubau eines Supermarktes und eines Ärztehauses. Außerdem wurden alle umliegenden Wohngebäude generalüberholt.

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

Kunstvoll

↑ Zwei Graffiti-Künstler haben in der Göttinger Weststadt eine Hausfassade der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mit einem imposanten Bild verziert. Drei Tage hat es gedauert, bis alles fertig war. Das Motiv setzt sich kritisch mit der Verschmutzung der Ozeane auseinander.

Gut geteilt

↑ Die NEULAND Wohnungsgesellschaft in Wolfsburg bietet ihren Mietern an zwei festen Standorten Carsharing an. Kooperationspartner ist die ortsansässige Firma Prima-Share.de. „Damit bieten wir allen Einwohnern einen zusätzlichen Service im Rahmen der Mobilitätswende an", erklärt Hans-Dieter Brand als Sprecher der NEULAND-Geschäftsführung.

Bezugsfertig

Die gbg Hildesheim übergibt in den nächsten Tagen die ersten von insgesamt 16 öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil Marienburger Höhe. Das Projekt – eine Nachverdichtung im eigenen Bestand – war in der Planungsphase bei Anwohnern umstritten. Dieser Protest ist längst verstummt. Nur wenige hundert Meter entfernt plant die gbg weitere Neubauten inmitten von Altbestand. Im kommenden Jahr soll außerdem im Stadtteil Drispenstedt mit dem Bau von 50 Sozialwohnungen begonnen werden; sofern die Baukostenentwicklung dies zulässt.

Lob vom Minister

↑ Der niedersächsische Bauminister Olaf Lies (links) hat das besondere Engagement der Nibelungen Wohnbau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gewürdigt. Der Minister übergab den Förderbescheid für 69 Wohnungen sowie 19 Apartments für gemeinschaftliche Wohnformen persönlich an Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß (3. von links). Die Förderzusage beläuft sich auf mehr als 17,5 Millionen Euro. Entstehen werden die Wohnungen im Baugebiet Lichtwerkhöfe II. Voß betonte: „Das Wohnen in energetisch ausgereiften, umweltfreundlichen Wohnungen darf kein Privileg der Besserverdienenden sein. Die Lichtwerkhöfe II werden Vorbildcharakter haben. Wir errichten die Häuser nach dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes 2020, schließen sie an das Fernwärmenetz an, das bis dahin von Kohle auf Holzabfälle umgestellt sein wird, und installieren Photovoltaikanlagen auf den Dächern." Außerdem würden die künftigen Bewohner von einem umweltfreundlichen Mobilitätskonzept profitieren.

Bedarfsgerecht

Die Peiner Heimstätte wird im Stadtteil Telgte zwölf familiengerechte Wohnungen bauen. „Modern, barrierefrei, energieeffizient", wie Geschäftsführer Sven Gottschalk betont. Er rechnet mit Baukosten von 3,1 Millionen Euro. Das Projekt wird öffentlich gefördert, die Mieten werden bei 7,20 Euro pro Quadratmeter liegen.

Klein, aber fein

↑ Die Wohnstätte Stade errichtet vier sogenannte Tiny Houses – bezugsfertig im September. Die kompakten Häuser haben 25 Quadratmeter Wohnfläche und sind u.a. mit einer kompletten Küche ausgestattet. Die Bruttowarmmiete wird sich pauschal inklusive Strom monatlich auf 550 Euro belaufen, kündigte Vorstand Dr. Christian Pape an. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über integrierte PV-Module. Die Baukosten liegen bei 700 000 Euro. Das Genehmigungsverfahren sei „eine gewisse Herausforderung" gewesen, sagte Pape und lobte in diesem Zusammenhang den guten Austausch mit der Stadtverwaltung.

Zwei Etappenziele erreicht

Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland hat Richtfest gefeiert für zehn öffentlich geförderte Wohnungen in Schortens. Ende des Jahres können Mieter mit mittlerem Einkommen (bis ca. 1 900 Euro/Monat) einziehen. Die Miete wird bei 6,90 Euro pro Quadratmeter liegen. Auch in Hameln rückt die Fertigstellung geförderter Wohnungen in Reichweite. Die kommunale Wohnungsgesellschaft HWG wird im Oktober 62 Wohneinheiten an die künftigen Bewohner übergeben. Die Mieten liegen zwischen 5,80 und 8,00 Euro pro Quadratmeter. Wohnungsbau-Geschäftsführer Bernhard Bruhnken und sein HWG-Kollege Christian Mattern freuen sich, dass die Projekte im geplanten Zeit- und auch im Kostenrahmen liegen.

Neustart geglückt

Nach mehr als fünfjähriger Pause hat die GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH in Bremerhaven wieder ein neues Miethaus fertiggestellt. Die GWF, die über einen Bestand von 1 400 Wohnungen verfügt, hat für den Neubau mit 14 Wohnungen rund 3,4 Millionen Euro investiert. Geschäftsführer Olaf Klinge hebt hervor, dass die Mieten nur zwischen acht und neun Euro pro Quadratmeter liegen und durch den hohen Energiestandard des Gebäudes auch die Nebenkosten geringer als üblich sein dürften.

Tolle Bilanz

Die NEULAND in Wolfsburg hat ein sehr positives Jahresabschlussergebnis präsentiert: Rund 9,5 Millionen Euro Jahresüberschuss wurden im Jahr 2021 erwirtschaftet. Das Ergebnis liegt weit über dem geplanten Ansatz. Dadurch hat das kommunale Unternehmen auch künftig die Möglichkeit, die dringend notwendigen Investitionen in den Bestand weiterzuführen – im vergangenen Jahr flossen ca. 45 Millionen Euro in Modernisierung und Instandhaltung der rund 11 500 Wohnungen.

Neubau

Auch in schwierigen Zeiten treibt die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück den Neubau voran. Während im Viertel Blumenesch im Herbst 46 Wohnungen bezugsfertig werden, hat innenstadtnah der Bau von weiteren 13 barrierefreien Wohnungen begonnen. Für den Neubau mussten zunächst Garagen und ein Altgebäude abgerissen werden.

Am Wasser gebaut

In Bremerhaven wirft ein Wohnungsbaugroßprojekt seine Schatten voraus. Insgesamt 600 neue Wohnungen sollen auf der Külken-Halbinsel entstehen. „Ökologisch anspruchsvolles Wohnen direkt am Wasser in einer interessanten Mischung aus Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen, vereinzelt sozialem Wohnungsbau und auch Reihenhäusern, gemischt mit nicht störendem Gewerbe", so heißt es in der Projektbeschreibung. Mit von der Partie sind fünf Wohnungsunternehmen in der Seestadt: die STÄWOG, die GEWOBA, die GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH, die Wohnungsbaugenossenschaft Bremerhaven und die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft.

Weiter geht's

Die KSG Hannover weitet ihr Quartiersmanagement in Langenhagen-Wiesenau aus. Der Nachbarschaftsverein Win bietet jetzt auch „aufsuchende Gesundheitsförderung" an. Das Angebot ist an das Modellprojekt „Miteinander gesund leben" gekoppelt, das auf vier Jahre angelegt ist und vom Bündnis der gesetzlichen Krankenversicherung mit 277 000 Euro gefördert wird. KSG-Geschäftsführer und Win-Vorsitzender Karl Heinz Range zeigte sich sehr erfreut, dass damit nahtlos an das erfolgreiche Projekt „Gesund im Quartier" angeschlossen werden konnte.

Zur Person

← Seit Monatsbeginn ist **Dr. Christian Jaeger** neues Mitglied des Vorstands der GEWOBA in Bremen. Der 53-Jährige wird das Unternehmen zukünftig mit **Anja Passlack** als gleichberechtigtes Vorstandsteam leiten. Der langjährige Vorstandsvorsitzende **Peter Stubbe** geht am 31. Juli in den Ruhestand. Dr. Jaeger war zuletzt Geschäftsführer bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Münster.

Neues Vorstandsmitglied bei der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk ist seit dem 1. April **Melanie Mahn**. Sie wird die Nachfolge antreten von **Jürgen Kaiser**, der Ende Juni nach 28-jähriger Tätigkeit aus dem Vorstand ausscheiden wird. Neben Melanie Mahn gehört weiterhin **Cord Holger Hecht**, zuständig für den technischen Bereich, zum Vorstand.

Neuer Vorsitzender des vdw-Fachausschusses Betriebswirtschaft/Hausbewirtschaftung ist **Dr. Christian Pape**, Vorstand der Wohnstätte Stade. Er tritt die Nachfolge von **Thomas Tietje** an.

Altersbedingt ist **Jochen Kruse** als nebenamtlicher Vorstand beim Bauverein Leer ausgeschieden. Zum Nachfolger hat der Aufsichtsrat **Hauke Sattler** bestellt.

↑ Führungswechsel beim Celler Bau- und Sparverein: Nach achtzehn Jahren erfolgreicher hauptamtlicher Vorstandsarbeit ist **Fritz Stünkel** (rechts) seit dem 31. Mai im Ruhestand. Als Nachfolger hat der Aufsichtsrat **Timo Wright** bestellt. Der 42-Jährige hat verschiedene Positionen in der Immobilienwirtschaft bekleidet und bringt neben wohnungswirtschaftlichen, auch genossenschaftlichen Sachverstand mit.

→ Der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt in Braunschweig hat Oberbürgermeister **Dr. Thorsten Kornblum** (2. von rechts) in den Vorstand gewählt. Kornblum rückt somit für **Ulrich Markurth** nach, der auch sein Vorgänger im Rathaus war. Neben der Stadt wird der Verein von den drei großen Wohnungsunternehmen getragen. Entsprechend zufrieden waren **Torsten Voß** (von links, Nibelungen Wohnbau), **Karin Stemmer** (Braunschweiger Baugenossenschaft) und **Heinz-Joachim Westphal** (Wiederaufbau), dass die Arbeit in gewohnter Formation fortgesetzt werden kann. Der Kooperationsvertrag endet Ende 2023, aber alle Partner sind zuversichtlich, die Vereinbarung um fünf Jahre verlängern zu können.

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

Tag der Architektur am 26. Juni

vdw-Unternehmen präsentieren **Vorzeigeprojekte**

Hameln

Wolfsburg

Hannover

Nordstemmen

Bremerhaven

Hannover / Bremen. 110 Gebäude und Freiraumanlagen stehen in diesem Jahr am Tag der Architektur ganz im Zeichen des nachhaltigen Planens und Bauens. Am Sonntag, den 26. Juni werden in 54 Orten in Niedersachsen und Bremen die Vorzeigeprojekte für Architekturinteressierte geöffnet sein. Unter anderem beteiligen sich auch zahlreiche vdw-Mitglieder an der Aktion.

So zeigt die GEWOBA in Bremen das „Grüne Haus" am Hohentorsplatz, die STÄWOG in Bremerhaven-Geestemünde einen Wohnungs- und Kita-Neubau, die Hamelner Wohnungsbaugesellschaft den Bailey Park, die kwg Hildesheim das ARGENTUM in Nordstemmen, die NEULAND in Wolfsburg das Projekt „Kurt 2.0", die meravis in Hannover die „Kleefelder Bögen" und gemeinsam mit dem Spar- und Bauverein das Buchholzer Grün, Gundlach den „Herzkamp" und hanova einen Kita-Neubau im Buchholzer Grün. ←

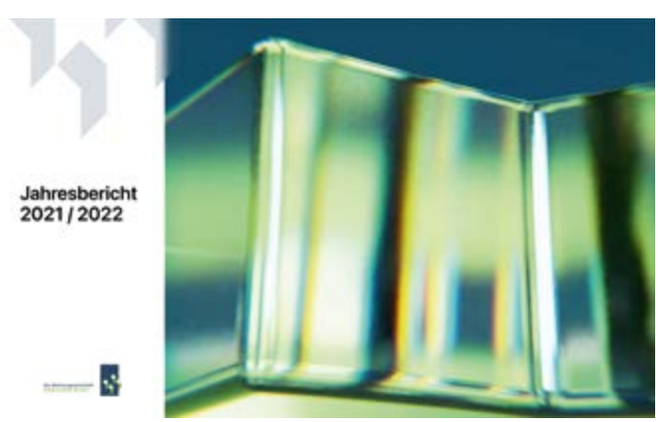
Anzeige

Zweiter digitaler Jahresbericht des vdw Niedersachsen Bremen

Hannover / Bremen. Zum zweiten Mal blickt der vdw Niedersachsen Bremen auf digitalem Weg zurück auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr. Im „vdw-Jahresbericht 2021/2022“ finden sich innovativ aufbereitete Informationen rund um den vdw und die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen: u.a. die Jahresstatistik, ein Veranstaltungsrückblick, Berichte über aktuelle Bauvorhaben der vdw-Mitglieder und ein Interview mit dem vdw-Vorstand. Der Bericht ist somit Rückblick und Ausblick gleichermaßen.

Schwerpunktthemen sind die anhaltenden Diskussionen über steigende Baukosten und fehlenden sozialen Wohnraum, die Nachhaltigkeitsstrategien in der Wohnungswirtschaft, die aktuellen Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und die Nachwehen der Corona-Zeit. ←

Hier kommen Sie direkt zum Bericht:
www.vdw-jahresbericht.de



40 Jahre wohnungswirtschaftliche Ausbildung an der **BBS Springe**

Springe. Die schulische Ausbildung der Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen wurde vor 1982 von den Wohnungsunternehmen sehr unterschiedlich gehandhabt. Die Auszubildenden wurden sowohl nach „Hösel" bei Düsseldorf geschickt, der damaligen zentralen Berufsschule der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen, als auch in kaufmännischen Berufsklassen vor Ort ohne besondere Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Inhalte beschult.

Bei den vdw-Mitgliedsunternehmen entstand bereits 1980 die Idee, auch in Niedersachsen an einem Ort die Auszubildenden der Grundstück- und Wohnungswirtschaft zu unterrichten, um die Ausbildung qualitativ aufzuwerten und damit auch mehr Betriebe zur Ausbildung zu bewegen. Dazu findet sich eine Protokollnotiz des Verbandsausschusses aus dem Jahr 1980: „Nicht nur aus gesamtwirtschaftlicher, sondern auch aus Sicht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist es wichtig, dass in verstärktem Maße Lehrlinge ausgebildet werden, da in wenigen Jahren aufgrund des ‚Pillenknicks' ein Nachwuchsmangel entstehen wird."

Das Für und Wider dieses Vorschlags wurde seinerzeit in den Verbandsgremien lebhaft diskutiert. Gerade von größeren Mitgliedsunternehmen, allen voran der Wohnbau Salzgitter, wurde der Plan forciert. Sie bildeten bereits in großem Umfang ihren eigenen Nachwuchs aus. Die Unternehmen forderten eine standortnähere Beschulung ein, möglichst in Hannover. Der damalige Verbandsdirektor Prof. Dr. Helmut Jenkis äußerte anfangs Skepsis, ob eine eigene Berufsschulklasse „lebensfähig" sein könne. Laut Beschluss des Verbandsausschusses wurde seitens des vdw ein Antrag an das Kultusministerium gestellt, eine neue zentrale Berufsschulklasse zu gründen. Diese wurde schließlich 1982 in Springe eingerichtet, weil dort großes Interesse an einem neuen Ausbildungsgang bestand.

Das Engagement der Wohnungswirtschaft war damit nicht beendet. Im Gegenteil: Die Mitgliedsunternehmen und der vdw entsandten qualifizierte nebenberufliche Lehrkräfte. Auf Schulseite wurde Ingolf Kietzmann zum verantwortlichen Lehrer für die wohnungswirtschaftlichen Klassen gewonnen. Das „Springer Modell" war geboren und der große Erfolg stellte sich schnell ein. Zum Start im Sommer 1982 wurden 65 Schülerinnen und Schüler in drei Jahrgängen gezählt. Darunter auch Reiner Fulst, heutiger Vorstand des Bauverein Delmenhorst. 1984, als bereits 129 Auszubildende beschult wurden, zog der Verbandsausschuss eine positive Zwischenbilanz: „Mit dieser quantitativ und qualitativ intensiven Ausbildung von jungen Menschen wird nicht nur ein Beitrag zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit der Jugendlichen geleistet, sondern auch dafür Sorge getragen, dass langfristig der Wohnungswirtschaft qualifizierte Nachwuchskräfte zur Verfügung stehen."

In den zurückliegenden 40 Jahren ist die BBS in Springe ein Markenzeichen für die sehr gute wohnungswirtschaftliche Erstausbildung geworden.

Zurzeit werden im vier- bis fünfwöchigem Blockunterricht über die drei Klassenstufen hinweg rund 400 Auszubildende unterrichtet. Das sind über 100 Schülerinnen und Schüler pro Jahrgang in der dreijährigen Ausbildung. Neu ist der wöchentliche Unterricht an zwei Tagen der zweijährigen Klasse. Das betrifft vornehmlich Umschüler, da diese zum Großteil aus der Region Hannover kommen.

In den 40 Jahren stand der vdw Niedersachsen Bremen personell und organisatorisch der BBS Springe zur Seite. 1997 wurde die Zusammenarbeit auf ein noch höheres Niveau gehoben. Vor 25 Jahren initiierte der damalige Verbandsdirektor des vdw, Bernd Meyer, die Gründung des FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft. In den zurückliegenden zweieinhalb Dekaden hat der von Hans-Peter Knackstedt geführte Förderverein die Lehre an der BBS in Springe durch großzügige Investitionen in die Ausstattung von EDV, Technik und Lehrmitteln unterstützt. Überdies richtet er Jahr für Jahr die erfolgreiche Abschlussfeier für die Auszubildenden aus. ←

1982 – ein bewegtes Jahr

Das Misstrauensvotum gegenüber dem damaligen Bundeskanzler Helmut Schmidt und die Übernahme der Regierung durch Helmut Kohl sollte die vom neuen Kanzler ausgerufene geistig moralische Wende einläuten.

Neben dem Skandal um den Flick-Konzert bestimmten die dubiosen Geschäfte der Topmanager des gewerkschaftseigenen Wohnungsbaukonzerns Neue Heimat die Schlagzeilen, die schließlich zur Pleite des größten deutschen Vermieters führten.

Wirtschaftlich ging es dem Land weiterhin schlecht. Die Zahl der Arbeitslosen übersteigt im November erstmals seit Beginn der 1950er Jahre wieder die Zwei-Millionen-Grenze. Die Zahl der Firmenzusammenbrüche erreicht zum Jahresende eine Rekordmarke.

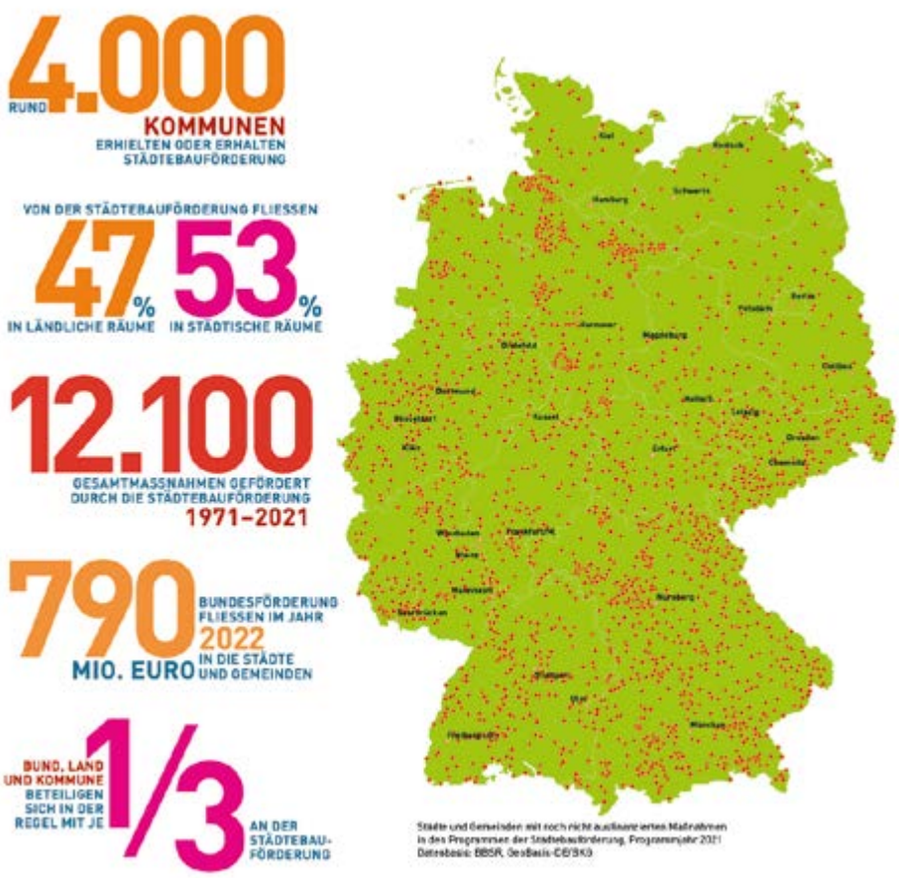
Zu den am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffenen Bevölkerungsgruppen zählen junge Menschen im Alter bis zu 25 Jahren. Ihre Arbeitslosenquote lag mit einem Jahresdurchschnitt von neun Prozent deutlich über der Gesamtquote (7,5 Prozent). Besonders gravierend ist der Mangel an Ausbildungsplätzen. Dem Angebot von 602 000 Lehrstellen standen 660 000 Bewerber gegenüber. Über die Hälfte der Auszubildenden bekam keine Lehrstelle im gewünschten Beruf. Als Hauptursache der Jugendarbeitslosigkeit galt das Zusammentreffen von Rezession und Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge ins Erwerbsleben.

Neben Wirtschaftskrise und Regierungswechsel war der Streit um die Rüstung 1982 in der Bundesrepublik eines der wichtigsten politischen Themen. Während sowohl die alte wie die neue Regierung am NATO-Doppelbeschluss festhalten, findet die Friedensbewegung immer stärkeren Zulauf.

Da war es kein Wunder, dass Nicole den Grand Prix de la Chanson mit „Ein bisschen Frieden" gewann. ←

Nachhaltiges Neubauquartier nimmt Formen an

thaers quartier
Zukunft wohnen.

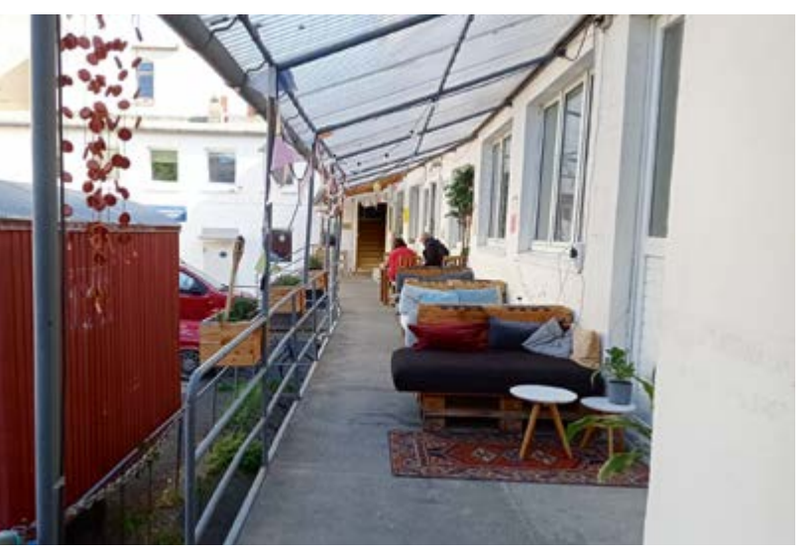


Celle. Das „Thaers Quartier" ist das Vorzeigeprojekt der allerland Immobilien. Die kommunale Wohnungsgesellschaft schafft damit erstmals seit einem guten Jahrzehnt in Celle wieder öffentlich geförderten Wohnraum. Das Projekt kombiniert innovative Maßnahmen mit sozialen Zielen. Bei den Planungen wurden nicht nur die Anforderungen an modernen, aber dennoch bezahlbaren Wohnraum und damit die wirtschaftliche Machbarkeit, berücksichtigt; vielmehr sollte der gestalterische Anspruch eines Neubaus mit den Zielen des Klimaschutzes vereint werden. „Mittels des Einsatzes von Geothermie, Photovoltaik und der Bauweise in Holzhybridtechnik macht die allerland einen wichtigen Schritt in Richtung Wohn-Zukunft", sagt Geschäftsführer Manfred Lork. Das Investitionsvolumen für die 90 Wohnungen liegt bei ca. 17 Millionen Euro. Erklärtes Ziel des Unternehmens ist es, bis 2045 klimaneutral zu sein. ←

Nachbarschaftsbündnis startet Fotoaktion

Minister will **bestehende Strukturen** stärker nutzen

Hannover. Das niedersächsische Bündnis für gute Nachbarschaft, zu dem neben dem vdw bereits auch einige Mitgliedsunternehmen gehören, hat mit einer zweiten großen Online-Veranstaltung auf seine Ziele aufmerksam gemacht. Während der etwa anderthalbstündigen Sendung wurde deutlich, dass es eine breite Unterstützung bei der Landesregierung und bei zahlreichen Verbänden und Institutionen für die Idee einer guten Nachbarschaft gibt. Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies, Marco Brunotte, Vorsitzender der Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrt und andere Mitstreiter im Bündnis betonten die Bedeutung intakter Nachbarschaften gerade auch in Zeiten, in denen große Integrationsanstrengungen nötig sind und viele Menschen aufgrund steigender Preise in wirtschaftliche Probleme geraten.



Lies plädierte unter anderem dafür, stärker als bisher bestehende Unterstützungsstrukturen in Quartieren zu fördern und zu nutzen. „Wenn wir immer wieder neue Projekte machen wollen, brauchen wir zusätzliches Geld. Es darf auch nicht von der finanziellen Kraft der Kommune abhängen, ob man am Ende Gemeinwesenarbeit macht. Sondern es muss für alle möglich sein."

Wie auch andere Bündnismitglieder sprach sich Lies für eine „Verstetigung der Mittel" aus. Marco Brunotte unterstrich:

„Wir müssen von Projekten hin zur Pflicht. Das kostet Geld. Nur: Wenn wir das nicht tun, dann kostet es noch mehr."

Neben politischen Diskussionen bot die Veranstaltung auch Einblicke in konkrete Nachbarschaftsarbeit. So wurde der Treffpunkt WASMITHERZ e.V. in der hannoverschen Nordstadt eingehend vorgestellt. Lies und Brunotte ließen sich unter anderem die „Bibliothek der Dinge" zeigen und trafen auch mit Geflüchteten aus der Ukraine zusammen. Hinzu kamen drei „Live-Schalten" nach Visselhövede, Emden und Gifhorn-Wilsche, bei denen zahlreiche Haupt- und Ehrenamtliche eindrucksvoll schilderten, was ihre Ziele sind, aber auch vor welchen Hürden sie mitunter stehen. So wurde das Tagungsmotto „Herausforderungen gemeinsam lösen" buchstäblich mit Leben gefüllt. ←

Die Veranstaltung im Rückblick

Fotoaktion gestartet

Das Bündnis für gute Nachbarschaften hat einen landesweiten Fotowettbewerb gestartet. Titel: „Gute Nachbarschaft ist…". Die Aktion soll die Besonderheiten, Vielfältigkeit und Herausforderungen in den Quartieren zeigen. Weitere Informationen auf www.gutenachbarschaft-nds.de. Ihre Projektidee können Sie mit Hilfe dieses QR-Codes dem Bündnis mitteilen.

Gundlach Stiftung feiert **30-jähriges Bestehen**

Hannover. 30 Jahre Einsatz für Kultur, Ökologie und Soziales: Die Gundlach Stiftung hat mit einem großen Fest ihr Jubiläum gefeiert. Gundlach „Alt-Gesellschafterin" Prof. Dr. Ursula Hansen führte persönlich durch das Abendprogramm und konnte dabei zahlreiche prominente Gäste begrüßen. So würdigte Hannovers Oberbürgermeister Belit Onay Hansens unermüdlichen und persönlichen Einsatz für Nachhaltigkeit und Kultur. Einer der zahlreichen Höhepunkte des Abends: Der Auftritt der drei ukrainischen Musikerinnen Sasha Kostyk, Anna Kostyk und Anna Sonyk, die erst vor wenigen Wochen vor dem russischen Angriffskrieg nach Hannover geflohen waren. Sie lernten sich über den von der Stiftung geförderten Verein „Internationale Kulturelle Jugend-Arbeit" kennen und spielten zur Eröffnung ein ukrainisches Volkslied.

Doch das war nur der Anfang – danach ging es mit hochklassiger Musik weiter: Zahlreiche aktuelle und frühere Preisträger:innen des Gundlach-Musikpreises zeigten ihr Können auf den Bühnen. Alle zwei Jahre wählt eine Jury der Hochschule für Musik, Theater und Medien Hannover (HMTMH) vier besondere Musiker:innen aus. Sie werden als Stipendiatinnen und Stipendiaten der Stiftung finanziell unterstützt und leben zusammen in der Vielharmonie. „Sie sollen frei von Sorgen zur Musik finden und sich gegenseitig inspirieren", sagt Ursula Hansen. Einige machten bereits große Karrieren – wie zum Beispiel die beiden Pianisten Haiou Zhang und Igor Levit. ←

Doppelter Grund zum Feiern

100 Jahre LüWoBau und Umbau eines historischen Gebäudes

Lüneburg. 100 Jahre Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft – das wurde in der Salzstadt natürlich angemessen gefeiert. Zahlreiche Laudatoren bekundeten beim Festakt im Lüneburger Theater ihren Respekt vor den Leistungen der LüWoBau. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sagte: „Sie haben das soziale Wohnen betont und mit zahlreichen Projekten neuen bezahlbaren Wohnraum entwickelt." Unter anderem habe sich das städtische Unternehmen für alternative Wohnformen wie z. B. das gemeinschaftliche Wohnen im Alter stark gemacht.

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch ergänzte, dass es längst nicht mehr nur um Wohnungsbau gehe. Vielmehr sei die Gesellschaft wichtiger Partner bei der Gestaltung der Infrastruktur wie zum Beispiel bei Kindergärten oder wenn es darum gehe, Asylsuchenden ein neues Zuhause zu geben. Kompetente Partnerin sei die LüWoBau auch in Sachen Klimaschutz. Ihr besonderer Dank galt Heiderose Schäfke, die die Geschicke der Gesellschaft seit zwei Jahrzehnten leitet.

Aktuell sorgt das Unternehmen mit einem herausragenden Sanierungsprojekt für Schlagzeilen in Lüneburg. Anfang des Jahres hatte die LüWoBau das sogenannte Pfohe-Haus im historischen Teil der Hansestadt gekauft. Mittlerweile läuft in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege die Kernsanierung des 500 Jahre alten Gebäudes. Nach Abschluss der Arbeiten wird im Erdgeschoss die Beratungsstelle des Kinderhospizes Löwenherz einziehen. In den beiden oberen Geschossen wird es großzügige Wohnungen geben, die an Wohngemeinschaften vermietet werden. Die Sanierungskosten belaufen sich auf etwa 580 000 Euro. ←

Fotokunst im Gründerzeithaus

Bremerhaven. Das Goethequartier in Bremerhaven-Lehe ist vom Problem- zum Kulturort mit Strahlkraft geworden. Maßgeblichen Anteil am Wandel hat zweifellos die STÄWOG. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat viele Projekte umgesetzt und neue Ideen angestoßen. Ein Paradebeispiel ist das Gründerzeithaus Goethestraße 45, das liebevoll „Goethe45" genannt wird. Ein Haus für Künstler – und für die Kunst. Jetzt wurde das Haus selbst zum Objekt einer Foto-Ausstellung, die die Entwicklung des Quartiers dokumentierte. Die Bildwerkerin Charlotte von Heise (einige ihrer Bilder sind auch hier im magazin zu sehen – dafür herzlichen Dank an die Künstlerin) hat sich in dem fünfstöckigen Haus vor der Sanierung umgesehen. „Homeland" heißt ihre bemerkenswerte Fotoserie, die auch ein Stück Stadtgeschichte festhält. ←

Erfolgreiche Ausbildungsmesse in Hannover

Hannover. Der vdw und der Ausbildungsförderverein FAI haben den Ausbildungsberuf „Immobilienkauffrau/-kaufmann" bei der vocatium-Messe im Hannover Congress Centrum vorgestellt. Unterstützt wurde Bildungsreferent Karsten Dürkop dabei von zehn Auszubildenden hannoverscher Wohnungsunternehmen. Die jungen Nachwuchskräfte aus dem ersten Lehrjahr kamen von meravis, hanova, Gundlach, Heimkehr und dem Spar- und Bauverein. Sie führten die fachkundige Beratung der interessierten Schüler durch. Knapp 200 Neunt- bis Zwölftklässler aus Hannover und der Region stellten ihre Fragen zum Job und kamen mit den Auszubildenden ins Gespräch. Auch auf der Messe in Braunschweig am 6. und 7. Juli ist die Wohnungswirtschaft wieder vertreten. Hier helfen dann die Wiederaufbau, die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Nibelungen Wohnbau mit. ←

E-Autos in der Tiefgarage?

VON OLIVER KRASKI JUSTIZIAR BEIM VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Ein Beschluss, der das Abstellen von Elektroautos in der Tiefgarage einer Eigentumsanlage verbietet, widerspricht dem Ziel der WEG-Reform, Elektromobilität zu fördern, und ist daher anfechtbar (AG Wiesbaden, Urteil v. 04.02.2022, 92 C 2541/21)

Die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft fassten in einer Eigentümerversammlung im August 2021 den Beschluss, das Abstellen von Elektroautos in der gemeinschaftlichen Tiefgarage bis auf Weiteres zu untersagen. Grund für diese Beschlussfassung war die Befürchtung, dass von den Lithium-Ionen-Akkus in Elektrofahrzeugen eine erhöhte Brandgefahr ausgehe und der Brand eines solchen Fahrzeuges wesentlich aufwendiger zu löschen sei als der eines Fahrzeuges mit Verbrennungsmotor. Der Beschluss wurde von einer Wohnungseigentümerin angefochten. Ihrer Ansicht nach hat die Eigentümergemeinschaft nicht die Beschlusskompetenz hierzu und außerdem würde durch einen solchen Beschluss unrechtmäßiger Weise in das Sondernutzungsrecht am Stellplatz eingegriffen.

Das Amtsgericht Wiesbaden hatte zwar keine Bedenken hinsichtlich der Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft. Der angefochtene Beschluss widerspricht jedoch den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Mit der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen WEG-Reform hat jeder Eigentümer einen Anspruch darauf, dass ihm auf eigene Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug gestattet wird. Ein solcher Anspruch, der sich aus § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG ergibt, darf nicht verboten werden. ←

Wohnungswirtschaft unterstützt Ukraine-Flüchtlinge / VWI-Chef im Gespräch

„**Zusammenarbeit** mit der Stadt ist **unkompliziert**“

MENO REQUARDT
VWI-Geschäftsführer

Wolfsburg. Die April-Ausgabe des vdw magazins haben sicherlich noch viele vor Augen: Das Cover war in den ukrainischen Landesfarben gehalten, und im Heft hatten sich eine Vielzahl von Experten bis hin zu Bauminister Olaf Lies Gedanken gemacht zu den Auswirkungen des Krieges auf den niedersächsischen Wohnungsmarkt. Bis heute unterstützen viele vdw-Mitgliedsunternehmen ihre Kommunen bei der Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine. Unter anderem hat Volkswagen Immobilien ein gesamtes Hotel zur Verfügung gestellt. Das magazin hat mit VWI-Geschäftsführer Meno Requardt gesprochen:

magazin: Herr Requardt, wie läuft die Kooperation zwischen VWI und der Stadt Wolfsburg?
Meno Requardt: Die Zusammenarbeit ist in jeder Hinsicht zielorientiert und unkompliziert. Wir haben das gesamte Hotel Global Inn für die Unterbringung von Geflüchteten reserviert. Die Stadt mietet das gesamte Hotel auf Selbstkostenbasis an und hat so eine Lösung, die finanziell mit der Nutzung von Sporthallen mithalten kann und diese jedoch wieder für Sportunterricht nutzbar macht. Darüber hinaus beteiligt sich unser Unternehmen auch mit einem Zuschuss an den Verpflegungskosten für die Gäste.

magazin: Wie viele Menschen leben jetzt im Hotel?
Requardt: Maximal könnten wir 410 Personen unterbringen. Diese Zahl haben wir noch nicht erreicht, und vielleicht wird es dazu auch gar nicht kommen. Die Menschen schätzen die Privatsphäre, die ihnen die eigenen Zimmer im Hotel bieten.
magazin: Gibt es eine zeitliche Perspektive für dieses Projekt?
Requardt: Der Pachtvertrag mit der Stadt läuft exakt ein halbes Jahr und endet Mitte Oktober.

magazin: Unterstützt VWI noch auf andere Weise die Stadt bei der Unterbringung von Menschen aus der Ukraine?

Requardt: Wir hatten gleich Anfang März als Sofortmaßnahme kostenlos zehn möblierte Wohnungen zur Verfügung gestellt. Mittlerweile stehen der Stadt rund 80 VWI-Wohnungen zum Sozialhilfesatz zur Verfügung. Die Möblierung der einzelnen Wohnungen haben wir gestiftet.

magazin: 80 Wohnungen auf einem so engen Wohnungsmarkt wie in Wolfsburg – wie haben Sie das gemacht?
Requardt: Wir haben einen Nachteil in einen Vorteil umgekehrt. Aufgrund der besonderen Situation in Wolfsburg und zahlreichen Mietern, die früher nur temporären Wohnraum gesucht haben, aber während der Corona-Zeit weggeblieben sind, hatten wir im Bestand bei diesen Wohnformen (WGs und möblierte Wohnungen) einen gewissen Leerstand. Aus diesem Kontingent konnten wir teilweise schöpfen.

magazin: Vielen Dank, Herr Requardt, für das Gespräch.

GEWOBA-Vorstand präsentiert Jahresabschluss 2021

Leichte Steigerung im Vergleich zum Vorjahr

Bremen. Auf ein positives Geschäftsjahr 2021 haben die GEWOBA-Vorstände Peter Stubbe und Anja Passlack in der jährlichen Bilanz-Pressekonferenz zurückgeblickt. Bei einer Bilanzsumme von 1,52 (2020: 1,45) Milliarden Euro erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 30,6 (2020: 29,9) Millionen Euro.

Erstmals in der Unternehmensgeschichte platzierte die GEWOBA 2021 ein Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 100 Millionen Euro. Als „vollen Erfolg" wertet Passlack die Transaktion: „Mit diesem Debüt eröffnen wir uns eine weitere Option für zukünftige Fremdkapitalfinanzierungen. Das finale Ordervolumen in Höhe von 179 Millionen Euro bedeutet eine leichte Überzeichnung vom 1,8-fachen des Zielvolumens und unterstreicht die Nachfrage nach bonitätsstarken Adressen in Verbindung mit stabilen Geschäftskonzepten." Vorbereitend hatte sich das Unternehmen einer umfassenden Analyse der Ratingagentur Standard & Poor's unterzogen, die der GEWOBA das Long-Term-Rating A mit dem Ausblick „stabil" zuwies.

Zum 31. Dezember 2021 hat die GEWOBA insgesamt 42 376 Mietwohnungen bewirtschaftet. Mit einer Leerstandsquote von 1,10 Prozent (Bremen 0,75 Prozent, Bremerhaven 2,54 Prozent) sind die Mietwohnungen der GEWOBA vollständig vermietet. „Es herrscht vor allem Bedarf bei bezahlbaren, kleinen Wohnungen für Singles, Studenten und Auszubildende. Auch ist die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen und Wohnungen für größere Familien hoch. Wir begegnen diesem Nachfrageüberhang zielgerichtet durch unser kontinuierliches Neubauprogramm", so Stubbe.

Im Gesamtbestand betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete vergangenes Jahr 6,37 Euro pro Quadratmeter. Damit lag sie deutlich unter den Angebotsmieten der großen Immobilienportale. Bei der Betrachtung der Teilmärkte zeigt sich ein differenziertes Bild: In der Stadt Bremen belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,66 Euro pro Quadratmeter, in Bremerhaven lag sie bei 5,05 Euro.

Mit dem Ziel, den eigenen Wohnungsbestand qualitativ weiterzuentwickeln und zu ergänzen, schafft die GEWOBA mit ihren Neubauprojekten bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. 2021 befanden sich insgesamt 544 Wohnungen, davon 478 preisgebunden, und eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen im Bau. Das Investitionsvolumen im Neubau lag 2021 bei 58,0 (2020: 53,9) Millionen Euro. 53 Wohnungen hat das Unternehmen 2021 fertiggestellt. Alle Gebäude baut die GEWOBA energieeffizient nach KfW 55 Standard. Komplettiert werden die Projekte durch soziale und/oder ökologische Maßnahmen wie Carsharing-Angebote oder den Ausbau von Kitas. Der Fokus der Bautätigkeit liegt auf der Innenentwicklung der Stadt: Die Erschließung von Konversionsflächen, wie in der Überseestadt, und die Entwicklung der eigenen Quartiere haben weiterhin Vorrang vor der Stadterweiterung.

2021 hat das Unternehmen insgesamt 100,2 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert, das entspricht 38,78 Euro pro Quadratmeter. Mit 32,9 Millionen Euro lag der Investitionsschwerpunkt auf der Badmodernisierung: 1133 neue Bäder baute das Unternehmen ein, 707 davon in Bremerhaven.

Seit Jahren verfolgt die GEWOBA eine ambitionierte Klimaschutzstrategie: Bis zum Jahr 2050 strebt sie eine Reduktion der relativen CO_2-Emissionen um 80 Prozent bezogen auf das Referenzjahr 1990 an. Der für die Zielsetzung gewählte Bilanzrahmen entspricht dem des Deutschen Nachhaltigkeitskodex Wohnungswirtschaft. Das Klimaschutzziel leitet sich aus dem Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz ab. Im jährlichen energetischen Monitoring der GEWOBA wird über den Entwicklungsstand berichtet. Das Klimaschutzmonitoring aus 2021, das den Energieeinsatz für Wärme und Warmwasser und die CO_2-Reduktion bilanziert, weist für 2020 eine CO_2-Reduktion um 56,5 Prozent je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr gegenüber dem Referenzjahr 1990 aus. Im Vergleich zum Vorjahr gab es eine Senkung um 6,5 Prozent. ←

Effizienzkontrolle im Heizungskeller

Einfache Messtechnik und automatische Analysen mit dem **FeBOp-System**

MAREIKE KORTE
Klimaschutz- und
Energieagentur Niedersachsen

DANIEL EGGERT
Institut für Solarenergieforschung
Hameln

Das Beheizen von Wohnungen ist zu einem erheblichen Kostenfaktor geworden. Für Wohnungsunternehmen ist es daher eine zentrale Aufgabe, die Beheizung ihrer Gebäude so effizient, kostengünstig und klimafreundlich wie möglich zu gestalten. Wie können sie einfach und unkompliziert sicherstellen, dass die Wärmezentralen in Mehrfamilienhäusern dauerhaft effizient arbeiten? Dieser Frage widmete sich das Forschungsprojekt „Feldanalyse zur Betriebs-Optimierung von Mehrfamilienhäusern – FeBOp-MFH".

Vier Jahre lang wurde in 30 Wärmezentralen von Mehrfamilienhäusern in Hannover, Hameln und Nordhorn entwickelt und erprobt, welche Messtechnik für eine effektive und automatisierte Effizienzkontrolle der Wärmezentralen von Mehrfamilienhäusern notwendig ist und wie die Messdaten automatisch verarbeitet und ausgewertet werden können.

Herausgekommen ist ein intelligentes Mess- und Analysesystem zur Bewertung der Effizienz von Heizzentralen in Mehrfamilienhäusern. Es kommt mit wenig Messtechnik in den Heizungskellern aus und baut, wo möglich, auf ohnehin vorhandene Messgeräte auf. Die gemessenen Daten werden von einer zentralen Software gesammelt und ausgewertet. Die automatischen Analysen liefern Informationen über die Effizienz, Vergleichskennzahlen sowie über Auffälligkeiten und deren mögliche Ursachen im laufenden Betrieb. Auch der CO_2-Ausstoß der Wärmezentrale und der verschiedenen Energieträger wird ermittelt. Ziel ist die strukturierte Erfassung, Auswertung und verständliche Darstellung von relevanten Mess- & Kennwerten. So können die Gebäudeverantwortlichen mit wenig Aufwand den laufenden Betrieb im Blick behalten. Der Zugriff erfolgt online über eine Weboberfläche.

Bilanz für Warmwasser, Wärmeerzeuger und gesamte Wärmezentrale

Zur permanenten Betriebsüberwachung werden in den Heizungskellern Messgeräte installiert. Sie messen Verbräuche und Temperaturen und übermitteln ihre Daten minütlich an eine Auswertungssoftware. Die Software führt automatisch eine Effizienzanalyse durch und gibt Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten. Sie erstellt Bilanzen für die einzelnen Wärmeerzeuger, die Trinkwarmwasserbereitung und die gesamte Wärmezentrale.

Logger & Router für Datenerfassung und -transfer

Bei Auffälligkeiten, die sofortiges Handeln erfordern, sendet die Software eine Push-Nachricht und generiert eine Statusmeldung. So kann direkt reagiert werden.

Automatische Energieberichte: Überblick über jede Wärmezentrale

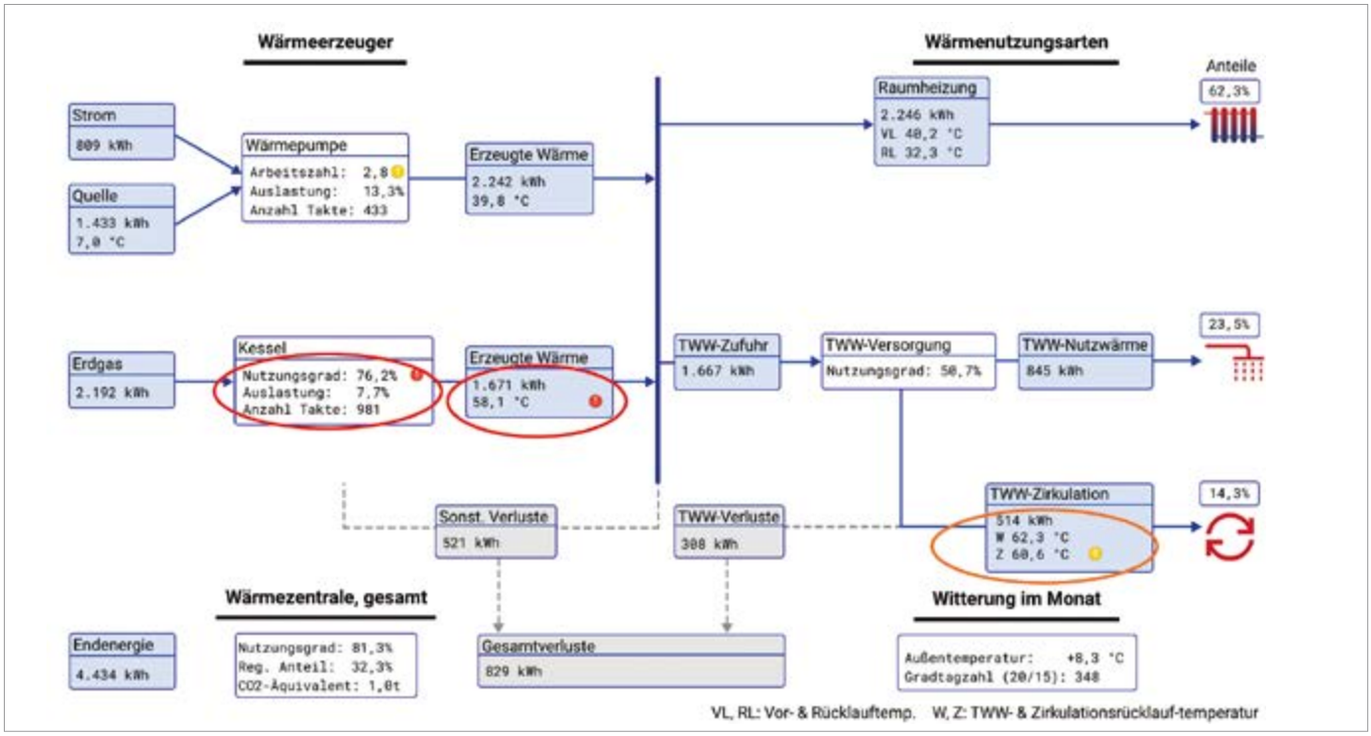
Für vertiefte Analysen und auch als Qualitätsnachweis gegenüber den Mieterinnen und Mietern dienen die automatisch erstellten Monats- und Jahresberichte. Anhand der zugeführten Endenergien (beispielsweise Erdgas) und der erzeugten Wärmemengen sowie der resultierenden Verluste und Nutzungsgrade wird die Gesamtbilanz der Wärmezentrale dargestellt. Nach dem gleichen Muster werden auch die einzelnen Wärmeerzeuger und die Trinkwarmwasserbereitung bilanziert. Zusätzliche Hintergrundinformationen liefern die gemittelten Temperaturen und Auslastungen von Wärmeerzeugern. Die Informationen sind sowohl als übersichtliche Grafik als auch in einem ausführlicheren tabellarischen Bericht verfügbar.

Zur mittelfristigen Analyse werden Monatsberichte erstellt. Dabei werden die gemessenen Werte auch mit Erwartungswerten verglichen. Bei Abweichungen gibt eine farbliche Markierung einen Hinweis. →

!	OK	22.09.2020, 12:14:55	Effizienz	Es werden 4 von 8 Stunden einer zulässigen Zirkulationsruhezeit ausgenutzt.
!	OK	22.09.2020, 12:13:18	Effizienz	Die Temperaturen (Vorlauf und Rücklauf) im Trinkwarmwasser sind dauerhaft erhöht. Senken Sie das Temperaturniveau.

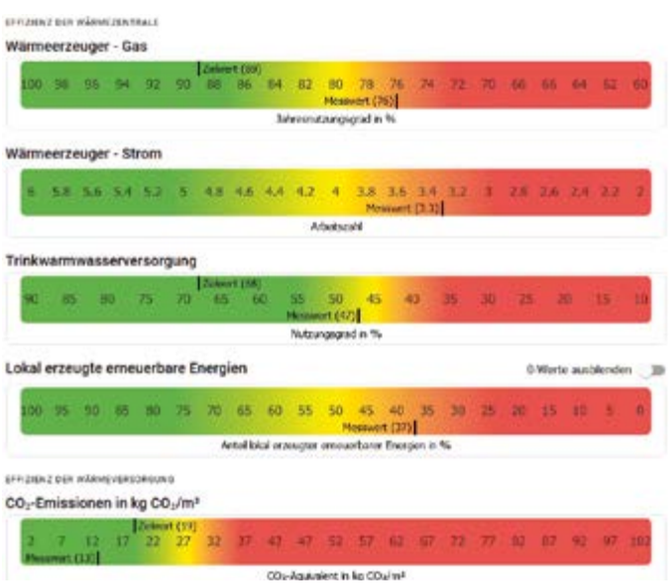
Statusmeldungen in der Software geben Hinweis auf sofortigen Handlungsbedarf

Anzeige



↑ **Schnelle Übersicht bietet die grafische Darstellung des Monatsberichts. Relevante Abweichungen von Erwartungswerten werden farblich markiert. In diesem Fall ein geringer Kesselnutzungsgrad aufgrund hoher Rücklauftemperaturen (rot) sowie zu hohe Zirkulationsrücklauftemperaturen in der Trinkwarmwasserversorgung (gelb)**

Der Jahresbericht analysiert die Funktion der Wärmezentrale über das gesamte Jahr. Hierdurch lässt sich ihre Effizienz und deren Entwicklung über einen längeren Zeitraum und bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen bewerten. Außerdem können zusätzliche Kennzahlen (zum Beispiel zur Dimensionierung der Wärmeerzeuger) ermittelt werden. Der Monatsbericht bietet die Möglichkeit, während des laufenden Jahres regelmäßig die Effizienz der gesamten Wärmezentrale, der Wärmeerzeuger und der Trinkwarmwasserbereitung zu kontrollieren. Vermeidbare Energieverluste werden so relativ kurzfristig erkannt und lokalisiert.
Weitere Hinweise liefert ein Vergleich mit ähnlichen Anlagen. Die Software gleicht Effizienzwerte, CO_2-Emissionen etc. mit ähnlichen Anlagen im FeBOp-Projekt ab und gibt so eine Orientierung, welche Werte im realen Betrieb möglich sind. Als Zielwert dient der Mittelwert des besten Viertels des Datenbestandes.



Vergleich einer Anlage mit Gaskessel und Wärmepumpe mit ähnlichen Anlagen im System

Anlagen oft überdimensioniert, Werkseinstellungen bleiben erhalten

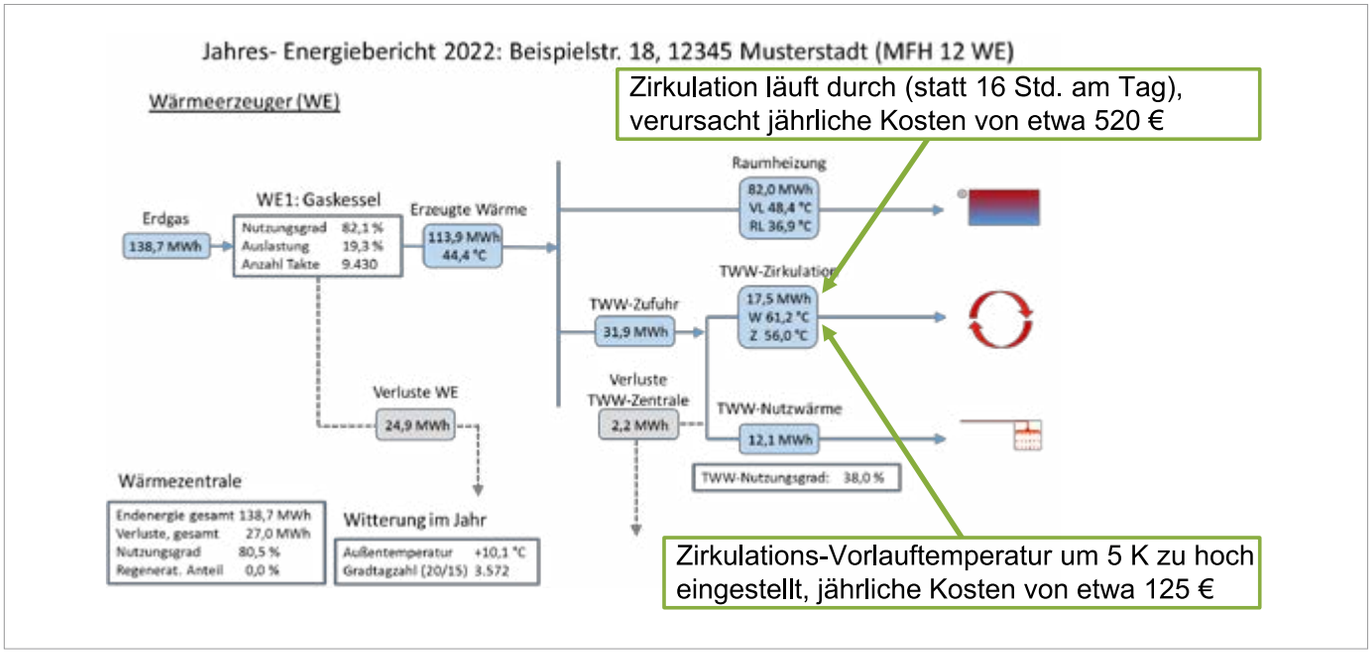
Die Erfahrungen aus den bisher vermessenen Wärmezentralen zeigen: In vielen Heizungskellern stehen Anlagen, die für den realen Wärmebedarf deutlich zu groß sind. Das führt nicht nur zu einem ineffizienten Betrieb, da die großen Anlagen sich viel zu häufig an- und ausschalten (takten); auch wenn über eine neue Anlage nachgedacht wird, entsteht so oft der Eindruck, dass der Einsatz erneuerbarer Energien aufgrund der vermeintlich hohen Nennleistungen nur schwer möglich ist.

Es kommt auch immer wieder vor, dass Anlagen mit ihren Werkseinstellungen betrieben werden, sei es, weil sie bei einer Reparatur auf diese zurückgesetzt wurden oder weil sie nie für den Betrieb eingestellt wurden. Hier gibt es erhebliche Effizienzverluste, auf die das FeBOp-System hinweist.

Trinkwarmwasser als entscheidende Größe

Wenn die Heizzentralen auch für die zentrale Trinkwarmwasserbereitstellung sorgen, liegt hier ein erheblicher Einflussfaktor auf die Effizienz. Der Anteil der Trinkwarmwasser-Bereitung an der gesamten erzeugten Wärme liegt meist über 20 Prozent, in gut gedämmten Gebäuden sind es sogar bis zu 50 Prozent.

Hier lohnt es sich also, genauer hinzuschauen. Die Wärmeverluste in der zentralen TWW-Bereitung sind wegen des hohen Temperaturniveaus und der permanenten Zirkulation hoch – und liegen oft über 50 Prozent. Aber es zeigen sich auch typische Einsparpotenziale: Ist die Laufzeit der Zirkulationspumpe nicht optimiert eingestellt, ist der Wärmebedarf um bis zu 30 Prozent höher. Ist die Temperatur der Zirkulationsleitung zu hoch eingestellt, geht ebenfalls viel Energie verloren. 5 Grad zu viel erzeugen etwa um 12 Prozent erhöhte Wärmeverluste. Auf diese Verbesserungsmöglichkeiten weist das FeBOp-System hin – nicht nur in den Monats- und Jahresberichten, sondern auch direkt mit einer sofortigen Statusmeldung.

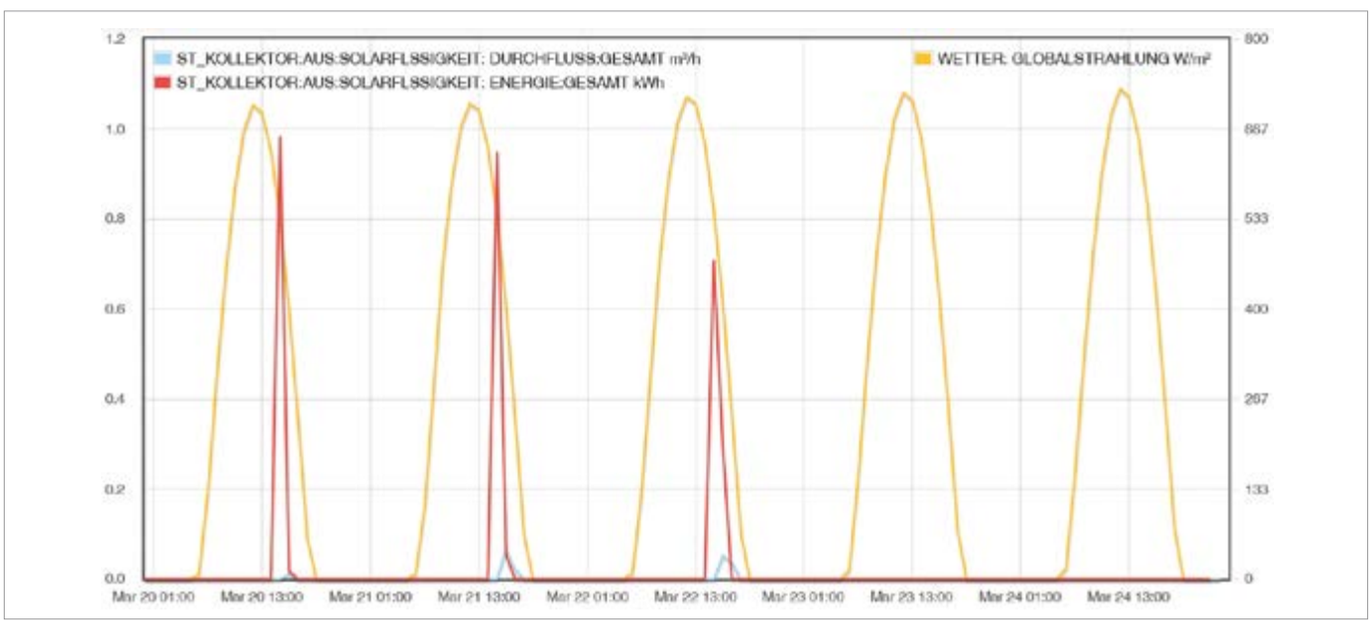


↑ **Erhöhte Verluste bei der Trinkwarmwasserbereitung durch zu lange Laufzeit und zu hohe Vorlauftemperatur der Zirkulation, zu erkennen in einem Jahresbericht**

Fehlbetrieb frühzeitig erkennen und gezielt beheben

Andere klassische Fehler im Betrieb sind zu klein dimensionierte Wärmetauscher, Wärmepumpen, deren Heizstab durch falsche Reglereinstellung zu oft in den Betrieb geht, und ausgefallene Solarthermieanlagen. Solche Fehler können mit dem FeBOp-System frühzeitig erkannt werden. Wenn die Fehler schon aus der Ferne festgestellt werden, kann gezielt eine Reparatur beauftragt werden, der Handwerksbetrieb spart sich die Fehlersuche vor Ort und kann im Idealfall schon das benötigte Material beschaffen.

↓ **Individuelle Rohdatenanalyse einer Solaranlage – Die ersten 3 Tage einer sonnigen Woche (Globalstrahlung in blau) mit sehr geringem Energieertrag (gelb), anschließend kein Durchfluss (rot) und Ertrag mehr**

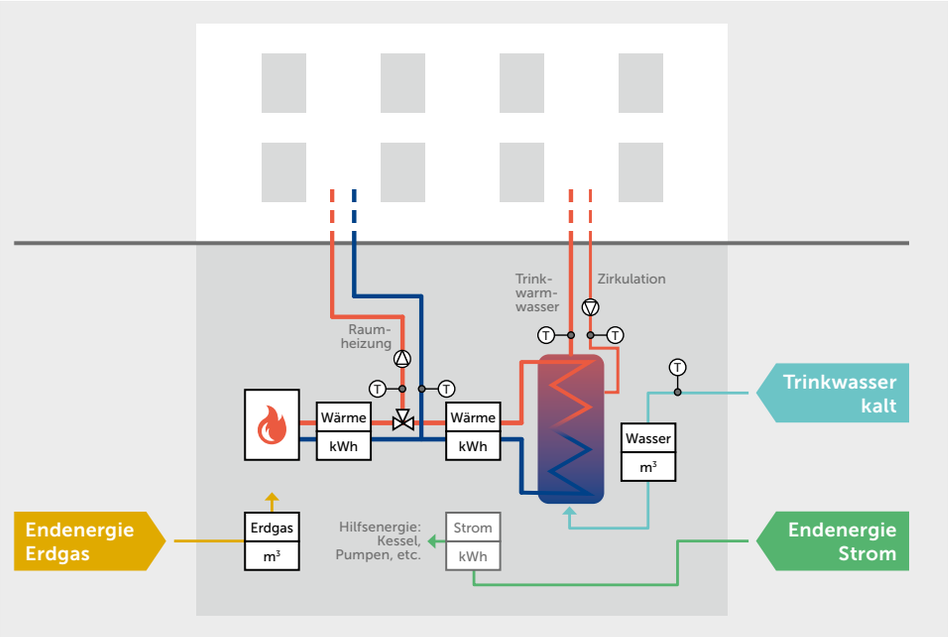


Welche Messtechnik wird benötigt?

Die für das FeBOp-System benötigte Messtechnik wird auf ein Minimum begrenzt. Der Anlagenbetreiber einer Gaskesselanlage mit zentraler Trinkwassererwärmung benötigt für die Umsetzung des FeBOp-Systems beispielsweise folgende Messtechnik:

- Einen Datenlogger, der die Messdaten lokal empfängt und an die FeBOp-Auswertung versendet
- Zwei Wärmemengenzähler und eine Schnittstellenerweiterung zur Auslesung des Gaszählers
- Mindestens drei weitere Temperatursensoren

Der Gaszähler und ein vorhandener Wärmemengenzähler der Trinkwarmwasserbereitung (die nach EU-Richtlinie bis 2027 fernauslesbar sein müssen) können in der Regel von dem System verwendet werden. →



← **Messtechnische Ausstattung der Wärmezentrale mit Gaskessel und Warmwasserspeicher**

Reduzierte Messtechnikausstattung als Grundlage für die Anlagenplanung

Auch Wohnungsunternehmen, die in absehbarer Zeit den Einbau einer neuen Heizungsanlage planen, können das System nutzen. Durch die Messung des aktuellen Wärmebedarfs kann ermittelt werden, welche Wärmeerzeugerleistung und welche Temperaturen die neue Anlage erreichen muss, wenn es zum Beispiel um die Planung einer Solarthermieanlage für Deckung des sommerlichen Trinkwarmwasserbedarfs oder den Einbau einer Wärmepumpe geht. Für diese Zwecke kann zukünftig in Bestandsanlagen sogar die Ausstattung mit einem reduzierten Messtechnik-Paket eingesetzt werden. ←

Vorstellung der Projektergebnisse am 30. Juni in Hannover und online – Nutzung auch in Zukunft möglich

Das Projekt zur Entwicklung des Messsystems und der Auswertungssoftware steht kurz vor seinem Abschluss. Am 30. Juni 2022 findet im enercity-Gasometer in Hannover und im Online-Format die öffentliche Abschlussveranstaltung statt, in deren Verlauf die Projektergebnisse präsentiert werden und beteiligte Wohnungsunternehmen von ihren Erfahrungen berichten. Anmeldungen sind bei der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen möglich unter:
www.klimaschutz-niedersachsen.de/febop-VA

Wohnungsunternehmen, die das Messsystem in ihren Gebäuden nutzen möchten, können sich für ein Angebot an das Institut für Solarenergieforschung in Hameln wenden.

Kontakt:
Institut für Solarenergieforschung Hameln, ISFH
Am Ohrberg 1
31860 Emmerthal
Telefon: +49 (0)5151-999 100
E-Mail: info@caltec.isfh.de

Fördermöglichkeiten

Die Ausstattung mit Messtechnik zur Effizienzbewertung wird auch vom Bund gefördert, aktuell über die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen. Als einzelne Maßnahme werden 20 Prozent der Kosten übernommen, im Rahmen eines Heizungstauschs sind sogar bis zu 50 Prozent der Kosten förderfähig (Umfeldmaßnahmen). Im Fördergebiet der enercity-Fonds pro Klima sind weitere Förderungen möglich.

Hintergrund

Das Projekt wurde gemeinsam durchgeführt vom Institut für Solarenergieforschung GmbH (Projektkoordinator), der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH, der Corona Solar GmbH und dem enercity-Fonds proKlima GbR. Die Forschung wurde gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie/Klimaschutz FeBOp-MFH: Wärmeversorgung in Mehrfamilienhäusern – Permanente Betriebsoptimierung durch automatische Analyse im Feld (FKZ 03ET1573).

Gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

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 Wärme-pumpen

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Immobilienmesse feiert gelungene Premiere / GdW, VNW und vdw dabei

Bauministerin Geywitz besucht Verbände im **Haus der Zukunft**

Hannover. Die Premiere der norddeutschen Immobilienmesse Real Estate Arena auf dem hannoverschen Messegelände war ein voller Erfolg. Beteiligt waren als Aussteller neben dem vdw Niedersachsen Bremen und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich auf einem gemeinsamen Stand präsentierten, auch zahlreiche vdw-Mitgliedsunternehmen und die NT Nordwestdeutsche Treuhand.

GdW-Präsident Axel Gedaschko wies zur Eröffnung der Messe auf die massiven Probleme hin, vor denen die sozialorientierte Wohnungswirtschaft, aber auch andere Akteure am Wohnungsmarkt derzeit stehen. Gedaschko nahm die Politik in die Pflicht, mehr zu fördern, statt an vielen Stellen den Druck zu erhöhen. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte in einer Diskussionsrunde u.a. mit dem hannoverschen Oberbürgermeister Belit Onay und Gundlach-Geschäftsführerin Nadine Otto, dass der soziale Wohnungsbau einen massiven Einbruch erleiden werde. Allein die vdw-Unternehmen hätten angekündigt, ab 2023 rund 1500 Wohneinheiten pro Jahr weniger zu bauen als eigentlich geplant.

REAL ESTATE ARENA

Die zwei Messetage standen ganz im Fokus von Wohnungsbau, Klimaschutz und Digitalisierung. Ein Höhepunkt war der Besuch von Bundesbauministerin Klara Geywitz, die sich auch im „Haus der Zukunft" von GdW/vdw sowie am Spiri.Bo-Stand von meravis informieren ließ. Im nächsten Jahr wird die Real Estate Arena am 24./25. Mai zum zweiten Mal stattfinden. Dann in einer moderneren Halle, denn sowohl die Kapazitäten des diesjährigen Austragungsortes als auch die baulichen Qualitäten waren absolut unzureichend.

→

Hier zusammengetragen einige Stimmen zur diesjährigen Messe:

„Die Stadt Hameln war u.a. vertreten durch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften HWG und GSW mit einem kleinen Stand bei der Metropolregion Hannover. Fazit: Unerwartet viele gute Gespräche, die in großen Teilen echten „Mehrwert" bedeuteten und die Grundlage für mögliche Kooperationen darstellen. Aus Sicht eines Mittelzentrums ist es genau richtig, sich auf die mittelständische Immobilienwirtschaft zu konzentrieren."

Christian Mattern, Geschäftsführer Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft

„Die Messe war 2022 wie ein großes Klassentreffen mit großer Wiedersehensfreude nach zwei Corona-Jahren. Wir konnten in nur zwei Tagen so zahlreiche Gespräche führen, wie es im Alltag kaum möglich ist und hatten die Möglichkeit, dass was uns wichtig ist zu präsentieren. Auch intern ist die Messe als ein bereichsübergreifendes Teambuilding-Event wertvoll. Die Fokus-Themen wie Digitalisierung und Klimawandel haben auch für uns eine hohe Relevanz. Viele Ideen und Impulse nehmen wir mit. Wir freuen uns auf eine Wiederholung im nächsten Jahr."

Nadine Otto, Geschäftsführerin Gundlach-Immobilien

„Engagierte Ausstellende mit guten Antworten auf die aktuellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft, hochrangige Vortragende und interessierte Besuchende haben die beiden Tage zu einer tollen Premiere dieses neues Messeformats gemacht. Nach der Messe ist vor der Messe – wir beginnen schon mit der Planung für 2023 und haben bereits viele Ideen, wie wir einen Beitrag dazu leisten können, diese Veranstaltung als Highlight für die Immobilienbranche im Norden zu etablieren."

Karsten Klaus,
Geschäftsführer hanova

„Viele Eindrücke und noch mehr Impulse – das war der Auftakt der Real Estate Arena. Die Branche will nicht nur reden, sondern machen und diese Dynamik hat sich auf den Bühnen, in den Panels und den Gesprächen gezeigt. Das absolute Highlight war der persönliche Austausch mit der Bundesbauministerin, Klara Geywitz, die uns NextGen als Impulsgeber versteht."

Sarah-Madeline Buschmann,
Team Projektentwicklung hanova

„Gratulation an die Messe Hannover für diese Initiative. Für die Städtische Wohnungsbau Göttingen hat es sich sehr gelohnt dort auszustellen. Wir konnten wichtige neue Kontakte knüpfen und bestehende pflegen. Das ist hilfreich für die vielfältigen anstehenden Herausforderungen."

Claudia Leuner-Haverich,
Geschäftsführerin
Städtische Wohnungsbau Göttingen

→

„Das war sie also: die Real Estate Arena 2022. Was war das für eine Freude und was für ein Energizer – nicht nur für uns als Aussteller – sondern auch, wie uns vielfach gespiegelt wurde, für die Besucher auf unserem Stand. Unsere Erwartungshaltung mit Dialogformaten mit unseren Kooperationspartnern wurde erfüllt. So konnten wir nicht nur der Bundesbauministerin Klara Geywitz zeigen, wie innovativ Wohnungswirtschaft gedacht wird und wie wir versuchen, den Herausforderungen zu begegnen, sondern auch dem sehr interessierten Publikum aus ganz Deutschland. Das geht nicht alleine, sondern in Partnerschaft, in Netzwerkarbeit und auch mit ein wenig Mut.

In diesem Sinn: Auf die Real Estate Arena 2023, die Digitalisierung der WoWi, auf viele weitere Partnerschaften bei den Umsetzungen der Herausforderungen unserer Branche."

Matthias Herter, Geschäftsführer meravis Wohnungsbau- und Immobilien

„Für uns als KSG war die Teilnahme an der Real Estate Arena ein Erfolg. Der besondere Rahmen machte es möglich, mit vielen Menschen unterschiedlicher Branchen ins Gespräch zu kommen und sich über interessante Themen auszutauschen. Darüber hinaus haben wir die Gelegenheit gerne genutzt, um uns als Wohnungsunternehmen und unsere Konzepte für die Themenbereiche Quartiersmanagement, Nachhaltigkeit und Solar-Mieterstrom, Schaffung von Wohnraum sowie Mobilität vorzustellen."

Karl Heinz Range,
Geschäftsführer KSG Hannover

„Die deutsche Immobilienbranche hat die Real Estate Arena als Branchenplattform mit großer Begeisterung aufgenommen. An den beiden Messetagen kamen 3000 Teilnehmer*innen nach Hannover und besuchten die Stände von knapp 200 Ausstellern. Die außergewöhnlich positiven Reaktionen von Ausstellern und Besucher*innen zeigen, dass das Konzept der Real Estate Arena von Beginn an überzeugt hat."

Hartwig von Saß,
Projektleiter Deutsche Messe AG ←

Die Real Estate Arena 2022 im Rückblick

Real Estate Arena 2023: 24. / 25. Mai

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

Externes Rating

als Chance für die Wohnungswirtschaft?

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen hat sich im Wirtschaftsjahr 2020 entschieden, ihre gute Bonität durch ein externes Rating zu unterlegen und bestätigen zu lassen. Grundlage der Entscheidung waren die immer komplexer werdenden Kreditnebenabreden (Covenants) sowie die erforderliche Erschließung weiterer Refinanzierungsquellen für zukünftige Investitionen außerhalb des Bankensektors. Insbesondere das zunehmende Delta zwischen den nach der Beleihungswertermittlungsverordnung erzielbaren Beleihungswerten aufgrund der Förderbedingungen im geförderten Neubau und den Gestehungskosten für Neubauprojekte erfordert für die Zukunft Refinanzierungsinstrumente, die ohne grundbuchrechtliche Sicherstellung zur Verfügung stehen. Zudem konnte die GEWOBA auf Grundlage des Ratings konditionelle Vorteile bei Kreditaufnahmen – insbesondere bei Förderbanken – erzielen sowie Financial Covenants durch einen Rating Trigger substituieren. Ein Rating Trigger ermöglicht den Investoren ein Kündigungsrecht, sofern ein vertraglich definiertes Mindestrating nicht erreicht wird. In Abhängigkeit der Einstufung des Rating-Triggers greifen konditionelle Vorteile in unterschiedlicher Höhe. Spürbare konditionelle Vorteile gab es insbesondere bei den Konditionsverhandlungen mit internationalen Förderbanken.

Mit der Beauftragung der Ratingagentur Standard & Poor´s waren zunächst übliche wirtschaftliche Unterlagen, die auch Banken oder andere Kreditgeber bei Kreditvergaben auf Grundlage des § 18 Kreditwesengesetzes abverlangen, vorzulegen. Dazu gehören insbesondere Bilanzen, Wirtschaftspläne, Liquiditätspläne sowie Unterlagen, die die Existenz von Refinanzierungsquellen unterlegen wie Kreditverträge oder Verträge über bestehende Fazilitäten. Aber auch regionale Marktdaten wie Durchschnittsmieten und Kaufpreisentwicklungen sowie portfoliobezogene Daten (Modernisierungszustand, Leerstandsquoten etc.) waren vorzulegen. Die wirtschaftlichen Unterlagen wurden ausgewertet und übliche Bilanzrelationskennzahlen und Ertragskennzahlen ermittelt. In einem nächsten Schritt wurden offene Fragen in einem Managementgespräch erläutert. Der Fokus der Fragen lag auf finanzwirtschaftlichen Themen, im Rahmen des jährlich stattfindenden Re-Rating-Prozesses waren aber auch zunehmend Fragen zum Thema IT-Sicherheit erkennbar.

Die Zeitschiene von der Vorlage aller erforderlichen Unterlagen bis zur Bekanntgabe des abschließenden Ratingergebnisses betrug fünf Wochen, nachdem die erbetenen Unterlagen auf Basis des vorliegenden gut strukturierten Datenbestandes ohne weiteren Aufwand geliefert werden konnten. Auf die Beauftragung eines externen Beratungsunternehmens zur Begleitung dieses Prozesses hat die GEWOBA bewusst verzichtet. Das Unternehmen hatte die Möglichkeit bei Bekanntgabe der Ratingeinstufung, sich für oder gegen eine Veröffentlichung des Ratings zu entscheiden. Aufgrund des guten Ratingergebnisses hat sich die GEWOBA für die Veröffentlichung entschieden.

Jedes Jahr erfolgt ein Re-Rating-Prozess, in dem das ursprüngliche Rating überprüft wird. Neben dem jährlichen Managementgespräch ist dafür auch die anlassbezogene Kommunikation mit der Ratingagentur erforderlich. Sachverhalte, die die finanzwirtschaftliche Entwicklung wesentlich positiv oder negativ beeinflussen können, sollten der Ratingagentur auch außerhalb von turnusgemäßen Neubewertungen und Managementgesprächen offengelegt werden. Eine offene Finanzkommunikation ist wichtig. In der Regel ist das Vertragsverhältnis mit Rating-Agenturen über eine längere Zeit geprägt, formal aber jederzeit unter Einhaltung von Fristen kündbar. Insbesondere mögliche kreditvertragliche Vereinbarungen verpflichten Wohnungsunternehmen jedoch, jährlich ein neues Rating vorzulegen. Ein Wechsel innerhalb der Ratingagenturen ist dabei möglich.

Die Ratingsystematik wurde der GEWOBA transparent offengelegt. Die Ratingagentur unterscheidet zwischen dem Unternehmensrisikoprofil und dem finanzwirtschaftlichen Risikoprofil.

MICHAEL STÜHRMANN
Leitung Unternehmensfinanzierung GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen

Während das unternehmensbezogene Risikoprofil die Kernpunkte Branchenrisiko, Marktposition, Unternehmensführung und Strategien abbildet, bezieht sich das finanzwirtschaftliche Risikoprofil auf die Kernthemen finanzwirtschaftliche Kennzahlen, Stabilität der Verbindlichkeitenstruktur sowie die Liquidität. Exemplarisch für eine finanzwirtschaftliche Kennzahl steht die finanzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit in Form des EBITDA im Verhältnis zum Gesamtumsatz. Das Kernthema Verbindlichkeitenstruktur analysiert sowohl die Fähigkeit des Wohnungsunternehmens, die Finanzierungskosten zu decken, als auch die Verbindlichkeiten aus den Ertragsströmen innerhalb angemessener Zeiträume zu tilgen. Maßgeblich für eine erste Bewertung ist das EBITDA im Verhältnis zu den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten sowie das EBITDA im Verhältnis zum Zinsaufwand.

Die Kernthemen sind unterschiedlich gewichtet und werden nach dem Schulnotensystem mit Note 1 bis 6 bewertet.

Bei der Liquidität zum Beispiel ist die Bewertung abhängig von dem Liquiditätsdeckungsgrad für die nächsten zwölf Monate. Ein Liquiditätsdeckungsgrad von 1,1 entspricht der Bewertung Note 4. Daneben gibt es für jedes Kernthema aber auch „weiche" Faktoren, die die Note positiv oder negativ beeinflussen können. Wenn der Liquiditätsdeckungsgrad zum Beispiel 1,1 beträgt, wird neben der rein rechnerischen Ermittlung auch berücksichtigt, ob es möglicherweise instabile Zugänge zu Refinanzierungsquellen gibt. Die Wohnungswirtschaft partizipiert häufig von Fazilitäten, also kurzfristigen Kreditmöglichkeiten, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Diese werden nicht auf Basis vertraglicher Vereinbarungen gewährt, sondern ohne vertragliche Zusage der Kreditinstitute. Oder ihre vertragliche Zusage liegt unter 365 Tage.

Derartige Vereinbarungen entlasten Kreditinstitute in der Eigenkapitalunterlegung oder in der Liquiditätsreserve. Daraus ergeben sich konditionelle Vorteile für den Kreditnehmer. Die Aufrechterhaltung oder Inanspruchnahme derartiger Kreditmittel ist aber von dem Wohlwollen der Kreditinstitute abhängig und insofern keine „sichere" Refinanzierungsquelle im Rahmen der Ratingbewertungsmethodik.

Aber auch andere Faktoren begrenzen die Einstufung in eine bestimmte Ratingnote. So führen zum Beispiel negativen Bewertungen (Note 5 oder schlechter) innerhalb der Kernthemen zu Kappungen in der Bewertung des Stand-Alone Credit Profiles. Exemplarisch dafür steht eine Liquiditätsunterdeckung von < 1,0. Sofern die rechnerische Liquiditätsunterdeckung nicht durch stabile Zugänge zu externen Finanzmitteln ausgeglichen werden kann, kann das Stand-Alone-Rating nicht über ein „B" hinaus erfolgen.

	Sources of liquidity over the next 12 month divided by uses of liquidity over the next 12 month*					
Ratio	**> 250**	**(1.75; 2.50]**	**(1.25; 1.75]**	**(1.00; 1.25]**	**(0.75; 1.00]**	**(0.75; 1.00]**
Initial assessment	1	2	3	4	5	6
Factors that can positively adjust the initial assessment above	**Factors that can negatively adjust the initial assessment above**					
Exceptional access to external funding: We will revise upward the initial assessment by two levels	Uncertain access to external funding: We will revise downward the initial assessment by two levels					

Quelle: Methodik zur Bewertung öffentlicher und gemeinnütziger Anbieter von Sozialwohnungen (8. Dezember 2020) – Standard & Poor´s

Das Rating gliedert sich bei kommunalen Wohnungsgesellschaften in ein Stand-Alone Credit Profile, also die Bewertung der kommunalen Wohnungsgesellschaft ohne Berücksichtigung der kommunalen Eigentümerstruktur und einem Issuer Credit Rating, also der Einbezug der Bonität des kommunalen Eigentümers sowie deren grundsätzlichen Bereitschaft und Möglichkeit der Unterstützung der Wohnungsgesellschaft im Krisenfall. Das Issuer-Credit-Rating wird in der Regel vom Stand-Alone Credit Profile abweichen. Häufig heben kommunale Eigentümerstrukturen das Issuer-Credit-Rating.

Die GEWOBA hat erstmalig im Juli 2020 das Issuer-Rating „A" zugewiesen bekommen. Dieses hervorragende Ergebnis ist im Juli 2021 bestätigt worden, mit der Tendenz zu A+. Auf Basis des externen Ratings hat die GEWOBA im November 2021 erstmalig Namensschuldverschreibungen platziert und auch hier einen Rating-Trigger mit den Investoren vereinbart. Für die GEWOBA war die Beauftragung eines externen Ratings richtig und vorteilhaft. Auf dieser Basis können auch zukünftig gute und tragfähige Refinanzierungsquellen – neben den Kreditinstituten – erschlossen werden. ←

Im aktuellen Fokus des wohnungswirtschaftlichen Rechnungswesens – **CO_2-Bilanz und Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz**

VON MARK OLIVER KÖNEMUND / FRANK NOLTE VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

„Neue Themen erobern das Wohnungsunternehmen."

Waren es früher Diskussionen um Abschreibungsfristen von Wohngebäuden und Bilanzierungsfragen im Bereich der nachträglichen Herstellungskosten, so bestimmen wohl immer mehr die Bilanzierungsgrundsätze einer CO_2-Bilanz die Pausengespräche bei den anstehenden Fachtagungen der Verbände.

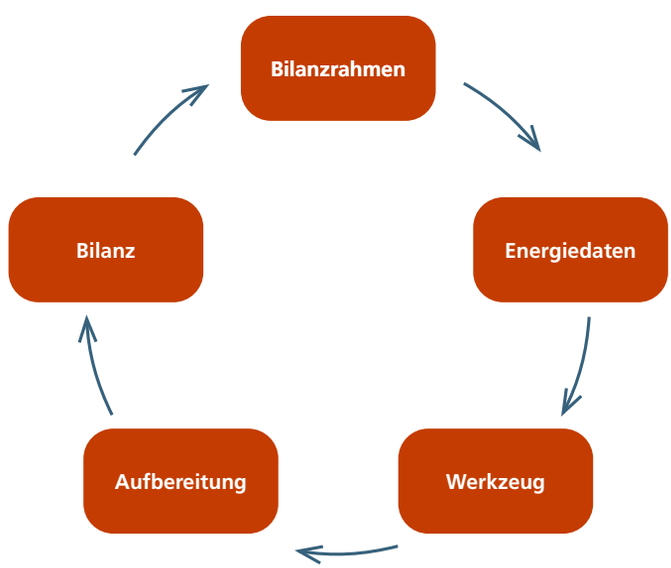
Aber nicht etwa der fachliche Austausch zu Bilanzierungs- und Bewertungsfragen von Emissionsrechten in Handelsbilanzen der Wohnungsunternehmen rücken in den Fokus – vielmehr geht es zunehmend um die Rahmenbedingungen der Erstellung einer CO_2-Bilanz, das CO_2-Monitoring und die wirtschaftlichen Auswirkungen der CO_2-Bepreisung, die nunmehr ganz oben auf der Agenda stehen.

Bedingt durch die Formulierung und die Umsetzung der Klimaziele für 2030 und 2045 reichern sich die Aufgaben im Rechnungswesen nunmehr mit den Themenbereichen „tatsächlicher Energieverbrauch und Emissionen des Gebäudebestandes mit Energieeinsparzielen und Reduzierung der Emissionen" und „Diskussionen und Gesetzesentwürfe um eine (Nicht-)Umlagefähigkeit der CO_2-Abgabe" an.

„Der CO_2-Fußabdruck für Wohnungsunternehmen lässt sich transparent durch eine jährliche unternehmensbezogene CO_2-Bilanz darstellen."

Diese Herangehensweise ermöglicht es dem Wohnungsunternehmen, einen unternehmensbezogenen Klimapfad und eine klimapolitische Zielsetzung abzuleiten, zu kontrollieren und bei Bedarf gegenzusteuern. Die Auswertung und Darstellung der CO_2-Bilanz und des Energieeinsatzes im Zeitverlauf stellt die potenzielle Basis der unternehmensbezogenen Klimazielerreichung (-setzung) dar. Einzelne Objekte können gezielt als „Schwachstellen" im Bestand (Emissionstreiber) identifiziert und konkrete Maßnahmen ergriffen werden.

Doch zurück zum Pausengespräch und lauschen wir einer Frage: „Wie kann man denn überhaupt CO_2 bilanzieren, reichen dafür denn meine HGB-Kenntnisse für den Jahresabschluss?". Zur Beantwortung dieser Frage muss das Wohnungsunternehmen zunächst den grundlegenden Rahmen der Bilanzierung festlegen. Versuchen wir die Beantwortung dieser Frage, indem wir die systematische Herangehensweise skizzieren:



CO_2-Bilanz einschließlich Erstellungsbericht –
Leistungsangebot des VNW / vdw

Der CO_2-Fußabdruck von Wohnungsunternehmen lässt sich transparent durch eine jährliche unternehmensbezogene CO_2-Bilanz darstellen. Diese Herangehensweise ermöglicht es dem Wohnungsunternehmen, einen unternehmensbezogenen Klimapfad und eine klimapolitische Zielsetzung abzuleiten.

Wir bieten Ihnen unsere Leistungen in Form der erstmaligen Erstellung einer CO_2-Bilanz mit Erstellungsbericht an.

Neben den Berechnungsgrundlagen zur Herleitung der branchenbezogenen CO_2-Bilanz werden hierbei auch die unternehmensbezogenen Aktivitätsdaten des Wohnungsunternehmens in die Berichterstattung übernommen. Im Ergebnis werden die CO_2-Bilanzierung und Ansatzpunkte zur CO_2-Reduktion im Bericht aufgeführt. Darüber hinaus umfasst der Erstellungsbericht auch eine auf Wirtschaftseinheiten bezogene Darstellung der Energieverbräuche nach den verschiedenen Energieträgern und die hieraus resultierenden CO_2-Emissionen. Abgerundet wird der Bericht mit einer Darstellung und Klassifizierung der Objekte nach Energieeffizienzklassen (GEG). Ein Glossar informiert über die wichtigsten fachlichen Begriffe zum Thema CO_2-Bilanz.

Mark Oliver Könemund

Jörg Cammann

Frank Nolte

Vorteile der CO_2-Bilanz:
- Standardisierte Berichterstattung ermöglicht transparenten Branchenvergleich
- Identifikation von Emissionstreibern
- Ermittlung der Grundlagen für Entscheidungen über weitere Maßnahmen zur CO_2-Reduzierung
- transparente Darstellung der Klimazielsetzungen
- Einstieg in die regelmäßige Berichterstattung der CO_2-Bilanz und Weiterentwicklung zu einer unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsberichterstattung mit DNK-Erklärung

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

„Welcher Bilanzrahmen gilt?"

Eine bedeutende Fragestellung zu Beginn einer Datenerhebung mit dem Ziel einer CO_2-Bilanzerstellung ist die Festlegung des eigentlichen Bilanzrahmens, d.h. der Bilanzgrenze für die zu berichtenden CO_2-Emissionen – was wird hereingenommen, was wird herausgelassen? Neben den Bestandsobjekten werden hierbei in der Praxis auch die in der laufenden Verwaltung entstandenen Emissionen, z. B. durch Beheizung, Warmwasseraufbereitung, Kühlung und Allgemeinstromverbrauch sowie durch den Fuhrpark, einbezogen

Emissionen, die aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen) resultieren, werden gegenwärtig in der Praxis in der Regel noch nicht berücksichtigt. Zukünftig wird dieser Punkt wohl aber an Bedeutung gewinnen. Graue Emissionen sollten daher perspektivisch erfasst und entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung in Betracht gezogen werden.

„Welche Energiedaten müssen ermittelt werden?"

Es werden Endenergiedaten erhoben, also die gelieferte bzw. bezahlte Energie der bewirtschafteten Bestände. Vorrang haben immer gemessene Verbrauchsdaten. Die Energieverbrauchsdaten sollten möglichst auf Objektebene (physisches Gebäude, nicht Hauseingang) erhoben werden. Aber auch die Schätzung der Verbräuche durch objektbezogene Verbrauchs- und Bedarfsausweise kommen in der Praxis zur Anwendung, falls verbrauchsbezogene Daten nicht vorliegen.

Die Endenergiedaten werden hierbei nach Energieträgern (Erdgas, Heizöl, Kohle, Holz, Fernwärme u.a.) differenziert. Wurde die Energieumwandlung vor Ort oder beim Energieversorger vorgenommen, wofür wurde die Energie verwendet (Heizung, Warmwasser, Allgemeinstrom)? Und auch die Wahl des angemessenen Emissionsfaktors des Energieträgers runden die Fragestellungen rund um die Aufbereitung der Energiedaten schließlich ab.

Die Berechnung der CO_2-Emissionen erfolgte hierbei mit der Formel:

Endenergieverbrauch x Emissionsfaktor des Energieträgers = Emissionsmenge

„Werkzeug"

Dem „CO_2-Bilanzierungswerkzeug" kommt die Aufgabe zu, die entsprechenden objektbezogenen Emissionsdaten aufzubereiten und im Ergebnis den CO_2-Ausstoß zu quantifizieren.

Hierbei werden neben den energieträgerbezogenen Emissionsfaktoren die Witterungsbereinigung durch Anwendung ortsbezogener Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes und möglicherweise Leerstände und weitere objektbezogene Bewertungskriterien zugrunde gelegt.

„Aufbereitung"

Die Aufbereitung der Daten zur Erstellung der CO_2-Bilanz stellt nun die eigentliche Aufgabe im Rechnungswesen des Wohnungsunternehmens dar. Hierbei sind zunächst folgende grundlegende Fragen zu klären: →

- In welchem Turnus soll das CO_2-Monitoring erfolgen? Ist eine jährliche Bilanzierung zwingend erforderlich?
- Wie sind die Bestände des Wohnungsunternehmens von den Energiedaten her strukturiert? Liegen für alle Objekte verbrauchsmäßige Daten vor?
- Wie sollen Leerstände, Neubauten, Verkaufs- und Abrissobjekte berücksichtigt werden?
- Sollen auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der CO_2-Bepreisung abgebildet werden?

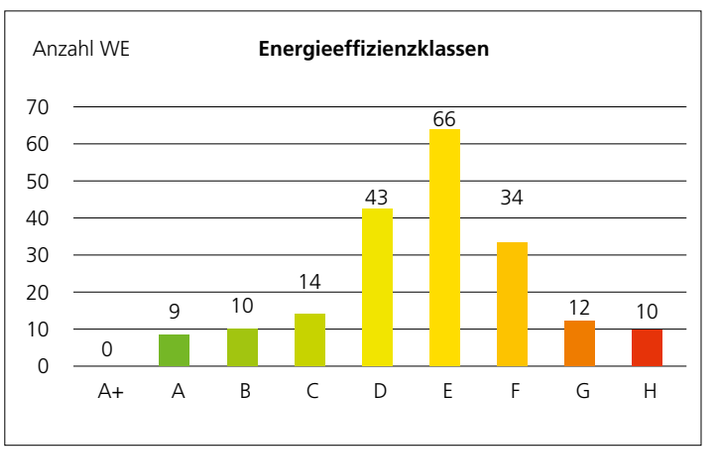
„Bilanz"

Auf der Grundlage der unternehmensbezogenen Daten erstellt das Wohnungsunternehmen der von ihrem Gebäudebestand und der Verwaltungstätigkeit ausgehenden CO_2-Emissionen die sogenannte CO_2-Bilanz. Auf Basis der GdW-Arbeitshilfe 85 – CO_2-Monitoring (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) – kann die Auswertung und Einordnung dieser Ergebnisse herangezogen werden.

Auf Unternehmensebene werden dann in der Regel die energieträgerbezogenen Emissionen aufgeschlüsselt und im Ergebnis der jährliche CO_2-Ausstoß quantifiziert.

Auf Objektebene hat sich in der Praxis und im Rahmen der Erstellungsberichte des VNW/vdw (siehe Leistungsangebot) auch eine objektbezogene Aufgliederung der Ergebnisse bewährt, da auf dieser Basis gezielte Maßnahmen ergriffen werden können, die CO_2-Emissionen im unternehmensbezogenen Zielkorridor zu reduzieren.

Aber auch eine transparente Darstellung der Objekte nach den Energieeffizienzklassen (GEG) erhöht die Aussagekraft einer erstmalig erstellten CO_2-Bilanz:



„Transparenz zu wirtschaftlichen Auswirkungen – Kostenabschätzung CO_2-Bepreisung"

Am 25.Mai 2022 hat die Bundesregierung einen Entwurf zum „Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz" – (CO_2KostAufG) vorgelegt. Das Gesetz soll die Frage klären, wie die Mehrbelastungen, die für den Verbrauch von u.a. Heizöl und Erdgas in Gebäuden anfallen, zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden. Derzeit können Vermieter die Zusatzkosten für den CO_2-Preis vollständig an ihre Mieter weitergeben.

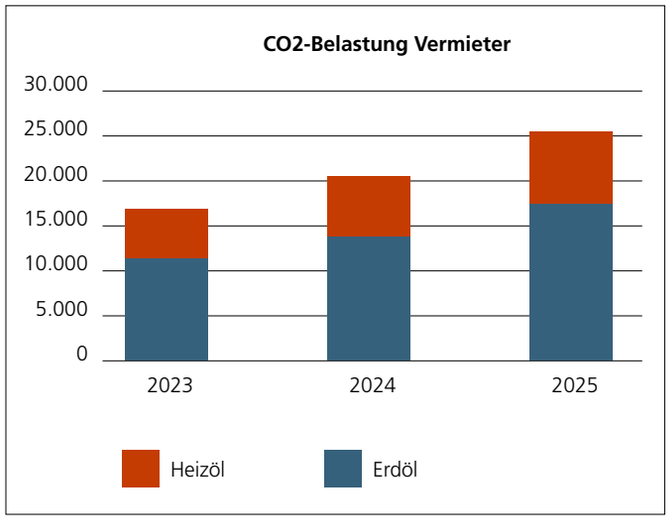
Ziel dieses Gesetzes ist es, dem aus der Kostenbelastung des Kohlendioxidpreises resultierenden Anreiz zu Energieeinsparungen und zu energetischen Sanierungen im Gebäudebereich zur Wirkung zu verhelfen. Dazu werden die Kohlendioxidkosten abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro m² Wohnfläche und damit anhand der energetischen Qualität des Gebäudes verteilt. Es soll somit eine Aufteilung erreicht werden, die den Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten von Vermieter- und Mieterseite auf den Kohlendioxidausstoß Rechnung trägt und Anreize schafft, Treibhausgasemissionen möglichst weit zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen.

Das Gesetz sieht dazu ein Stufenmodell vor, das anhand des Kohlendioxidausstoßes des Gebäudes festlegt, wie Kohlendioxidkosten auf Vermieter und Mieter in Wohngebäuden aufgeteilt sind. Bei Nichtwohngebäuden wird zunächst eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten eingeführt. Die Regelungen dieses Gesetzes sollen unbefristet gelten, spätestens zum Ablauf der Festpreisphase des BEHG Ende 2025 um ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude ergänzt und bis zum 30. September 2026 evaluiert werden. Die erforderliche Datengrundlage soll bis zum Ende des Jahres 2024 erarbeitet werden.

Im Rahmen unserer Beratungsleistung „CO_2-Erstellungsbericht" werden wir diese Auswirkungen zukünftig in die entsprechenden unternehmensbezogenen Auswertungen einbeziehen, da die erforderlichen Datensätze grundlegend aus der CO_2-Bilanz vorliegen. Ein auf Excel-Basis beruhender CO_2-Belastungsrechner, der die Auswirkungen auch auf Gebäudeebene zeigt, rundet hierbei unser Produktportfolio und die Beratungsleistungen für Wohnungsunternehmen weiter ab. ←

CO_2-Kostenbelastung
Zusammenstellung der CO_2-Belastung für den Vermieter

Energieträger	Kosten 2023 €	Kosten 2024 €	Kosten 2025 €
Erdgas	10.652	13.210	16.852
Heizöl	5.423	6.123	7.562
insgesamt	17.481	21.141	26.623



Wir, der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), vertreten die Interessen von über 400 Wohnungsgenossenschaften, kommunalen und sozialorientierten privaten Wohnungsunternehmen sowie Fördermitgliedern aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland

Wir suchen zum 01. Januar 2023 in Schwerin für unseren Landesverband Mecklenburg-Vorpommern einen

Verbandsreferenten (m/w/d)

in Vollzeit – Teilzeit möglich

Aufgaben, die Ihnen gefallen werden:

- Sie unterstützen kompetent den Vorstand bei allem rund um das Thema Wohnen.
- Sie halten unsere Mitglieder zu Gesetzesvorhaben, Förderungen und wohnungswirtschaftlichen Inhalten auf dem Laufenden.
- Sie planen Workshops, organisieren Veranstaltungen und halten Kontakt zu den Mitgliedern.
- Sie vertreten unsere Ziele für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen mit Nachdruck und Leidenschaft.

Sie bringen mit:

- Eine abgeschlossene Berufsausbildung vorzugsweise im immobilienkaufmännischen Bereich oder eine höherwertige Qualifikation und mehrjährige Berufserfahrung
- Idealerweise erste Erfahrungen in der Verbandsarbeit
- Selbstständige, sorgfältige Arbeitsweise mit einem freundlichen und verbindlichen Auftreten
- Organisationstalent und Freude an Teamarbeit

Wir bieten Ihnen:

- Eine professionelle Arbeitsatmosphäre in einem sympathischen Team
- Tarifliche Vergütung, zusätzliche Altersvorsorge und weitere soziale Leistungen
- Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Mobiles Arbeiten und flexible Gleitzeitregelungen

Wir freuen uns auf Sie!

Ist Ihr Interesse geweckt, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen über den „Jetzt Bewerben"-Button unter www.vnw.onapply.de. Inhaltliche Fragen zu unserem Stellenangebot besprechen Sie gern mit Andreas Thal unter 040 520 11 - 204.

Stille Energiequelle für die Wärmepumpe

PVT-Wärmepumpen-Systeme als Baustein lokal emissionsfreier Quartierslösungen

IntegraTE
Die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) geförderte Initiative zur Verbreitung von PVT-Solarkollektoren und Wärmepumpen im Gebäudesektor – unter dem Namen IntegraTE – will den Bekanntheitsgrad dieser energieeffizienten Technologie steigern. Mit dem Fraunhofer ISE in Freiburg, dem Institut für Gebäudeenergetik, Thermotechnik und Energiespeicherung (IGTE) der Universität Stuttgart und dem Institut für Solarenergieforschung Hameln (ISFH) sind dafür seit Dezember 2019 gleich drei wissenschaftliche Partner gemeinsam am Start. Darüber hinaus unterstützen der BWP (Bundesverband Wärmepumpe), der BDH (Bundesverband der deutschen Heizungsindustrie) und der BSW (Bundesverband Solarwirtschaft) sowie zwölf Industriepartner und die Bielefelder Agentur Solrico das Projekt. Ziel der für drei Jahre angelegten Initiative ist es, den Status quo der aktuell verfügbaren und eingesetzten PVT-Wärmepumpen-Systeme (PVT-WP-Systeme) zu ermitteln, diese in Bezug auf ihre Energieeffizienz, CO_2- Einsparung und Wärmegestehungskosten zu bewerten und über spezielle Tools eine Vergleichbarkeit gegenüber alternativen Energieversorgungssystemen herzustellen. Darüber hinaus sind das Monitoring und die Optimierung bestehender PVT-WP-Anlagen sowie die Konzeption und Umsetzung von Marketingmaßnahmen Arbeitsinhalte der Projektpartner.

Um Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral zu machen, muss in den kommenden Jahren der Wärmebedarf von Millionen Immobilien so weit wie möglich reduziert werden. Vor allem für den Bestand sind Sanierungskonzepte gefordert, die auf der einen Seite die Energieeffizienz der Gebäude deutlich verbessern, auf der anderen aber auch praktikabel und bezahlbar sind.
Die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) geförderte Projektinitiative IntegraTE sondiert derzeit die Möglichkeiten und Grenzen sogenannter PVT-Wärmepumpen-Systeme. PVT-Kollektoren gewinnen sowohl Strom als auch Wärme aus Sonnenenergie.
Am 26. Juni 2021 hat das novellierte deutsche Klimaschutzgesetz den Bundesrat passiert. Die Bundesregierung verschärft darin die Klimaschutzvorgaben und verkürzt die Zeitspanne bis zur angestrebten Netto-Treibhausgasneutralität um fünf Jahre auf das Jahr 2045. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken – entsprechend sind die Energiewirtschaft, die Industrie, der Bereich Verkehr, die Landwirtschaft und der Gebäudesektor in punkto Energieeffizienz und Klimaschutz gefordert.

Effizientere Technik unverzichtbar

Corona beschleunigt den Trend eines neuen Arbeits- und Wohnmixes in den Städten. Die Verbindung von Büros mit Wohnungen und Kitas mit 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 der 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.

Grenzen der Wärmepumpe bei der Bestandssanierung

Im Bestand sind der Wärmepumpe Grenzen gesetzt. Denn die vorhandene Grundstücksfläche ist in vielen Fällen nicht ausreichend, um das Erdreich als Wärmequelle zu nutzen. Und setzt man auf eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, ist häufig der Geräuschpegel, der beim Ansaugen der Luft in die Außeneinheit entsteht, ein Hindernis – wenn nicht sogar ein Ausschlusskriterium.

Ein weiteres Hemmnis für die Wärmepumpentechnologie besteht darin, dass Strom im Vergleich zum Gas derzeit deutlich teurer ist. „Um die Anlagen wirtschaftlich zu betreiben, sind Arbeitszahlen der Wärmepumpe deutlich über drei notwendig", so die Erfahrung von Tobias Reichert, zuständig unter anderem für Energiekonzepte im Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in Frankfurt am Main. „Dies ist bei unsanierten Häusern mit hohem Temperaturniveau kaum möglich."

Um diese Schwierigkeiten zu kompensieren, haben Reichert und sein Kollege Mathias Lupp aus dem Fachbereich Zentrale Technische Aufgaben (ZTA) nun erstmals PVT-Wärmepumpen(WP)-Systeme im Rahmen der Bestandssanierung eingesetzt. Diese Technologie gewinnt über sogenannte PVT-Kollektoren sowohl Strom als auch Wärme aus Sonnenenergie und beliefert damit eine Wärmepumpe. Die wiederum versorgt die Haushalte mit der notwendigen Energie zum Heizen und für die Warmwasserbereitung.

Auch eine Kühlung des Hauses wäre bei entsprechender Funktionalität des Systems in den Sommermonaten möglich. „Wir haben die Hoffnung, dass die PVT-Anlagen uns in der Kombination mit der Wärmepumpe dabei helfen, das Thema Geräuschemissionen zu lösen und bessere Jahresarbeitszahlen zu erreichen", begründet Reichert die Entscheidung. „Allerdings sind heute trotz erheblicher Förderungen die Investitionen verglichen mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe deutlich höher."

Vier PVT-WP-Systeme für Quartier in Frankfurt Fechenheim

Die Nassauische Heimstätte besitzt rund 59 000 Mietwohnungen an 128 Standorten in Hessen und Thüringen. Zu jedem energetischen Sanierungsprojekt werden eigene Konzepte entwickelt. Am Standort Bürgeler Straße 9 - 33 in Frankfurt Fechenheim, der vier Gebäude mit rund 100 Wohnungen umfasst, sollen nun erstmals vier PVT-WP-Systeme den Betrieb aufnehmen (Abb. 1).

Abb. 1: Die Nassauische Heimstätte besitzt rund 59 000 Mietwohnungen an 128 Standorten in Hessen und Thüringen. Am Standort Bürgeler Straße 9 - 33 in Frankfurt Fechenheim, der vier Gebäude mit rund 100 Wohnungen umfasst, sollen nun erstmals vier PVT-WP-Systeme den Betrieb aufnehmen.

Jeder der vier Gebäuderiegel wurde mit einer autarken PVT-Wärmepumpen-Anlage der Giersch Enertech GmbH, Hemer, ausgerüstet. Diese umfasst jeweils 72 PVT-Module vom Typ Duo Panel 320 mit einer Gesamtfläche von 119 m² und zwei Wärmepumpen vom Typ CTC EcoPart 417, die modulierend bis 20 kW Nennleistung bringen. Außerdem wurden pro Gebäude zwei Gasbrennwertgeräte mit insgesamt 76 kW als Zusatzheizung installiert.

Laut Polysun-Simulation liefert das PVT-WP-System mehr als 50 % des jährlichen Gesamtwärmebedarfs eines Gebäuderiegels, der restliche Wärmebedarf wird über die Brennwertkessel gedeckt. Die Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpen liegt bei 3,8. Das heißt, die Wärmepumpe benötigt nur eine Einheit Strom, um fast vier Einheiten Wärme zur Verfügung zu stellen.

„Bevor wir die neuen Systeme installiert haben, wurden die Wohnungen vollmodernisiert, so dass der jährliche spezifische Heizwärmebedarf heute 38,4 kWh/m² beträgt", beschreibt Mathias Lupp den Ablauf der Sanierungsarbeiten. „Es wurden neue dreifachverglaste Fenster eingebaut, ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit 16-cm-Dämmung angebracht sowie die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke gedämmt.

Neben der neuen Zentralheizung inklusive zentraler Warmwasserbereitung ist eine kontrollierte Wohnungsabluft installiert worden. Die Vorlauftemperatur liegt nun unter Volllast bei 55 °C." Normalerweise modernisiert die Nassauische Heimstätte im bewohnten Zustand, coronabedingt hat die Modernisierung jedoch zum Leerzug in den Wohnungen geführt.

Finanzielle Unterstützung für das Projekt erhielt die Nassauische Heimstätte aus dem Fördermitteltopf des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), wobei sich die Fördersituation kontinuierlich verbessert. „Seit diesem Jahr können wir über die KfW die kompletten Anlagen und die energetische Ertüchtigung der gesamten Hüllfläche zur Verbesserung der Energieeffizienz fördern lassen," erläutert Lupp.

Grenzen für den Einsatz von PVT-WP-Systemen sieht Lupp in den derzeit trotz Förderung hohen Investitionskosten. Trotzdem sei die Technologie vor allem dann geeignet, wenn eine Vollmodernisierung anstehe. „Geht es um einen reinen Technikaustausch bei einer Heizungsanlage mit 70 °C Vorlauf, kann ich mit diesen Systemen keine lohnende Jahresarbeitszahl erzielen", lautet seine Bilanz.

Auch sollten Bauherren beachten, dass es diese Technologie noch nicht von der Stange gibt. „Die Systeme laufen immer nur so gut, wie die Fachleute sie jeweils konzipiert haben beziehungsweise so gut, wie die Steuerung programmiert wurde", gibt Lupp zu bedenken „Aber mit zunehmender Marktdurchdringung wird sich das schnell verbessern."

Sanierungskonzept für degewo-Zukunftshaus in Berlin-Lankwitz

Ein weiterer Pionier beim Einsatz von PVT-WP-Systemen ist die Berliner degewo AG. Diese zählt mit rund 75 000 Wohnungen und mehr als 155 000 m² Gewerbeflächen bundesweit zu den größten Konzernen der Wohnungswirtschaft. Die PVT-Wärmepumpenanlage ist Teil des Sanierungskonzeptes für ein Mehrfamilienhaus in Berlin-Lankwitz (Abb 2). 1954 erbaut, umfasst das Gebäude insgesamt 64 Wohneinheiten über acht Stockwerke mit einer Gesamtwohnfläche von 3 733 m².

Abb. 2: Pionierprojekt der Berliner degewo GMBH in Berlin-Lankwitz in einem Mehrfamilienhaus mit 64 Wohneinheiten

Anzeige

www.bosch-einfach-heizen.de

Noch Fragen: bit.ly/bosch-wow2 oder QR–Code:

Die komplexe Sanierung wurde von Januar 2016 bis Juni 2017 durchgeführt und von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin wissenschaftlich begleitet. Projektziele waren unter anderem die Transformation des Gebäudebestandes im Einklang mit den energiepolitischen Vorgaben wie der Treibhausgasneutralität 2050 sowie die weitgehende Eigenversorgung mit Wärme und Hausstrom.

Dabei sollten unterschiedliche innovative Technologien in einem Reallabor kombiniert werden, mit dem Ziel eines maximalen Erfahrungs- und Erkenntnisgewinns, niedriger Energiekosten bei hohem Raumkomfort sowie einer zukunftsfähigen und langfristig nachhaltigen Bestandssanierung.

Im Rahmen der Sanierung wurde zunächst der Niedrigenergiehausstandard umgesetzt. Dies erforderte einen temporären Auszug der Mieter und umfasste eine Verdoppelung der Fassaden- und Dachdämmung, den Austausch der Fenster, den Einbau einer kontrollierten mechanischen Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung sowie eine Minimierung von Wärmebrücken.

Außerdem wurden die Wohnungen mit einer Deckenheizung in Form von Kapillarrohrmatten ausgestattet, um das Heizen der Räume auf einem niedrigen Temperaturniveau zu ermöglichen. „Wir mussten das Gebäude für den Einbau der Deckenheizungen komplett entmieten", erklärt Volker Ries, Energiemanager bei der degewo netzWerk GmbH, Berlin. „Das machen wir normalerweise bei einer Bestandssanierung nicht, weil das viel zu teuer ist."

Angestrebt wurde eine maximal mögliche Energiegewinnung über die Gebäudehülle durch den Einsatz von PV- und PVT-Kollektoren auf dem Dach und an der Fassade. Die Wärme aus der 188 m² großen PVT-Anlage dient als Energiequelle für die beiden Sole-Wärmepumpen sowie für die Regeneration eines teilweise wärmegedämmten Niedertemperatur-Erdreichspeichers.

Insgesamt kommen 121 2Power Module der PA-ID Process GmbH, Kleinostheim, zum Einsatz. Über die Wärmepumpen werden die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Im Winter wird die Wärmeversorgung durch den bestehenden Anschluss ans örtliche Nahwärmenetz ergänzt.

Die Steuerung sieht vor, dass vorrangig das Warmwassersystem als Hautverbraucher mit Nahwärme versorgt wird. Auf diese Weise kann die Heizungswärmepumpe über die Wintermonate durchgängig bei niedrigeren Temperaturen betrieben werden, was die Jahresarbeitszahl verbessert. Dieses Konzept zahlt sich aus: Die JAZ der Wärmepumpe für das Heizen liegt bei 3,8, während Brauchwasser über das Jahr mit einer JAZ von nur 2,9 bereitgestellt wird. Nicht alle Ziele für das Zukunftshaus-Konzept der degewo AG wurden erfüllt. Dennoch, nach der Sanierung benötigt der Betrieb des Gebäudes 70 Prozent weniger Energie und verursacht 80 Prozent weniger an CO_2-äquivalenten Emissionen. Mit dem zunehmenden Anteil an erneuerbaren Energien am deutschen Strommix wird sich der CO_2-Ausstoß des Gebäudes in Zukunft noch weiter reduzieren.

Viermal mehr Gesamtenergie als PV-Kollektor

Die effiziente Flächennutzung, das einheitliche Erscheinungsbild, die geräuschlose Arbeitsweise und die Verbesserung der Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe durch die Sonnenenergienutzung vom Dach sind die wesentlichen Vorteile von PVT-Kollektoren. Übers Jahr hinweg produzieren diese etwa viermal mehr Gesamtenergie, also Wärme und Strom, als eine Photovoltaikanlage mit der gleichen Fläche (Abb. 3).

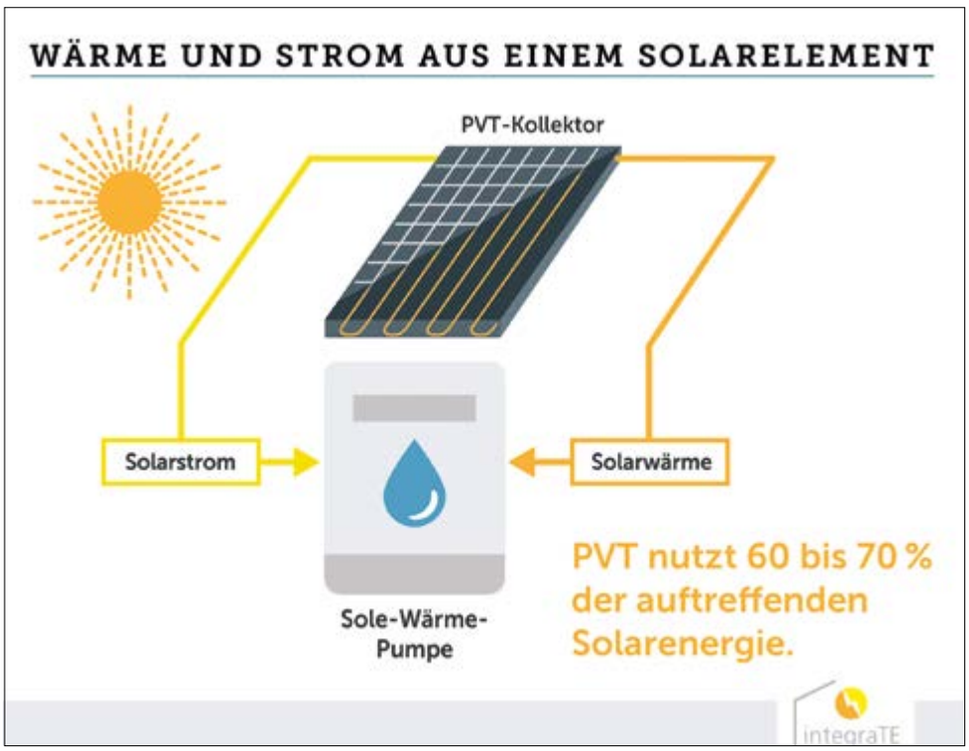


Abb 3. PVT-Kollektoren beliefern die Wärmepumpe nicht nur mit CO_2-neutralem Strom, sondern dienen ihr auch als Wärmequelle, indem sie einen Großteil des Jahres Solar- und Umweltwärme zur Verfügung stellen.

Der Nutzer profitiert nicht nur von dauerhaft niedrigen Betriebskosten, sondern auch von einer lokal emissionsfreien Heizung ohne Feinstaub, die im Vergleich zu einem Gas-Brennwertgerät nur etwa halb so hohe CO_2-Emissionen verursacht und anders als eine Luft-Wärmepumpe geräuschlos arbeitet (Abb. 4).

Im Gebäudesektor ist zur Einhaltung der Klimaziele eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz gefordert. Die Kombination von PVT-Kollektoren mit der Wärmepumpe kann überall dort

SECHS GUTE GRÜNDE FÜR EIN PVT-WÄRMEPUMPENSYSTEM

- 45 % — Hoher Zuschuss durch „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) bei Austausch eines Ölkessels
- CO_2 — Lokal emissionsfreie Heizung ohne Feinstaub
- 50 % — Etwa halb so hohe CO_2-Emissionen für Heizen und Warmwasser wie bei Gas-Brennwertgerät
- CO_2 NEUTRAL — Ausgeglichene Jahres-Klimabilanz bei verringerter Inanspruchnahme des Stromnetzes im Winter gegenüber Luftwärmepumpen
- € ↓ — Dauerhaft, niedrige Betriebskosten (die Sonne strahlt umsonst)
- Geräuschloser Betrieb im Gegensatz zur Luftwärmepumpe

eine interessante Lösung bieten, wo eine energetische Nutzung des Erdreichs nicht möglich ist oder die klassische Luft-Wasser-Wärmepumpe als zu laut empfunden wird. Im Bestand lohnt es sich dabei, den Energiebedarf der Gebäude vorab deutlich zu reduzieren und das Temperaturniveau des Heizungssystems signifikant abzusenken. Dadurch lassen sich mit den Hybridsystemen aus PVT-Kollektoren und Wärmepumpe Jahresarbeitszahlen von vier und höher erreichen. ←

Abb. 4: Vorteile eines PVT-Wärmepumpensystems

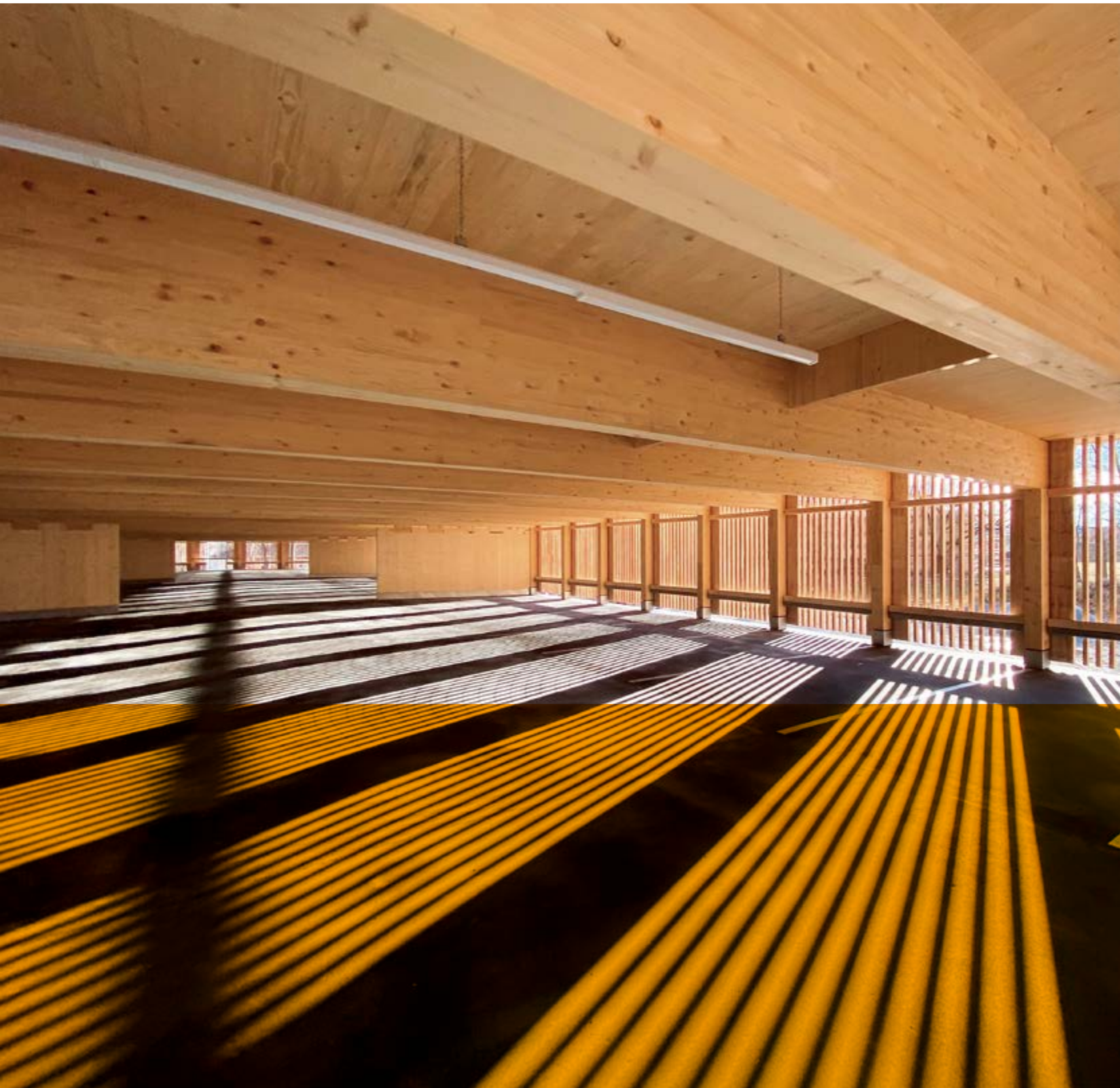
Weitere Informationen zum IntegraTE-Projekt: https://wp-monitoring.ise.fraunhofer.de/integrate/german/index/index.html

Anzeige

Studie von BayernHeim und B&O Gruppe zum nachhaltigen Bauen

Serieller Holzbau nimmt *Fahrt* auf

VON SIMON SCHROEDER B&O GRUPPE



B&O GRUPPE
Eine klare thematische Fokussierung auf die Wohnungswirtschaft und die langjährige, vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Mitarbeitern und Partnern bestimmen die Unternehmensphilosophie von B&O. B&O bietet Lösungen sowohl für den gesamten Bereich der Sanierung und Modernisierung als auch für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Dabei fokussiert sich B&O auf den vorgefertigten Systembau, vorrangig in CO_2-sparender Holz-Hybrid-Bauweise, und ist zusätzlich spezialisiert auf innovative Wohnkonzepte wie Parkplatzüberbauungen und Dachaufstockungen.

„Dante 2"

Die internationale Forschung zeichnet ein düsteres Bild für die nicht mehr so ferne Zukunft: durch den Klimawandel werden wir bereits ab 2050 auch in Europa Wassermangel, starke Überschwemmungen und Dürreperioden zu spüren bekommen. So wurde beispielsweise in Wales bereits beschlossen, ein Dorf dem steigenden Meeresspiegel zu überlassen. Maßnahmen, um die Fluten einzudämmen, werden ab 2050 eingestellt, das Dorf soll ins Landesinnere umgesiedelt werden.[1] Umso wichtiger ist, dass sich die Baubranche ihrer Mitschuld an der Klimamisere bewusst wird und einlenkt. Schließlich sind aktuell knapp 40 Prozent der CO_2-Emissionen auf sie zurückzuführen. Gleichzeitig greift aber auch ganz akut der Wohnungsmangel um sich. Gerade in Deutschland braucht es dringend vor allem bezahlbaren Wohnraum.

Um diese Probleme zu lösen, bedarf es einem radikalen Kurswechsel. Noch heute mutet die Bauweise der meisten Bauvorhaben in Deutschland mittelalterlich an: Stein für Stein, Arbeiter für Arbeiter, Zunft für Zunft. Das dauert, ist teilweise ineffektiv und in erster Linie auch äußerst klimaschädlich.

Ein Umdenken der Bauindustrie ist deshalb nicht nur überfällig, sondern auch notwendig. Die BayernHeim und B&O Gruppe haben hierzu gemeinsam an einer repräsentativen und wissenschaftlichen Studie gearbeitet. Erst einmal galt es zu prüfen, ob die Beseitigung des Wohnraummangels überhaupt mit dem Nachhaltigkeitsbedarf, den unsere Umwelt an uns stellt, vereinbar sein kann. Vorgreifend darf man diese Frage mit einem vorsichtigen „Ja" beantworten. Als prädestinierte Problemlösung behandelt der zweite Forschungsschwerpunkt dieser Studie die serielle Holzbauweise, die B&O bereits seit einigen Jahren erfolgreich umsetzt. Die beiden Studienpartner identifizieren drei übergreifende Wettbewerbsvorteile der seriellen Holzbauweise: schnell, kostengünstig und ökologisch. Diese Win-Win-Win-Situation ergibt sich aus den inhärenten Vorteilen des Baustoffes Holz und der industrialisierten Vorfertigung großer Bauelemente.

Dass der serielle Bau schneller sein kann als herkömmliche Praktiken, ist für viele intuitiv verständlich. Das Tempo des seriellen Holzbaus überrascht aber dann doch: In 180 Tagen lassen sich so 100 Wohnungen errichten. Üblich sind zwei bis vier Jahre für herkömmliche Bauten dieser Größenordnung. Die Wände und Decken werden in der Fabrik gefertigt und müssen auf der Baustelle nur noch montiert werden. Die Bäder werden sogar schon komplett fertig an die Baustelle geliefert und können mit dem Kran in die Wohnungen gehoben werden. Ein Großteil des Bauens verlagert sich so in die Fabrik und schafft nebenher auch bessere Arbeitsbedingungen für die Arbeiter.

Die Ökologie des Holzbaus wurde von B&O in der Zusammenarbeit mit der Technischen Universität München bereits bewiesen. Seit zwei Jahren stehen auf dem B&O Parkgelände drei identische, monolithische Häuser. Entworfen wurden diese vom Forschungsverbund „Einfach Bauen" der TU München. Die Häuser unterscheiden sich lediglich in ihren Baustoffen. Eines ist komplett aus Beton, das andere ein Ziegelbau und das dritte wiederum aus Holz gefertigt worden. Ziel war die Erforschung der CO_2-Bilanz der drei Baustoffe. Oft und gerne wurden bei dieser Bilanzierung zunächst die Emissionen des Hauses in Form von Heizenergie und Stromverbrauch gemessen. Ein nicht zu vernachlässigender Teil der Emissionen wird aber schon vor Einzug der ersten Mieter freigesetzt. Die

[1] Sea-threatened Fairbourne villagers call for answers – BBC News, letzte Einsicht: 30.05.2022.

[2] Siehe Grafik „CO_2-Bilanz Forschungshäuser"

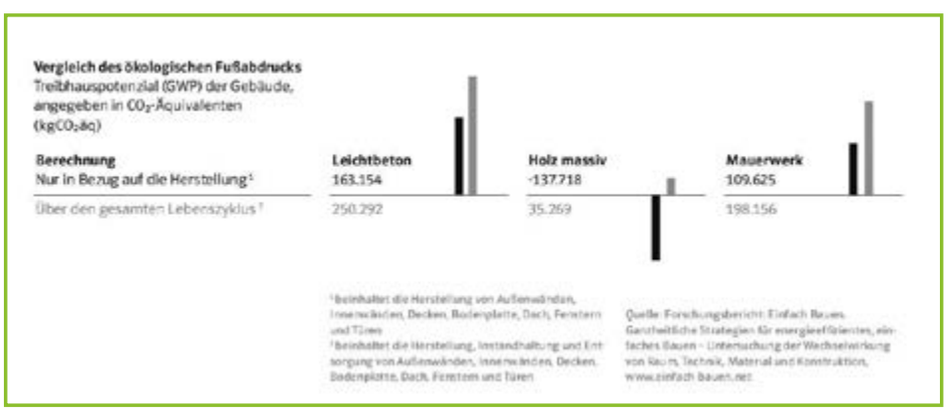
→

„Forschungshäuser 1“

bisher sträflich vernachlässigte sogenannte „Graue Energie“, also Energie, die in der Herstellung verbraucht wird, ist bei herkömmlichen Bauten aus Beton, Glas und Ziegel sehr hoch. Ein Haus aus Holz schafft bis Vorinbetriebnahme hingegen das Unmögliche: Es ist klimapositiv! Die Messungen aus den Forschungshäusern und die Berechnungen der TU München zeigen, dass ein robust gebautes Holzhaus in 100 Jahren Betrieb (inklusive Bau und Abriss) weniger CO_2 emittiert als allein der Bau eines entsprechenden Beton- oder Ziegelhauses.[2] Ein Kubikmeter Holz speichert, je nach Holzart, etwa eine Tonne CO_2. Das ergibt für ein Einfamilienhaus aus Holz eine gespeicherte Menge von bis zu 80 Tonnen des umweltschädlichen Gases. Größere Bauten binden entsprechend mehr. In einem Parkhaus aus Holz, das B&O kürzlich errichten ließ, wurden insgesamt etwa 380 m^3 Holz verbaut.

Ein weiterer, wichtiger Aspekt im Kampf gegen den Klimawandel ist die Eindämmung des Flächenverbrauches. Auch hier bietet der serielle Holzbau Perspektiven. Holz ist vergleichsweise leicht und ist darum für aufgeständerte Bauten prädestiniert. In München baute B&O beispielsweise zwei Gebäude über bereits versiegelten Parkplätzen. Über 150 Stellplätzen entstanden beim sogenannten „Dante 2“ 144 Wohnungen. Die Parkplätze blieben weiter nutzbar. Auch hier war die Bauzeit extrem kurz. Allgemein ist für aufgeständerte Parkplatzüberbauungen mit einer Bauzeit von nur sechs bis zwölf Monaten zu rechnen. Hier bietet sich für uns auch die Chance noch nachhaltiger zu denken. Braucht ein Gewerbegebiet am Stadtrand einen freistehenden Parkplatz oder kann man auf selbigen nicht auch die diversen Supermärkte errichten? Können wir nicht die Parkplätze sämtlicher Bahnhöfe in Norddeutschland überbauen und so bezahlbaren Wohnraum schaffen? Die Möglichkeiten sind offenbar endlos. ←

„Forschungshäuser 1 im Bau – Beton, Holz, Ziegel“



CO_2-Bilanz Forschungshäuser

Anzeige

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Fachforum Wohnungswirtschaft 2022

Klimaschutz und Wärmewende im Gebäudesektor.

Digital Live Event 11.10.2022

Am 11. Oktober 2022 ist es wieder soweit: Im DRIVE in Berlin tauschen wir uns mit Ihnen und hochkarätigen Gästen zu Herausforderungen und Chancen für die Zukunft des Blauen Planeten aus – live und digital. Registrieren Sie sich hier: **meet.buderus.de** oder über den QR-Code. Weitere Infos zum Event finden Sie unter **buderus.de/de/branchen/wohnungswirtschaft/fachforum**

Glasfaser bis in jede Wohnung

Glasfaserbereitstellungsentgelt ermöglicht eine kostenneutrale Innenhausverkabelung

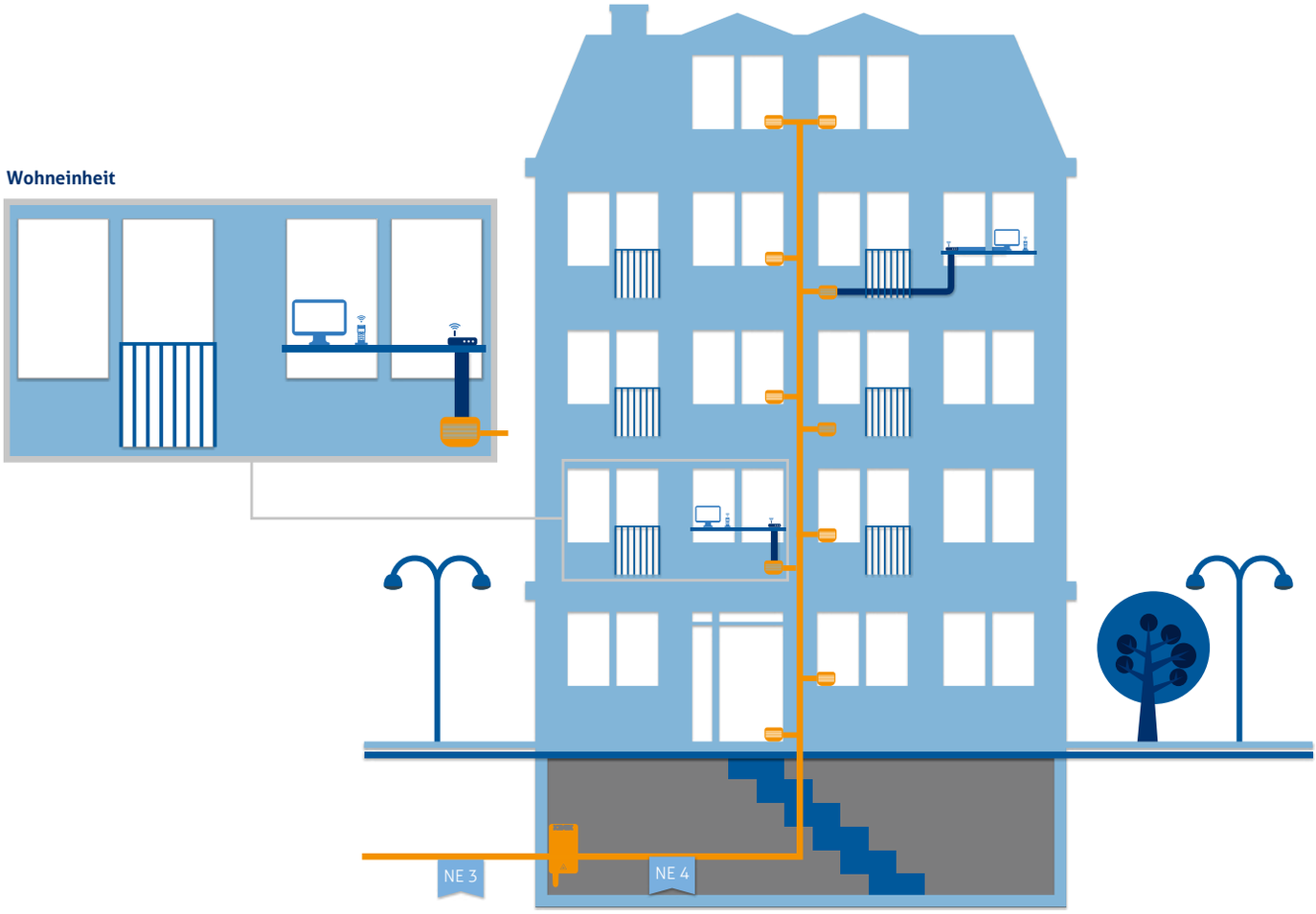
In den letzten Jahren hat unsere Gesellschaft einen großen Schritt in das digitale Zeitalter gemacht. Damit sind auch unsere Ansprüche an das Internet und die Technik gewachsen.
Der immer steigende Bandbreitenbedarf für Online-Meetings, Streaming und vieles mehr macht ein Umdenken notwendig, denn unsere aktuellen Kupferleitungen, die unsere Internetanbindung sichern, stammen meist aus den 70er Jahren. Der Unterschied zwischen einem Kupfer- und einem Glasfasernetz wird in der Geschwindigkeit deutlich: Eine Internetverbindung mit Kupferanteil erreicht bis zu 250 Mbit/s. Die Glasfasertechnologie, als Technologie der Zukunft, bietet nahezu unbegrenzte Bandbreiten.

Somit ist es besonders wichtig, nicht beim Verteilerkasten oder im Gebäude halt zu machen, sondern die Glasfasern als FTTH-Netz (Fibre to the Home) bis in jede Wohnung zu verlegen.
Während heute schon viele Telekommunikationsanbieter den Glasfaserausbau im Ort vorantreiben, gibt es nur wenige Anbieter, die den Wohnungseigentümer:innen und Verwaltungen ein vollumfängliches und kostenneutrales Konzept für die Verlegung der Innenhausverkabelung anbieten.

Die TNG Stadtnetz GmbH baut seit 2013 in ganz Schleswig-Holstein und weiteren Regionen Glasfasernetze bis in die Wohnungen und strebt damit einen nachhaltigen Ausbau für zukunftssicheres Internet an. TNG verzichtet komplett auf störanfällige Kupferleitungen und setzt zu 100 Prozent auf Glasfaser, sodass alle Vorteile der Glasfasertechnologie ausgeschöpft werden.

Um Gebäude mit Glasfaser auszustatten, prüft TNG gemeinsam mit den Eigentümer:innen von Mehrfamilienhäusern jedes Objekt individuell und legt ein Ausbaukonzept vor, das zu den Wünschen passt. Über das Glasfaserbereitstellungsentgelt haben Eigentümer:innen die Möglichkeit, die Innenhausverkabelung zu refinanzieren. Dabei plant, baut und überwacht TNG das Glasfasernetz in den Mehrfamilienhäusern.

TNG steht Eigentümer:innen und Verwaltungen als regionaler Partner in allen Belangen der Innenhausverkabelung mit Rat und Tat zur Seite, sodass die Objekte schnell und zuverlässig über Expert:innen an das zukunftsfähige Glasfasernetz angeschlossen werden.



Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten

Legende

- Router
- ONT (Netzabschlussgerät)
- APL (Abschlusspunkt Linientechnik)

- **Verbindung vom APL zum ONT** – Glasfaser
- **ONT bis zum Router** – CAT 5e- oder CAT 7-Kabel
- **Router bis zum Endgerät** – Netzwerkkabel

Step 1: TNG stellt sich, die Ausbauprojekte und die Konzepte vor.

Step 2: Technische Begehung und Abstimmung mit den Hausverwaltungen.

Step 3: TNG unterstützt bei WEG-Versammlungen und geht gemeinsam in die Kommunikation mit Ihnen.

Step 4: TNG plant, baut und überwacht den Glasfaserinnenausbau bis in jede Wohneinheit.

Step 5: Aktivierung der Hausanschlüsse und Refinanzierung über das Glasfaserbereitstellungsentgelt.

Mit dem Glasfaserausbau bis in jede Wohnung können sich Eigentümer:innen in Sachen Internetversorgung in Zukunft zurücklehnen, denn diese Technologie ist eine Vorsorge für viele Jahrzehnte. Mit unseren Glasfaser-Produkten nutzen Bewohner:innen bestes Internet zu einem günstigen Preis, denn mit TNG erhalten Bewohner:innen Glasfaser-Internet in Gigabit-Geschwindigkeit ab 19,95 €/Monat in den ersten sechs Monaten, danach fallen 39,95 €/Monat an.

Der Ausbau ist nur einen Anruf entfernt. Kontaktieren Sie uns jetzt und wir bringen Ihre Immobilie gemeinsam in die digitale Zukunft:
Dennis Büchler
0431 – 7097 2672
immo@tng.de

Einfach mal abschalten!

Die wohl meisten Menschen sind „always on“. Bis zum letzten Wochenende war ich das auch. Dann verabschiedete sich mein Smartphone, und ich brachte es nicht zum Laufen. Das Wochenende war ich im off. Nachträglich kann ich sagen: Super-Erfahrung! Ein Plädoyer für die Weiterentwicklung der Smartphone-Kultur.

SUSANNE VIEKER
ist Mitglied der Geschäftsleitung und Prokuristin der Haufe-Lexware Real Estate AG mit Sitz in Bielefeld. Sie verantwortet neben dem Business Development die Softwareentwicklung und den Produktsupport. Durch ihren Background als Softwareentwicklerin und überzeugte New Workerin fokussiert sie sich auf Technologie- und People-Themen.
Ihre Möglichkeit zur Vernetzung: Susanne Vieker auf LinkedIn

Vor knapp 20 Jahren wusste noch kaum jemand, was ein Smartphone ist. Heute müssen wir uns oft genug die Frage stellen, wer wen steuert: wir das Smartphone oder ist es umgekehrt? Wir checken auch am Wochenende mal schnell unsere beruflichen Mails. Wir lesen nach Feierabend die WhatsApps unserer Geschäftspartner. Wir müssten all das nicht, machen es aber trotzdem. Warum?

Ich glaube, die kleinen, nützlichen Geräte haben die Steuerung in unserem Leben übernommen. Sie machen uns quasi willenlos. Zu groß ist die Verlockung nachzusehen, was sich so tut in der Welt da draußen, man könnte ja Spannendes verpassen. Höchste Zeit, wieder selbst das Ruder zu übernehmen, denn das permanente Online-Sein stresst. Das belegen auch diverse Studien.

Ungewolltes Digital-Detox-Experiment: Zwei Tage ohne Smartphone

Ich hatte oft von jener Art Experimente gelesen, deren Ratschlag ich beständig in den Wind schlug: „Schalten Sie am Freitagabend Ihr Mobiltelefon aus und verordnen Sie sich ein Wochenende ganz ohne digitale Nachrichten." Zwei Tage ohne Handy? Absurde Vorstellung. So lange, bis ich mich selbst in so einer Situation wiederfand. Unfreiwillig, denn mein Mobiltelefon funktionierte nicht mehr. Ich wohne auf dem Land. Idylle pur. Freitagnachmittag. Zu spät. Anderthalb Stunden bis zum nächsten Service-Shop.

Ich wurde nervös – aber später immer ruhiger. Denn ich konnte überhaupt nichts tun. Und irgendwann entspannte ich mich. Zum ersten Mal seit Langem. Während die Familie um mich herum immer wieder auf das Display ihrer Geräte sah, um neue Nachrichten zu checken, saß ich tatenlos daneben. Ich spürte, wie gut mir dieses Nichtstun tat, wie fokussiert ich plötzlich auf meine Gesprächspartner am Tisch war, wie sehr ich das Beisammensein ohne Ablenkung genoss. Plötzlich war ich mit meinen Gedanken ganz im Hier und Jetzt – und nicht beim Meeting von morgen oder beim Kundengespräch von vorgestern.

Das brachte mich zum Nachdenken. Ich reflektierte meine Handy-Gewohnheiten – und beschloss, sie zu verändern. Seitdem beginnt für mich jeder Feierabend mit dem Lautlos-Stellen meines Telefons. Zudem lege ich es außer Sichtweite, denn auch das kurze Aufblinken einer Push-Nachricht verführt zum schnellen Check. Was zunächst ungewohnt war, ist jetzt schon zum Ritual geworden. Es hilft mir vor allem im Homeoffice, die Grenzen zwischen Job und Freizeit klarer zu ziehen.

Multitasking im Berufsleben? Besser nicht!

Ein bewussterer Umgang mit dem Smartphone ist nicht nur relevant, wenn es um unser persönliches Wohlbefinden geht. Auch im Berufsleben sollten wir reflektieren, ob die Always-on-Mentalität zielführend ist. Multitasking ist gut, und oft scheint es auch nicht anders zu gehen. Aber ich kann mich nicht zu 100 Prozent auf die Arbeit oder ein Meeting konzentrieren, wenn mein Smartphone eingeschaltet in Griffweite liegt.

Ich bekam Studien zur Konzentrationsforschung in die Hand, die mir das zu belegen schienen, was ich lange Zeit nicht wahrhaben wollte: dass natürlich die Effizienz leidet, wenn meine Aufmerksamkeit immer wieder zu anderen Dingen abschweift. Und auch das wurde mir klar: Wer während eines Gesprächs auf dem Handy tippt, suggeriert seinem Gegenüber eher Desinteresse statt Wertschätzung.

Die Lösung ist auch hier wieder ziemlich simpel: Gehen Sie offline, zumindest für eine begrenzte Zeit. Besonders gut funktioniert das, wenn Sie es gemeinsam tun, so beispielsweise im Meeting. Etablieren Sie handyfreie Phasen und Zonen, die für alle gelten – natürlich auch für vielbeschäftigte Führungskräfte, deren Vorbildfunktion nicht zu unterschätzen ist.

"Ich habe es ausprobiert, und ich kann Ihnen versichern: Es lohnt sich!"

Forderungen des AK Geislinger Konvention an die Novelle des Betriebskostenrechts

Auf der Sitzung des letzten Deutschen Mietgerichtstags am 25./26. März 2022 in Dortmund wurden die Mitglieder gebeten, dem Präsidium des Deutschen Mietgerichtstags Vorschläge für eine mögliche Änderung des Betriebskostenrechts zu unterbreiten. Diese könnten dann in gebündelter Form vom Deutschen Mietgerichtstag im Rahmen einer geplanten Expertenanhörung gegenüber dem Bundesjustizministerium vorgebracht werden.

Dazu Prof. Dr. Andreas Saxinger, Vorsitzender des AK Geislinger Konvention:

1. Im Hinblick auf die am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene neue HeikostenV (Verordnung über die Heizkostenabrechnung) wird die in § 6a Abs. 1 HeizkostenV gesetzlich vorgegebene Bringschuld der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI), soweit entsprechende fernauslesbare Geräte im Gebäude installiert sind, stark kritisiert. Es sollte als Grundsatz festgehalten werden, dass die Mieter grundsätzlich die UVI zu erhalten haben, allerdings sollte die Möglichkeit für die weniger interessierten Mieter bestehen, durch schriftliche Mitteilung auf die Versendung solcher UVI zu verzichten. Als Alternative böte sich an, dass der Versand der UVI nur auf dem digitalen Weg verpflichtend ist. Die Zustellung per Post erscheint anachronistisch und sollte grundsätzlich vermieden werden. Statt – wie vom Gesetzgeber vorgesehen – einer Bringschuld wäre die Einführung einer Holschuld für die Mieter effizienter; die Mieter könnten sich dann die von den Vermietern bereitgestellten UVI selbst herunterladen.

2. Hinsichtlich der Kalt- und Abwasserabrechnung sollte auf Bundesebene eine Regelung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung eingeführt werden. Für Neubauten sehen fast alle Bundesländer die Pflicht zur Installation von Wasserzählern vor. Die Ausnahmen bilden lediglich Bayern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt. Eine verbrauchsabhängige Abrechnungspflicht von Kaltwasser in Bestandsimmobilien existiert aktuell lediglich in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Hier wären bundeseinheitliche Regelungen wünschenswert.

3. Zur betriebskostenrechtlichen Belegeinsicht der Mieter sollte aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Begriff des Originalbeleges hinterfragt werden. Das Urteil des BGH v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20 zur Vorlage von Originalen oder gescannten Dokumenten gegenüber den Mietern wird sehr kritisch gesehen. Der BGH hatte sich in diesem Urteil sehr zurückhaltend zur Möglichkeit der Vorlage von gescannten Dokumenten geäußert; diese solle auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Das Urteil hinterlässt für die Praxis ein großes Maß an Rechtsunsicherheit. Eine gegenüber gescannten Dokumenten derartig kritische Haltung, wie sie in dem Urteil zum Ausdruck kommt, wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Eine Regelung durch den Gesetzgeber wird als sinnvoll erachtet.

4. Nachdem die Rechtsprechung eine erweiterte betriebskostenrechtliche Belegeinsicht zulässt, können Mieter nicht nur die Belege ihrer eigenen Abrechnung einsehen, sondern auch die Verbrauchswerte anderer Mieter oder Daten sonstiger Dritter, z.B. von Hausmeisterverträgen im Hinblick auf die Klärung der Frage, ob und inwieweit die angefallenen Hausmeisterkosten tatsächlich zu den umlegbaren Betriebskosten gehören. Soweit diese Belege personenbezogene Daten dritter Personen beinhalten, wäre eine datenschutzrechtlich klare Regelung wünschenswert. Die neue Vorschrift des § 6b HeizkostenV geht in die richtige Richtung, beschäftigt sich aber nur mit der Beziehung Vermieter – Mieter, nicht hingegen mit den datenschutzrechtlichen Problemen, die sich durch eine erweiterte Belegeinsicht der Mieter und die damit verbundene Einsicht in personenbezogene Daten dritter Personen ergeben.

5. Sonstige Betriebskosten: Eine Erweiterung des Kataloges der Betriebskostenverordnung hinsichtlich der sonstigen Betriebskosten erscheint sinnvoll. Durch klare Definitionen von möglichen sonstigen Betriebskosten würde die Rechtssicherheit gestärkt.

6. Insgesamt sollte der Betriebskostenkatalog in § 2 BetrKV offener gegenüber neuen Technologien gestaltet werden.

7. Der Komplex der Umlagefähigkeit der Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern beschäftigt immer noch zahlreiche Wohnungsunternehmen. Hier wird eine gesetzgeberische Klarstellung, ob und inwieweit Mietkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen, als sinnvoll erachtet.

Auf der Sitzung des letzten Deutschen Mietgerichtstags am 25./26. März 2022 in Dortmund wurden die Mitglieder gebeten, dem Präsidium des Deutschen Mietgerichtstags Vorschläge für eine mögliche Änderung des Betriebskostenrechts zu unterbreiten. Diese könnten dann in gebündelter Form vom Deutschen Mietgerichtstag im Rahmen einer geplanten Expertenanhörung gegenüber dem Bundesjustizministerium vorgebracht werden.

Der AK Geislinger Konvention wurde Anfang der 2000er Jahre mit dem Ziel gegründet, das Betriebskostenbenchmarking in der Wohnungswirtschaft zu implementieren und dafür die entsprechenden Normen zu entwickeln. Entstanden ist daraus die mittlerweile aus vier Teilen bestehende „Geislinger Konvention" als Grundlage für das Benchmarking der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten. Mitglieder des AK Geislinger Konvention sind in erster Linie Verbände und Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft sowie EDV-Plattformen und die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. ←

BDEW: 50 Prozent des Stromverbrauchs …

… wurden im ersten Quartal 2022 **durch Erneuerbare Energien gedeckt.**

Erneuerbare Energien haben zwischen Januar und März 2022 50 Prozent des Stromverbrauchs gedeckt – rund neun Prozentpunkte mehr als im Vorjahreszeitraum. Das zeigen vorläufige Berechnungen des Zentrums für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg (ZSW) und des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW). Insgesamt wurden im ersten Quartal rund 73,1 Milliarden Kilowattstunden (Mrd. kWh) Strom aus Windenergie, Sonnenenergie, Wasserkraft und anderen erneuerbaren Energieträgern erzeugt.

Insbesondere in den ersten beiden Monaten des Jahres waren die Erneuerbaren ungewöhnlich stark: Dank des stürmischen Wetters konnte im Februar sogar eine Erneuerbaren-Quote von 62 Prozent erreicht werden. Im Januar lag sie bei 47 Prozent. Im März gab es weniger Wind, aber dafür mehr Sonnenstunden. Hier lag der Erneuerbaren-Anteil bei 41 Prozent.

Die Erzeugungszahlen im Einzelnen

Im ersten Quartal 2022 lag die Bruttostromerzeugung bei 160 Milliarden Kilowattstunden (Mrd. kWh) – ein Rückgang/eine Zunahme von drei Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q1 2021: 155 Mrd. kWh). Dem stand ein Stromverbrauch von 146,5 Mrd. kWh gegenüber (Q1 2021: 146,6 Mrd. kWh). Insgesamt wurden rund 73,1 Mrd. kWh Strom aus Sonne, Wind und anderen regenerativen Quellen erzeugt (Q1 2021: 59,7 kWh). Davon stammten 38,0 Mrd. kWh aus Wind an Land, 13,4 Mrd. kWh aus Biomasse (einschl. biogenen Siedlungsabfällen), 7,6 Mrd. kWh aus Wind auf See, 9,6 Mrd. kWh aus Photovoltaik und 4,4 Mrd. kWh aus Wasserkraft. Aus konventionellen Energieträgern und Kernenergie wurden 86,7 Mrd. kWh erzeugt. Im Vorjahresquartal waren es 95,2 Mrd. kWh.

Ökostromanteil: Zwei Berechnungsmöglichkeiten

Der Anteil Erneuerbarer Energien bezogen auf den Bruttostromverbrauch im ersten Quartal 2022 beträgt 50 Prozent. Den Ökostromanteil am Bruttostromverbrauch zu bemessen, ist die gängige Berechnungsgrundlage. Sie geht zurück auf europäische Vorgaben und steht im Einklang mit den Zieldefinitionen der Bundesregierung zum Ausbau der Erneuerbaren Energien. Der Bruttostromverbrauch bildet das gesamte Stromsystem eines Landes ab. Eine andere Möglichkeit ist, den Anteil der Erneuerbaren Energien an der Bruttostromerzeugung zu messen. Sie umfasst die gesamte in Deutschland erzeugte Strommenge, also auch die exportierten Strommengen. Der Anteil Erneuerbarer Energien im ersten Quartal 2022 auf Basis der Bruttostromerzeugung beträgt 46 Prozent – und damit sieben Prozentpunkte mehr als im Vorjahresquartal. ←

EEG-Umlage fällt im Juli – Bundestag hat zugestimmt

Stromkunden müssen bereits ab dem 1. Juli 2022 keine EEG-Umlage mehr zahlen. Jetzt hat der Bundestag das Gesetz zur Absenkung der Kostenbelastung durch die EEG-Umlage beschlossen. Um die Stromkunden schnell von den stark gestiegenen Energiekosten zu entlasten, entfällt die EEG-Umlage ein halbes Jahr früher als im Koalitionsvertrag geplant.

Mit dem Gesetz senken die Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB) die EEG-Umlage zum 1. Juli 2022 von bislang 3,72 Cent pro Kilowattstunde auf null ct/kWh. Eine vierköpfige Familie wird beispielsweise durch die Absenkung im Vergleich zu 2021 um rund 300 Euro pro Jahr entlastet.

Damit die Entlastung zügig zum 1. Juli 2022 erfolgen kann, hat die Bundesregierung den entsprechenden Gesetzentwurf dem Bundestag Anfang März als sogenannte Formulierungshilfe zugeleitet. Der Bundestag hat das „Gesetz zur Absenkung der Kostenbelastung durch die EEG-Umlage und zur Weitergabe dieser Absenkung an die Letztverbraucher" beschlossen. Eine Zustimmung des Bundesrats ist nicht erforderlich.

Ab Januar 2023 wird die EEG-Umlage dann auf Dauer abgeschafft. Die Bundesregierung hat die große EEG-Novelle am 6. April 2022 mit dem „Osterpaket" beschlossen. Der Wegfall der Umlage ist Teil der Entlastungspakete der Bundesregierung.

Stromlieferanten müssen den Wegfall der EEG-Umlage an Stromkunden weitergeben. Damit sichergestellt ist, dass die Umlageabsenkung zu einer spürbaren Entlastung von Letztverbrauchern bei den Stromkosten führt, enthält das Gesetz Regelungen zur Weitergabe der Absenkung. Stromlieferanten werden in den jeweiligen Vertragsverhältnissen zu einer entsprechenden Absenkung der Preise zum 1. Juli 2022 verpflichtet ←

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

EU-Parlament – Mehrheit billigt Gasspeicherpläne

Das Europäische Parlament hat am 7. April 2022 in Straßburg grünes Licht für die Gasspeicher-Pläne der EU-Kommission gegeben. Demnach müssen die Gasspeicher der EU bis zum 1. November dieses Jahres zu mindestens 80 Prozent gefüllt sein. Der Vorschlag wurde im Dringlichkeitsverfahren angenommen und wird nun von den EU-Regierungen verhandelt.

Das Gesetz sieht vor, dass in den Folgejahren ab 2023 die Gasspeicher in den Mitgliedstaaten zu 90 Prozent gefüllt sein müssen. Außerdem sind die Speicherbetreiber verpflichtet, sich einer Zertifizierung zu unterziehen. Der Betrieb einer Gasspeicheranlage darf in Zukunft nur noch mit Genehmigung der nationalen Regulierungsbehörde eingestellt werden.

Als Anreiz für die Betreiber für die Wiederbefüllung der Gasspeicher schlägt die Kommission einen Preisnachlass auf Fernleitungstarife am Ein- und Ausspeisepunkt von Speicheranlagen vor. Bei dem Gesetz gehe es vor allem um „die Sicherung der Gasversorgung für den nächsten Winter", erklärte der polnische Berichterstatter und EVP-Abgeordnete im Parlament Jerzy Buzek. ←

Verivox: Hessen verbrauchen 29 Prozent mehr Strom als Berliner

Beim durchschnittlichen Stromverbrauch eines Haushalts gibt es zwischen den deutschen Bundesländern Unterschiede von bis zu 29 Prozent. Das hat eine Auswertung von Verivox vom Mai 2022 ergeben.

Höchster Stromverbrauch in Hessen und Rheinland-Pfalz

Verivox hat alle Stromwechsel im Jahr 2021 ausgewertet: Im bundesweiten Durchschnitt liegt der jährliche Stromverbrauch bei 3 424 Kilowattstunden (kWh). Das entspricht je nach Ausstattung mit Elektrogeräten einem 2- bis 3-Personen-Haushalt. In den alten Bundesländern ist der Stromverbrauch höher (3 552 kWh) als in den neuen (3 319 kWh).

Den höchsten Stromverbrauch mit durchschnittlich 3 728 kWh haben die Hessen, obwohl sie mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,05 Personen nur leicht über dem Bundesschnitt von 2,03 Personen liegen. Auch in Rheinland-Pfalz (3 667 kWh), Nordrhein-Westfalen (3 610 kWh) und Niedersachsen (3 609 kWh) liegt der Stromverbrauch deutlich über dem Bundesschnitt.

Niedrigste Stromverbräuche in Berlin und Sachsen

Den niedrigsten Stromverbrauch haben mit durchschnittlich 2 647 kWh Haushalte in Berlin. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Hauptstadt liegt bei 1,83 Personen. In Berlin gibt es viele Einpersonenhaushalte, bei denen der Stromverbrauch üblicherweise geringer ausfällt.

In Sachsen (2 890 kWh) und Mecklenburg-Vorpommern (3 105 kWh) fallen die Stromverbräuche ebenfalls vergleichsweise niedrig aus.

Baden-Württemberger besonders sparsam?

In Baden-Württemberg wurde ein Stromverbrauch von durchschnittlich 3 386 kWh angegeben. Der Wert liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt (3 424 kWh). Gleichzeitig gehört Baden-Württemberg jedoch zu den Bundesländern mit der höchsten durchschnittlichen Haushaltsgröße (2,11). Ob der vergleichsweise niedrige Stromverbrauch an der vielgepriesenen Sparsamkeit der Schwaben liegt oder andere Gründe hat, lässt sich allerdings nicht abschließend feststellen.

Methodik

Datengrundlage sind alle Stromanbieterwechsel, die im Jahr 2021 über Verivox durchgeführt wurden. Ausgewertet wurden alle über Verivox abgeschlossenen Stromverträge, bei denen der Verbrauch individuell in den Vergleichsrechner eingegeben wurde. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen stammen vom Statistischen Bundesamt. ←

Anzeige

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

Verivox: Energiekosten: Entlastungspaket gleicht hohe Mehrkosten nicht aus

Verbraucher in Deutschland müssen immer tiefer für Heizung, Strom und Sprit in die Tasche greifen. Auf Jahressicht stiegen die Kosten für einen Musterhaushalt um 2 408 Euro. Das Entlastungspaket der Bundesregierung gleicht mit 1 035 Euro jedoch nicht einmal die Hälfte dieser Mehrkosten aus. Das zeigen eine Analyse des Vergleichsportals Verivox und Berechnungen vom Bund der Steuerzahler.

Energie kostet Musterfamilie 2 408 Euro mehr im Jahr

Die Energiekosten für einen Musterhaushalt lagen im April 2022 bei 6 269 Euro pro Jahr. Im April 2021 kostete die gleiche Menge Energie noch 3 861 Euro. Damit sind die Ausgaben für Energie innerhalb der letzten zwölf Monate um 62 Prozent gestiegen. Die Haushaltskasse eines Musterhaushalts wird mit 2 408 Euro jährlich zusätzlich belastet.

Vor allem Heizölkunden leiden unter der aktuellen Entwicklung. Das Heizen mit Öl verteuerte sich um 144 Prozent. Wurden für 20 Hektoliter Heizöl im April 2021 noch 1 305 Euro fällig, waren es ein Jahr später bereits 3 196 Euro. Auch bei Gas ist ein deutliches Preisplus zu verzeichnen: Hier verdoppelten sich die Kosten für 20 000 Kilowattstunden von 1 184 Euro auf 2 424 Euro (plus 105 Prozent).

Die Preise für Strom haben auf Jahressicht um 30 Prozent zugelegt. Benzin (plus 35 Prozent) und Diesel (plus 56 Prozent) sind ebenfalls deutlich gestiegen.

„Die Folgen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffs auf die Ukraine haben die Energiepreise weltweit stark nach oben getrieben. Egal ob Strom, Gas, Heizöl oder Sprit: Alle Energiearten kratzen an ihren Höchstständen oder haben diese sogar übertroffen", sagt Thorsten Storck, Energieexperte bei Verivox.

1 035 Euro Entlastung für eine vierköpfige Familie

Die Bundesregierung hat angesichts derart stark gestiegener Energiepreise ein Entlastungspaket auf den Weg gebracht. Eine vierköpfige Musterfamilie mit einem gemeinsamen Jahresbruttoeinkommen von 92 688 Euro wird im Jahr 2022 durch die Maßnahmen zur Abfederung hoher Energiekosten um 1 035 Euro entlastet.

Die Berechnung berücksichtigt die Energiepreispauschale für Erwerbstätige in Höhe von 300 Euro, die Erhöhung der Werbungskostenpauschale um 200 Euro, den Familienzuschuss in Form eines Einmalbonus in Höhe von 100 Euro pro Kind, den Wegfall der EEG-Umlage in der zweiten Jahreshälfte, die Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe für drei Monate sowie die Erhöhung des Grundfreibetrages.

„Trotz umfassender staatlicher Entlastungsmaßnahmen muss ein Haushalt durchschnittlich knapp 1 400 Euro mehr für Energie ausgeben als noch vor einem Jahr. Für viele Familien stellt das eine hohe finanzielle Belastung dar", sagt Thorsten Storck.

Methodik

Grundlage der Berechnung ist ein Vier-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Wärmebedarf von 20 000 Kilowattstunden (kWh), einem Stromverbrauch von 4 000 kWh und einer jährlichen Fahrleistung von 13 300 Kilometern. Die durchschnittlichen Preise für Strom und Gas entsprechen dem jeweils separat errechneten Verivox-Verbraucherpreisindex, bei dem sowohl die Preise der örtlichen Grundversorger als auch der 30 wichtigsten überregionalen Anbieter herangezogen werden. Die Spritpreise wurden vom ADAC übernommen. Die Steuerberechnung wurde vom Bund der Steuerzahler vorgenommen. ←

Anzeige

Die Tür, die alle wichtigen Dinge im Leben schützt.
Eine Daloc Wohnungseingangstür stoppt nicht nur Langfinger, sie schützt auch vor Lärm, Feuer und Rauch – egal, ob giftig oder vom Nachbarn. Durch ihr einzigartiges Design hält die Tür über lange Zeit, ohne dabei ihre Schutzeigenschaften einzubüßen. Ein sicheres Investment für Sie und Ihre Projekte – und für jeden, der hinter der Tür leben wird.
Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de
Doors with purpose.
DALOC

TERMINE 2022

29.	JUNI	**Berlin:** WohnZukunftsTag
30./31.	AUGUST	**Hannover:** WohnZukunftsTag
8./9.	SEPTEMBER	**Gut Thansen:** Fachtagung Rechnungswesen
6./7.	OKTOBER	**München /Bad Aibling:** Exkursion
9.	OKTOBER	**LANDTAGSWAHL NIEDERSACHSEN**

TERMINE 2023

12.	JANUAR	**Hannover:** auftakt23 und vdw-Neujahrsempfang
13./14.	APRIL	**Bad Zwischenahn:** 40. Zwischenahner Gespräch
24./25	MAI	**Hannover:** Real Estate Arena

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
Recht
Tel.: 0511 1265-124
E-Mail: o.kraski@vdw-online.de

Ulf Keller
Wohnungswirtschaft
Tel.: 0511 1265-130
E-Mail: u.keller@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

Klimaneutral Druckprodukt
ClimatePartner.com/53326-2206-1001

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2206-1001
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.

Bildnachweise

Titelmotiv: © Andreas Tamme, tonwert 21; S. 2-6, S. 14: Daniel Hermann; S. 24 (Nordstemmen): Daniel Vieser; S. 30 (oben) Charlotte von Heise; S. 40-44: photovision; S. 46, 52: vegefox.com A Stockfoto; S. 54: Nassauische Heimstätte; S. 55: Tina Merkau; S. 56, 57: Grafiken: IntegraTE; S. 59: Florian Nagler Architekten; S. 60 (links): Sebastian Schels; S. 60 (rechts): Max Kratzer; S. 65: © Haufe; S. 67: AdobeStock 311864103; S. 68: Jens Büttner; S. 72: AdobeStock 162299074

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

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

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