vdwmagazin
4_2022

Zeitenwende

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

INHALT

» Zur Freiheit gehören
die Krisen der Freiheit «

RALF DAHRENDORF, DEUTSCH-BRITISCHER SOZIOLOGE, PUBLIZIST UND POLITIKER, 1929-2009

04/2022

vdw INTERN

Vorwort	03
Statistik	04
Verbandstag	10
Sicheres Wohnen	16
Pressegespräch	18
Besuch der Bauministerin	22
Energie sparen	24
Verbandsdirektorin auf Tour	26
Wohnraumförderung	28
GSG gründet Energietochter	32
Nachhaltigkeit	36
Umzug	38
BBS Springe	42
Cybercrime	45
Baukosten	46
Namen und Nachrichten	48

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.

ZEITENWENDE

55 Jahre hat die Volksheimstätte Göttingen ihre alten Geschäftsräume genutzt. Für die alltäglichen Dinge, die in Büros eben so passieren. Und für den Kontakt zu ihren Mitgliedern. Das alles hat 1967 noch im beschaulichen Maße sehr gut funktioniert. Aber die Anforderungen an eine moderne, dienstleistungsorientierte und wachsende Wohnungsgenossenschaft haben sich im Laufe von fünfeinhalb Jahrzehnten geändert. Sie ist somit ein Spiegelbild unserer Gesellschaft. Mit dem Verwaltungsneubau hat die Volksheimstätte ihre ganz eigene Zeitenwende eingeleitet. Über die große gesellschaftliche Zeitenwende in unserem Land wird in diesem magazin sehr viel zu lesen sein.

ANALYSEN

Werkzeug zur Senkung der CO_2-Emissionen	60
BayernHeim Studie 2022	66
Property Management	68
Fachkräftemangel	72
Zinsanstieg erschüttert Immobilienmärkte	78
Läuft nicht: Klimawende ohne Fachleute	82
Betriebskosten aktuell	84
Impressum	90

111

„Wir müssen aufpassen, dass wir nicht mit Standards der Wohlfühlzeit agieren, sondern mit Standards der Krisenzeit.“

Olaf Lies, Niedersächsischer Umwelt- und Bauminister

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Deutschland bangt im Spätsommer 2022 um den sozialen Frieden. Die bevorstehende kalte Jahreszeit könnte nicht nur meteorologisch, sondern auch gesellschaftspolitisch ungemütlich werden. Grund dafür sind die enormen Energiepreise, die einfach alles aus den Fugen gerissen haben, was hierzulande als verlässlich und unumstößlich galt. Die Folgen von all dem sind für die Verbraucher an vielen Stellen schon konkret spürbar, nicht nur an den Tankstellen. Die Inflation hat praktisch alle Bereiche unseres Lebens erreicht. Und ein Ende des Preisanstiegs ist überhaupt nicht absehbar.

Unser sehr gelungener Verbandstag Ende August in Hannover stand ganz im Zeichen der akuten Energiekrise. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft hat dabei deutlich gemacht, dass sie sich in den nächsten Monaten – vielleicht sogar Jahren – mit aller Kraft für ihre vielen Mieter stark machen wird und gutes und sicheres Wohnen auch in schwierigen Zeiten garantiert.

Gerade für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen – Rentner, Berufsanfänger, Alleinerziehende, Familien – werden die Wohnkosten zu einer immer größeren Belastung. In ländlichen Regionen könnte es in den nächsten Wochen sogar dazu kommen, dass die Nebenkosten die dort traditionell sehr günstigen Grundmieten übersteigen.

Seit Wochen geben die vdw-Mitglieder ihren Mietern Energiespartipps an die Hand, die den Verbrauch senken und das eigene Portemonnaie schonen. Dennoch muss sich die Branche für den Fall wappnen, dass es im kommenden Frühjahr zu massiven Zahlungsausfällen kommt. Denn die Unternehmen tragen derzeit das alleinige Risiko, wenn Mieter nicht in der Lage sind, ihre Heizkostennachzahlung zu leisten. Der Härtefallfonds, den das Land Niedersachsen aufgelegt hat, muss in solchen Fällen betroffenen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften Liquiditätshilfen bis hin zu Insolvenzschutz bieten.

Nicht nur wegen der Fragen rund um Gas und Strom war der Verbandstag politischer denn je. Ein Grund sind die bevorstehenden Landtagswahlen in Niedersachsen. Ich habe den derzeitigen Fraktionsspitzen auf den Weg gegeben, den Klimaschutz im Gebäudebereich und die sozialen Aspekte des bezahlbaren Wohnens gemeinsam zu denken und nicht gegeneinander auszuspielen. Und wenn wir die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir weg von der Betrachtung einzelner Gebäude hin zu Quartierslösungen. Außerdem: Werfen wir die Energieeffizienz von Gebäuden als Richtschnur für unser Handeln endlich über Bord. Eine wesentlich sinnvollere Erfolgskontrolle ist die Reduzierung von CO_2-Emissionen. Denn genau darum geht es doch!

Beim Verbandstag habe ich weitere Forderungen und Vorschläge an die Landespolitik adressiert. Etwa die Anpassung der Wohnraumförderung an die real existierende Baukostenentwicklung. Auch die Eingangsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau müssten angehoben werden. Darüber hinaus habe ich eine Ausbauoffensive für mehr regenerative Energien gefordert. Der vdw und seine Mitglieder stehen als Partner selbstverständlich zur Verfügung.

Auch bei der Beschaffung von preisgünstigem Bauland hat das Land einen Schlüssel in der Hand: In der Kommunalverfassung muss verankert werden, dass Kommunen ein Verkauf von Grund und Boden unter Verkehrswert für preisgedämpften Wohnraum ohne weitere Prüfung ermöglicht wird.

Eine Botschaft des Verbandstages sollten wir in der nächsten Zeit unbedingt beherzigen: Den Berg an Herausforderungen bewältigen wir nur gemeinsam!

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

VDW KOMPAKT 2022

Daten der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen

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

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

VDW-Mitgliedsunternehmen

	Gesamt	Genossenschaften	andere	Fördermitglieder
Niedersachsen	161	89	72	
Bremen	14	9	5	
VDW Gesamt	175	98	77	18

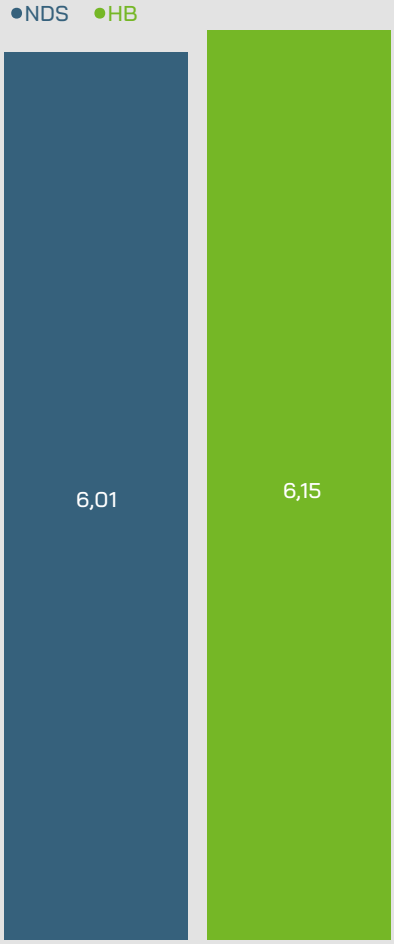
Stand: 31. August 2022

Wohnungsbestand der VDW-Mitgliedsunternehmen

	Eigener Bestand	davon mit Mietpreis und / oder Belegungs-bindung	Für Dritte verwaltete Wohnungen	davon Eigentums-wohnungen
Niedersachsen	254.298	36.845	47.740	14.680
Bremen	77.130	4.754	21.500	20.080
VDW Gesamt	331.428	41.599	69.240	34.760

Stand: Dezember 2021

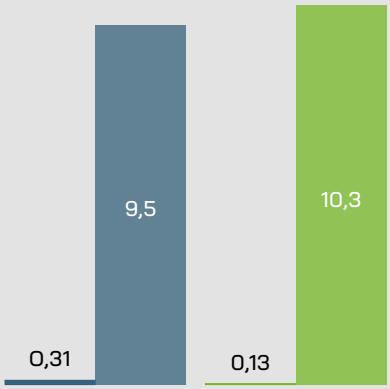
BESTANDSMIETEN



Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Euro

Stand: Dezember 2021

LEERSTAND AUFGRUND VERMIETUNGSSCHWIERIGKEITEN/ FLUKTUATION

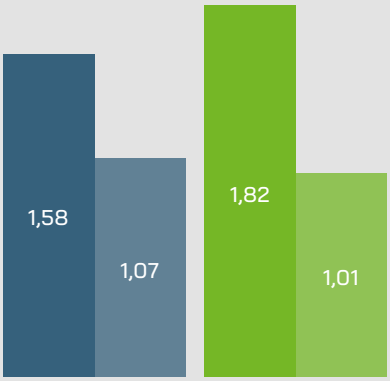


NDS HB

Durchschnittlicher Leerstand in Prozent

Durchschnittliche Fluktuation in Prozent

BETRIEBSKOSTEN / HEIZKOSTEN



NDS HB

Durchschnittliche Betriebskosten-vorauszahlungen kalt pro Quadratmeter in Euro

Durchschnittliche Heizkosten-vorauszahlungen pro Quadratmeter in Euro

Stand: Dezember 2021

Beschäftigte der VDW-Mitgliedsunternehmen
ohne Vorstände und Geschäftsführer*innen

	Gesamt	Azubis
Niedersachsen	6.155	185
Bremen	1.340	39
VDW Gesamt	7.495	224

Mitgliederbestand der Wohnungsbaugenossenschaften im VDW

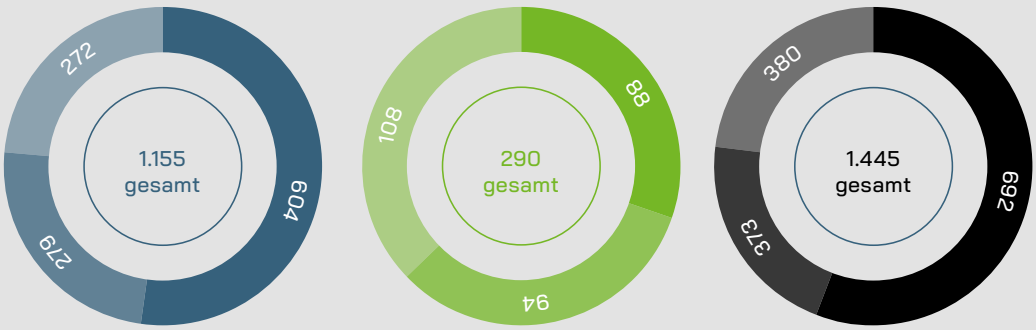
	Gesamt
Niedersachsen	201.564
Bremen	29.339
VDW Gesamt	230.903

Stand: Dezember 2021

INVESTITIONEN DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN IN MIO. EURO

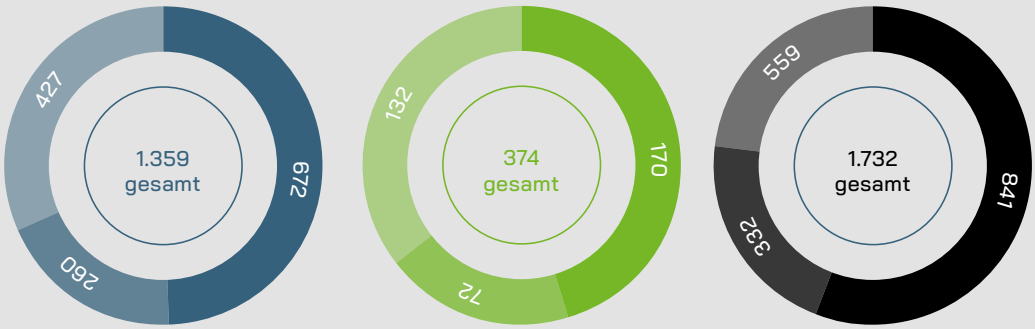
●NDS ●HB ●VDW

2021



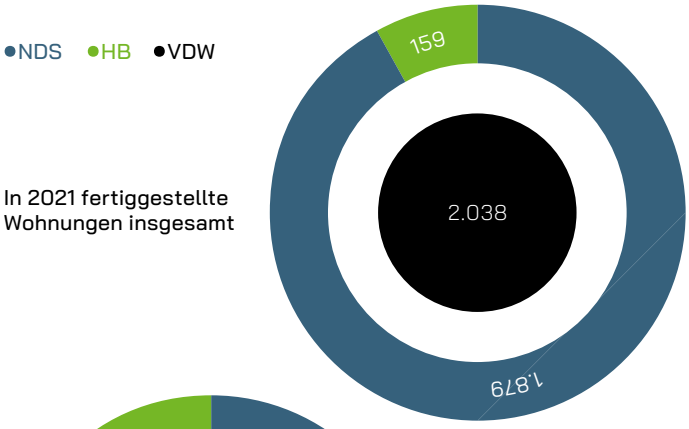
	Gesamt
Neubau	692
Instandhaltung	373
Modernisierung	380
Insgesamt	1.445

2022
(Plan)

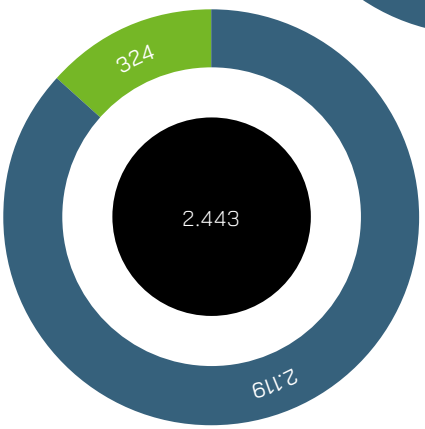


	Gesamt
Neubau	841
Instandhaltung	332
Modernisierung	559
Insgesamt	1.732

BAUTÄTIGKEIT DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN



In 2021 fertiggestellte Wohnungen insgesamt



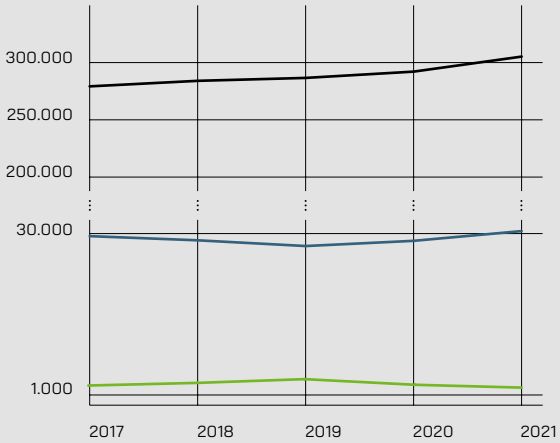
Wohnungsfertigstellungen 2022 (geplant)

WOHNUNGSBESTAND

	Wohnungsbestand gesamt
Niedersachsen	4.090.000
Bremen	366.000
Deutschland	42.800.000

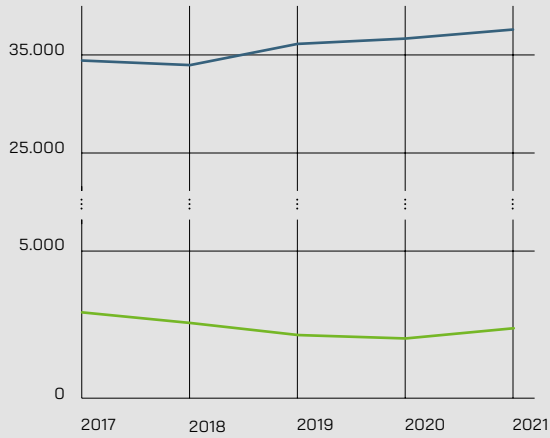
Stand Ende 2021 Quelle: Statistisches Bundesamt

ALLGEMEINE STATISTISCHE DATEN DER LANDESÄMTER



Baufertigstellungen der Länder insgesamt

	2017	2018	2019	2020	2021
Niedersachsen	28.500	27.400	28.400	30.270	30.230
Bremen	1.800	2.100	2.200	1.850	1.700
alle Bundesländer	284.800	287.400	293.000	306.376	393.393



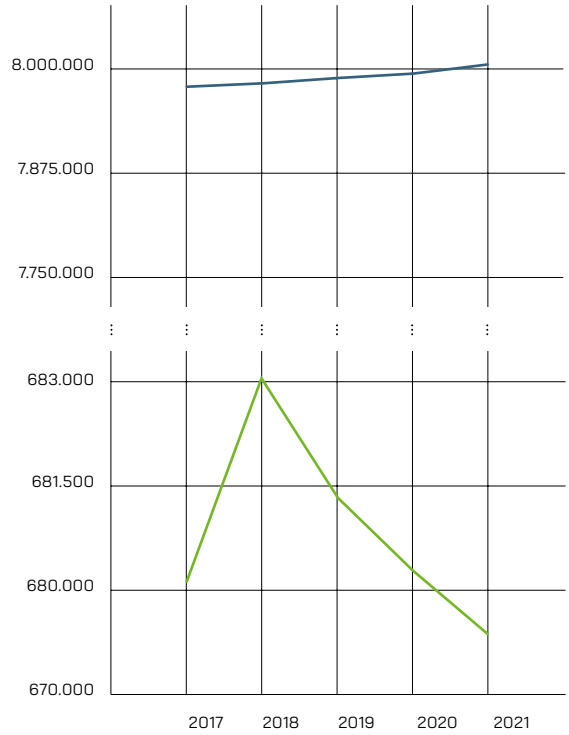
Baugenehmigungen der Länder (insgesamt)

	2017	2018	2019	2020	2021
Niedersachsen	29.512	31.980	35.079	36.571	40.927
Bremen	2.943	2.465	2.101	2.059	2.332
alle Bundesländer	347.900	346.800	360.500	368.400	380.900

Quelle: Landesamt für Statistik Bremen / Landesamt für Statistik Niedersachsen

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER LÄNDER

●NDS ●HB



Bevölkerungsentwicklung

	Niedersachsen	Bremen
2017	7.960.000	681.032
2018	7.980.000	682.986
2019	7.990.000	681.202
2020	8.010.000	680.130
2021*	8.027.000	676.500

*Stand Juni 2021

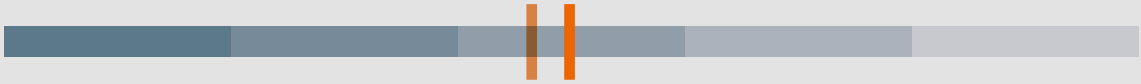
EINSCHÄTZUNG DER GESCHÄFTSLAGE

Vorjahr aktuelles Jahr

Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?
Gut (1,95 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr: 1,8)

Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Geschäftslage Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?
Günstiger bis gleichbleibend (2,95 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr 2,5)

Wie werden sich Ihrer Einschätzung nach die Investitionen Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?
Neubau: zunehmend (2,55 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr 2,2)
Bestand: zunehmend (2,45 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr 2,3)



Die Zahlen beruhen auf einer Befragung der vdw-Wohnungsunternehmen

175 Mitgliedsunternehmen gesamt

331.428 Wohnungen, eigener Wohnungsbestand

1.445 Millionen Euro Investitionen gesamt

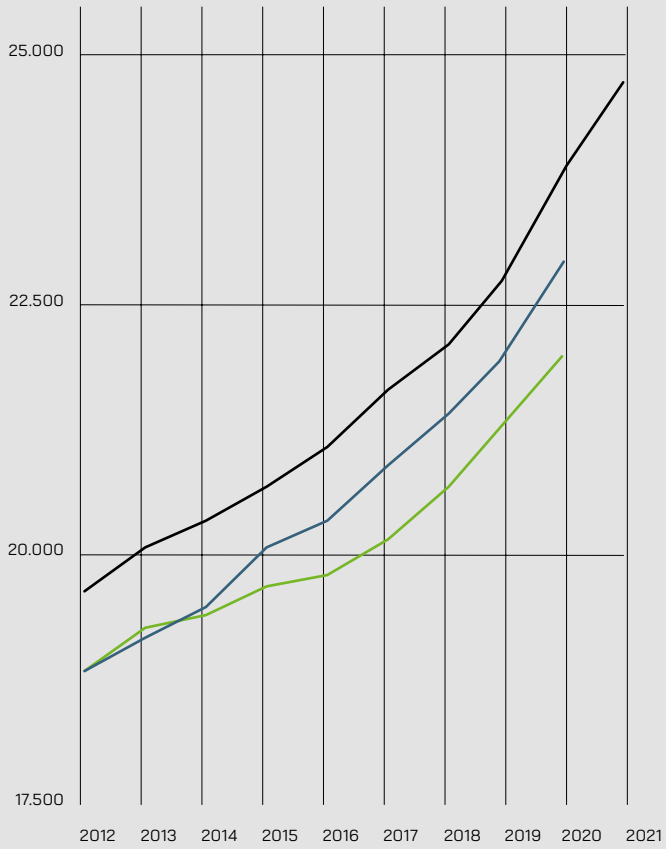
6,04 Euro durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm

VERFÜGBARES EINKOMMEN JE EINWOHNER

● NDS ● HB ● DE

Durchschnittliches verfügbares Einkommen je Einwohner in Euro

	Deutschland gesamt	Niedersachsen	Bremen
2012	19.653	18.793	18.762
2013	20.068	19.300	19.360
2014	20.298	19.571	19.496
2015	20.721	20.025	19.703
2016	21.101	20.346	19.810
2017	21.611	20.864	20.114
2018	22.189	21.424	20.712
2019	22.899	21.988	21.481
2020	23.752	22.877	22.037
2021*	24.199	**	**



*letzter Stand ** es liegen keine Daten vor

GEMEINSAM SCHAFFEN WIR DAS!

Verbandstag in Hannover / Ministerpräsident Weil als Ehrengast / Energiekrise das beherrschende Thema

Hannover. Ein Niedersächsischer Ministerpräsident, der sich in mehreren Punkten an die Seite der Wohnungswirtschaft stellt. Ein GdW-Präsident, der die Wohnungswirtschaft zu Geschlossenheit in diesen schwierigen Zeiten aufruft. Eine vdw-Verbandsdirektorin, die der Politik ins Aufgabenheft schreibt, die sozialorientierten Wohnungsunternehmen davor zu bewahren, angesichts drohender Zahlungsausfälle bei Tausenden von Mieterhaushalten in bedrohliche Liquiditätsschwierigkeiten zu geraten. Dazu 250 Gäste, die zwei Tage lang angeregt diskutierten und sich bei Vorträgen und in der Fachausstellung über Lösungen fürs bezahlbare und klimagerechte Bauen informierten. Der diesjährige vdw-Verbandstag in Hannover bot ein Füllhorn an Themen, und am Ende stand sogar eine zentrale Botschaft, die von vielen Rednern mehrfach betont wurde: Diese aktuelle Krise können wir nur gemeinsam bewältigen!

Der erste Tag des Verbandstags steht traditionell ganz im Zeichen der Mitgliederversammlung. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt blätterte in ihrem Jahresrückblick das gesamte Leistungsspektrum des vdw auf. Gerade in diesen herausfordernden Zeiten, so Dr. Schmitt, habe der Verband seinen Mitgliedsunternehmen mit einem breiten und aktuellen Beratungs- und Informationsangebot zur Seite gestanden. Und sie machte deutlich, wie sich der Verband gegenüber der Politik in vielen Bereichen für die Interessen der Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften einsetzt.

Zur öffentlichen Veranstaltung am zweiten Tag konnten die Verbandsdirektorin, Prüfungsdirektor Gerhard Viemann und Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto als Ehrengast Ministerpräsident Stephan Weil begrüßen. Außerdem waren der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies, die Bremer Staatsrätin Gabriele Nießen, Regionspräsident Steffen Krach, Bürgermeister Thomas Klapproth, GdW-Präsident Axel Gedaschko sowie zahlreiche Abgeordnete aus dem Landtag zu Gast. →

QR-Code: Pressemitteilung zum Thema „Bezahlbares Wohnen muss auf der politischen Agenda ganz oben stehen" →

In ihrer Ansprache betonte Dr. Schmitt: „Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft steht vor den schwersten Zeiten seit Jahrzehnten. Nicht nur die äußeren Einflüsse von Corona, Krieg und den damit verbundenen weltwirtschaftlichen Umbrüchen machen uns zu schaffen. Nein, es sind auch viele Probleme durch zu viel Regulatorik und einer zu komplizierten Bürokratie verursacht. Dies liegt nach meiner Einschätzung auch daran, dass viele Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung zu wenig Verständnis dafür haben, wie gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen funktionieren." Die Verbandsdirektorin kritisierte das Förderfiasko auf Bundesebene. Neben den wirtschaftlichen Auswirkungen für die Wohnungsunternehmen ließen die energetischen Forderungen des Bundeswirtschaftsministeriums auch die soziale Verantwortung beim bezahlbaren Wohnen außen vor.

Explizit lobte die vdw-Chefin den Einsatz von Ministerpräsident Weil bei der Überwindung der Energiekrise. Der Härtefallfonds des Landes sei „eine super Sache". Dr. Schmitt warnte aber davor, bei der Verteilung der Hilfsgelder die sozialorientierten Wohnungsunternehmen zu vergessen. Es müsse unbedingt verhindert werden, dass diese allein das finanzielle Risiko tragen, wenn Mieter ihre Energiekosten nicht mehr bezahlen können und dadurch in Schieflage geraten.

Mit Blick auf die bevorstehende Landtagswahl sprach sich die Verbandsdirektorin für eine verbesserte Förderung, angepasste Eingangsmieten im geförderten Wohnungsbau, eine Ausbauoffensive für mehr regenerative Energien, reduzierte Baustandards und mehr kostengünstiges Bauland von den Kommunen aus.

Beim Punkt „Bauland" sprang der Niedersächsische Regierungschef der Verbandsdirektorin in seiner Festrede mit sehr klaren Worten zur Seite. Für den geförderten Wohnungsbau müssten günstige Grundstücke her. Dies sei „eine zwingende Forderung, die ich sehr unterstütze", sagte Weil und konnte sich des Beifalls der Wohnungswirtschaft sicher sein.

„Bezahlbares Wohnen ist und bleibt ein neuralgisches Thema", meinte der Ministerpräsident. Der Rückgang der Belegrechte sei besorgniserregend. Alle seien gefordert, sich für ein größeres Angebot einzusetzen. Die von SPD und Grünen vorgeschlagene Neugründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft ist nach Worten Weils ein weiteres Instrument für die Stärkung des sozialen Wohnungsmarktes. Gerade in der Anfangszeit dürfe man jedoch keine zu großen Erwartungen haben. Und ein Nachsatz von Weil an Dr. Schmitt: „Wenn die Gesellschaft gegründet ist, wird sie ganz sicher auch Mitglied im vdw."

el Gedaschko
N-Präsident

Große Sorgen bereiten dem Ministerpräsidenten die weiter steigenden Energiepreise, die nicht nur Privathaushalte vor massive finanzielle Probleme stellen, sondern auch zahlreiche kleinere und mittlere Unternehmen. Als Beispiel nannte Weil das Bäckerhandwerk. Auch die Sorgen von Vermietern, die beim Energieeinkauf in Vorleistung gehen, „leuchten mir unmittelbar ein".

Weil warnte davor, dass aus der Energiekrise eine politische Krise und dann eine soziale Krise wird. Bankenkrise und Pandemie hätten gezeigt, dass der Staat „voll reingehen" muss, wenn es eng wird. Der SPD-Politiker forderte, jetzt über Schutzschirme zu reden, statt in einem halben Jahr Rettungsschirme aufzuspannen.

Um Mieter zu entlasten, sprach sich Weil für eine große Wohngeldreform aus: mehr Geld und mehr Anspruchsberechtigte und vor allem unbürokratisch! „Wir dürfen die Anträge künftig nicht mehr nach alter Väter Sitte bearbeiten."

Auch Staatsrätin Nießen befürwortet eine „Entbürokratisierung". In Bremen gebe es bisher 5000 Wohngeldberechtigte, aber es werde eine Vervierfachung erwartet. „Wie soll unsere Wohngeldstelle das schaffen?" Der Wohnungswirtschaft im Land Bremen zollte die Staatsrätin Lob und Anerkennung. Viele Verbesserungen seien gemeinsam erreicht worden. Und in Sachen Energie hätten sich die Wohnungsunternehmen mit Energieversorgern und Sozialpartnern bereits zu einem Runden Tisch getroffen.

Regionspräsident Krach dankte dem vdw unter anderem für die gute Zusammenarbeit bei der Ausbildung von Immobilienkaufleuten an der Berufsschule Springe. Hannovers Bürgermeister Thomas Klapproth verwies auf die aktive Rolle der Wohnungsunternehmen bei der Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine und beim Erreichen des ambitionierten Neubauziels von 10000 Wohneinheiten in der Landeshauptstadt.

Gewohnt pointiert wies GdW-Präsident Axel Gedaschko auf den „Berg an Herausforderungen" hin, vor dem die Branche gerade steht. Er appellierte an die Politik, der Wohnungswirtschaft bei der Energiewende „alle Pforten zu öffnen", statt durch immer neue Vorgaben, Abgaben und Einschränkungen mögliche Investitionen zu behindern. Auch an anderen Stellen passe vieles nicht mehr zusammen. Ein Realitätscheck sei dringend erforderlich. Generell muss es zum Grundprinzip der Energiewende werden, dass die jeweils wirksamsten Lösungen mit Blick auf gesamte Wohnquartiere umsetzbar werden.

Doch der GdW-Chef blickte auch in die wohnungswirtschaftliche Organisation, in der noch nicht alle die Zeitenwende realisiert hätten. So würden Forderungen an den GdW herangetragen, sich für Nordstream II und ein Ende der Sanktionen gegen Russland einzusetzen. Wenn das der wohnungswirtschaftliche Konsens sei, dann wäre es „nicht mehr meine Wohnungswirtschaft". Stattdessen betonte Gedaschko: „Wir müssen zusammenstehen." Und in ihrem Schlusswort sagte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt dem GdW-Präsidenten die volle Solidarität des vdw zu: „Wir stehen an der Seite des GdW."

Mit drei vieldiskutierten Expertenvorträgen von Professor Dietmar Walberg (Arge für zeitgemäßes Bauen), Dr. Thomas Hain (Initiative Wohnen 2050) und Professorin Elisabeth Endres (TU Braunschweig) ging der fachliche Teil des Verbandstages zu Ende. Und den Schlusspunkt schließlich setzte eine Podiumsdiskussion mit vier hochkarätigen Vertretern der Fraktionen im Niedersächsischen Landtag unter der schlagfertigen Moderation von Michael B. Berger.

Der nächste Verbandstag findet am 5./6. September 2023 in Bremen statt. ←

enercit

Justizministerin lobt vdw-Mitglieder

Niedersächsische Justizministerin Barbara Havliza (links) und Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt gratulieren Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim, zu gleich vier neuen Qualitätssiegeln Sicheres Wohnen.

Besuch in Wilhelmshaven: Justizministerin und Verbandsdirektorin lassen sich von Dieter Wohler (Vorstand Spar+Bau, 2. von links) und Jochen Borchers (Vorstand Bauverein Rüstringen, rechts) Projekte zeigen, die mit dem Qualitätssiegel ausgezeichnet sind.

Über das Qualitätssiegel „Lebenswertes Quartier“ für den Stadtteil Barne freuen sich unter anderem der Wunstorfer Bürgermeister Carsten Piellusch (rechts) und Bauvereins-Vorständin Kathrin Tietz (2. von rechts).

Hannover / Hildesheim / Wilhelmshaven. Die Niedersächsische Justizministerin Barbara Havliza hat ihr Herz ein wenig an die Wohnungswirtschaft verloren. Bei der diesjährigen Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft lobte sie bereits das breite Engagement zahlreicher Mitgliedsunternehmen beim Thema Sicheres Wohnen und der Entwicklung eines neuen Kriterienkatalogs für „Lebenswerte Quartiere". Die Ministerin zeichnete bei der Gelegenheit gleich vier Projekte der kwg Hildesheim mit dem „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen" und übergab Geschäftsführer Matthias Kaufmann die Urkunden.

Auch der Wunstorfer Bauverein (für das Quartier Barne) und die Vonovia (für das Eisenbahnquartier in Hannover-Leinhausen) wurden von der Ministerin ausgezeichnet. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt stellte bei der Jahrestagung heraus, dass Sicherheit und Wohnen für den vdw und seine Mitglieder seit vielen Jahren zu den wichtigsten Handlungsfeldern gehören. Alle Beteiligten an der Sicherheitspartnerschaft, die 2005 gegründet worden ist, hätten in dieser Zeit viel voneinander gelernt. Und das sei insbesondere für die Mieter der sozialorientierten Wohnungsunternehmen ein unschätzbarer Vorteil.

Havliza und Dr. Schmitt beließen es aber nicht bei Worten und Urkunden, sondern nahmen einige der zuletzt ausgezeichneten Wohnprojekte selbst in Augenschein. Zunächst haben sie im ARGENTUM der kwg in Nordstemmen das Qualitätssiegel gemeinsam im Eingangsbereich angebracht. Wenige Tage später wurden die zertifizierten Projekte des Bauvereins Rüstringen und der Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven besichtigt. Die Vorstände Jochen Borchers sowie Dieter Wohler zeigten auf der Rundtour mit einem Oldtimer-Bus das Wohnquartier Parkgarten sowie die Anlage Katharinenfeld. Für beide Wohnanlagen gab es viel Lob von den Besucherinnen aus Hannover. ←

Das Vonovia-Team um Susan-Katrin Zunker freut sich über die Auszeichnung für das Eisenbahnquartier in Hannover-Leinhausen.

Nach dem Jahrespressegespräch bestimmt vdw die Schlagzeilen

„So schlimm war es **noch nie**“

Hannover / Bremen. „Säumige Mieter wegen Energiekrise: Wohnungsverband fordert Hilfe“ (NDR), „vdw fürchtet Einbruch beim Wohnungsbau um 75 Prozent“ (Immobilienzeitung), „Kostenexplosion: In Niedersachsen werden weniger Wohnungen gebaut“ (SAT1), „Branche erwartet dramatischen Einbruch bei Wohnungsneubau“ (Hannoversche Allgemeine Zeitung), „Viele Bauprojekte liegen auf Eis“ (Weser Kurier) – das sind nur einige der Schlagzeilen nach dem Jahrespressegespräch, zu dem Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt ins Verbandshaus eingeladen hatte.

Dr. Schmitt berichtete, dass die sozialorientierte Wohnungswirtschaft vor den größten Herausforderungen seit Jahrzehnten stehe. Der Optimismus der Unternehmen im Verband sei binnen weniger Wochen total verflogen. Waren zu Jahresbeginn für 2022 noch Rekordinvestitionen für Neubau und Sanierung erwartet worden, wandern Baupläne jetzt serienweise zurück in die Schubladen. Zu den miserablen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau kommen nun auch noch die Sorgen um die Folgen von Energiepreissteigerungen und Versorgungsengpässen. Erstes Fazit von vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „So schlimm war es noch nie.“

Neben den Schwierigkeiten am Bau hob die Verbandsdirektorin noch die Folgen der Energiekrise hervor. „Wir fordern die Politik auf, die Lasten nicht einseitig auf unsere Wohnungsunternehmen zu verschieben. Wenn Mieter ihre Heizkosten im nächsten Jahr nicht bezahlen können, drohen den Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften erhebliche Liquiditätsausfälle.“ Grund dafür: Die Vermieter gehen bei der Energiebeschaffung in Vorleistung und rechnen diese Ausgaben über die Betriebskosten nachträglich ab. Ein pauschales Kündigungsmoratorium zum Schutz säumiger Mieter lehnt der vdw ab. Dies schützt nur uneinsichtige Haushalte, die trotz der Mangellage überdurchschnittliche Energieverbräuche aufweisen. Vielmehr muss der Staat mit Ausgleichszahlungen die finanziellen Lücken der Mieter stopfen. Die angekündigte Wohngeldreform muss so schnell wie möglich und so unbürokratisch wie möglich kommen.

Die Pressemitteilung im Wortlaut:

https://www.sat1regional.de/kostenexplosion-in-niedersachsen-werden-weniger-wohnungen-gebaut/

Abwärts!

Die Baugenehmigungen gehen bereits spürbar zurück, und Wirtschaftsforscher berichten von einer steigenden Anzahl von Stornierungen am Bau. „Noch sind die Auftragsbücher prall gefüllt. Aber die explodierenden Baukosten, höheren Zinsen und schlechteren Fördermöglichkeiten stellen mehr und mehr Projekte in Frage. Wir beobachten seit April eine Stornierungswelle. Die ehrgeizigen Neubauziele der Bundesregierung rücken damit in weite Ferne“, sagte Felix Leiss vom ifo-Institut in München Mitte August. Und weiter: „Für das kommende halbe Jahr befürchteten sehr viele Unternehmen weitere Geschäftsrückgänge.“

Über die komplexe Situation und die konkreten Auswirkungen im Baugebiet Kronsrode hat Karl Heinz Range, Geschäftsführer der KSG Hannover, bei SAT.1 berichtet. Auch in Bremerhaven verzögert sich ein großes Neubauprojekt. GEWOBA und STÄWOG wollen auf dem ehemaligen Kistner-Gelände 132 Wohnungen bauen. „Doch das Ergebnis der Ausschreibung war niederschmetternd“, wird STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe in der Nordsee-Zeitung zitiert. „Wir möchten es auch immer noch so umsetzen, wie es geplant ist, aber das Ausschreibungsergebnis ist um 40 Prozent höher als erwartet ausgefallen. ←

vdw Niedersachsen Bremen fürchtet Einbruch beim Wohnungsbau um 75%

Um drei Viertel könnte ab 2023 der Wohnungsneubau bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen einbrechen, wenn sich die aktuellen Rahmenbedingungen verfestigen,...

Um drei Viertel könnte ab 2023 der Wohnungsneubau bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen einbrechen, wenn sich die aktuellen Rahmenbedingungen verfestigen, erwartet Verbandsdirektorin Susanne Schmitt. Sie fordert eine höhere und vor allem verlässliche Förderung, günstiges Bauland von den Kommunen und die rasche Umstellung der Fernwärme auf regenerative Energien.

„Falls sich die Rahmenbedingungen nicht ändern, rechnen wir mit einem Neubaurückgang in unserem Verband von jährlich bis zu 1 500 Wohneinheiten ab 2023“, erklärt Susanne Schmitt, Direktorin des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), dessen Mitglieder 400 000 Wohnungen besitzen und verwalten. 2021 stellten sie insgesamt 2 038 Wohneinheiten fertig – in Niedersachsen 1.879 (+ 7,9 % gegenüber 2020) und in Bremen 159 (- 49,5 %).

„Wir sind sehr optimistisch in dieses Jahr gestartet und die Unternehmen hatten hohe Investitionen geplant“, berichtet Schmitt. Vorgesehen waren 1,73 Mrd. Euro, davon 842 Mio. Euro für den Neubau, 332 Mio. Euro für Instandhaltung und 559 Mio. Euro für Modernisierung. 2021 meldeten die vdw-Mitglieder Investitionen von 1,45 Mrd. Euro – ein Plus von 28 Prozent gegenüber 2020.

„Aber es gibt eine große Ernüchterung in der Branche“, konstatiert die Verbandschefin anlässlich einer Pressekonferenz zum Geschäftsjahr 2021 in Hannover. Bei einer Befragung der Mitglieder Ende Mai/Anfang Juni hätte ein Großteil der Unternehmen gemeldet, dass Neubauprojekte auf Eis gelegt werden. „Alle warten ab, wie sich Baupreise und Zinsen entwickeln – zudem haben wir jetzt eine neue Förderkulisse auf Bundesebene.“

Förderpolitik des Bundes ist ein Desaster

Die Förderpolitik auf Bundesebene sei ein einziges Desaster. „Wir können uns auf nichts mehr verlassen.“ Die bisherige Gebäudeförderung sei ohne Ankündigung Ende Juli komplett umgestellt worden. Die erst 2021 eingeführte Zuschussförderung sei storniert und durch Kredite und Tilgungszuschüsse ersetzt worden – mit abgesenkten Sätzen. In der Folge würden die Wohnungsunternehmen Klimaschutzmaßnahmen noch stärker zurückfahren und geplante Sanierungen kappen. „Die Förderkulisse in den Ländern muss auskömmlich sein. Die Kostenmieten im Neubau liegen inzwischen bei 13 Euro/qm – und oft deutlich höher.“ Für Zurückhaltung bei den Investitionen sorgt nach den Worten der Verbandsdirektorin zudem, dass viele Unternehmen fürchten, dass die Energiekostenexplosion viele Mietparteien überfordern werden. Bleiben Nachzahlungen unbeglichen, fürchtet Schmitt Liquiditätsengpässe bei den Wohnungsunternehmen, die gegenüber den Energieversorgern in Vorleistung gehen.

Kein pauschales Kündigungsmoratorium

Der vdw fordert daher, die angekündigte Wohngeldreform schnellstmöglich umzusetzen – und zwar unbürokratisch ausgestaltet. Schmitt lobt den geplanten Härtefall-Fonds, der im Rahmen des niedersächsischen Energiegipfels am Dienstag abgestimmt wurde und der Menschen helfen soll, denen durch die Energiekostennachzahlungen unverschuldet eine Überschuldung oder Insolvenz droht.

Ein pauschales Kündigungsmoratorium zum Schutz säumiger Mieter lehnt der vdw ab. Das schütze nur uneinsichtige Haushalte mit überdurchschnittlichen Energieverbräuchen. „Wir gehen mit Energiespartipps in den direkten, persönlichen Kontakt mit den Mietern. Das bringt oft mehr, als teure Kampagnen.“

Regenerative Fernwärme ohne Anschlusszwang

Um die Abhängigkeit von fossilen Energien und damit auch von autokratischen Systemen abzubauen, erwartet Schmitt von den kommunalen Energieversorgern eine rasche Umstellung der Fernwärme auf regenerative Energien. „Einige sind da sehr weit, wie etwa in Celle.“ Schmitt lehnt den etwa in Hannover bestimmten Gebieten Anschlusszwang ab und fordert zudem ein flächendeckendes Angebot – „nicht nur dort, wo es für den Energieversorger attraktiv ist“.

„Von den Kommunen erwarten wir zudem, dass baureifes Bauland für Geschosswohnungsbau vergünstigt an kommunale und genossenschaftliche Unternehmen abgegeben wird.“ Damit die Kommunen die sozial orientierte Wohnungswirtschaft mit vergünstigtem Bauland versorgen können, fordert der vdw, die Kommunalverfassung zu ändern, die den Verkauf von Bauland zum Verkehrswert vorschreibe.

Während die Nebenkosten durch die Decke gehen, entwickeln sich die Kaltmieten moderat. In Niedersachsen zahlten die Mietparteien der vdw-Unternehmen 2021 im Mittel 6,01 Euro/qm. Das sind 5,3 Prozent mehr als 2020. In Bremen stieg die Miete um 2,8 Prozent auf 6,15 Euro/qm. ←

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.

Bauminister Geywitz besucht vdw-Mitgliedsunternehmen

Bauministerin Geywitz im Kreis der Bremerhavener Wohnungswirtschaft.

Hannover / Bremen. Bundesbauministerin Klara Geywitz ist in den vergangenen Wochen mehrfach Gast im vdw-Verbandsgebiet gewesen. Unter anderem hat sie sich bei ihrem niedersächsischen Amtskollegen Olaf Lies und Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt über die erfolgreiche Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen informiert. Lies und Dr. Schmitt machten deutlich, dass die immensen Baukostensteigerungen eine zentrale Hürde für mehr bezahlbaren Wohnraum bleiben. Sie übergaben ihrem Gast aus Berlin ein Papier mit Vorschlägen und Ideen für weitere Vereinfachungen im Wohnungsbau. Es enthält z. B. Vorschläge für steuerliche Anreize und Erleichterungen bei Abgaben genauso wie zum Abbau von bürokratischen Hürden.

Das Papier wurde vom Bauministerium gemeinsam mit dem vdw, dem BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen, dem Verband Wohneigentum Niedersachsen, der Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen, dem Baugewerbeverband Niedersachsen, dem Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen und der Architektenkammer Niedersachsen erarbeitet.

Die vdw-Chefin meinte im Anschluss an das Treffen: „Eine Konsequenz der jetzigen Baukrise muss sein, dass wir völlig überzogene Fördervoraussetzungen zurücknehmen. Und: Der Gebäudesektor kann die Klimaziele nicht ohne die Versorger und ausreichende CO_2-neutrale Wärme erreichen. Es muss eine Kombination von der Reduzierung des Verbrauchs in Gebäuden und der Versorgung mit regenerativer Energie sein.

Mit dem von uns in Niedersachsen erarbeiteten Instrumentarium konnten wir bereits zu einem baufreundlichen Klima beitragen. Jetzt muss der Bund konjunkturpolitisch die Weichen stellen, damit weiter gebaut und saniert werden kann."
Ministerin Geywitz besuchte im Sommer auch eine Reihe von vdw-Mitgliedsunternehmen. In Wolfsburg-Detmerode ließ sie sich von NEULAND-Geschäftsführer Hans-Dieter Brand und der Aufsichtsratsvorsitzenden Immacolata Glosemeyer die Sanierungsmaßnahme „Don Camillo und Peppone" zeigen – und war beeindruckt: „Dieses Projekt ist nicht nur ein gelungener Beitrag zur Schonung des Klimas, sondern auch eine geeignete Blaupause für die gesamte Baubranche. Wenn sich andere daran ein Beispiel nehmen würden, hätten wir schon viel erreicht!"

Bei der Peiner Heimstätte wurde Geywitz von Geschäftsführer Sven Gottschalk empfangen, um sich ein Bild vom dortigen Wohnungsmarkt zu machen. Gottschalk betonte: „Die Niedrigzinsphase ging zu Lasten des sozialen Wohnungsbaus."
Die öffentliche Förderung sei im Vergleich zum Kapitalmarkt einfach nicht attraktiv genug gewesen. Neben einer verlässlichen Förderkulisse auf Bundesebene waren die aktuelle Energiekrise und der Ausbau regenerativer Energien weitere Themen des Gespräches.

Auch der Arbeit der Lehrter Wohnungsbaugesellschaft zollte die Bundesbauministerin viel Lob und Anerkennung. Das Neubauprojekt am Stadtpark mit 92 Wohneinheiten und einem bewusst sozialen Angebotsmix imponierte ihr sehr. Wohnbau-Geschäftsführer Frank Wersebe hob hervor, dass das Land Niedersachsen das Projekt mit insgesamt sieben Millionen Euro gefördert hat.

In Bremen ließ sich Ministerin Geywitz von GEWOBA-Vorstand Dr. Christian Jäger die mehrfach ausgezeichneten Bauprojekte „Tarzan und Jane" und „Bremer Punkt" zeigen. In Bremerhaven traf sie anschließend auf die Bremerhavener van-Ronzelen-Gruppe, die ein klimaneutrales Quartier auf der Külken-Halbinsel plant. Zu der Gruppe gehören die STÄWOG, die GEWOBA, die GWF, die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft sowie die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven. ←

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

Thema Nummer 1 im Hochsommer:

Energie sparen!

Dr. Hubert Meyer (Landkreistag), Dr. Susanna Zapreva (enercity), Ministerpräsident Stephan Weil, Wirtschaftsminister Bernd Althusmann, vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, Marco Brunotte (Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege)

„Wir rufen die Mieterinnen und Mieter unserer Mitgliedsunternehmen dringend zum Energiesparen auf. Wir alle sind gefordert, in den nächsten Monaten mit Gas und Strom umsichtig umzugehen und die Verbräuche zu reduzieren – auch wenn damit kleinere Komfortverluste verbunden sein sollten. Es ist in unserem eigenen Interesse! Denn die Energiekosten sind bereits stark gestiegen und werden weiterhin rasant steigen, so dass im kommenden Frühjahr massive Nachzahlungen zu erwarten sind. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft wird ihrerseits so weit als möglich Wohnungskündigungen vermeiden, wenn Haushalte ihre Nachzahlungen nicht leisten können. Voraussetzung dafür sind aber eigene Sparbemühungen der einzelnen Mieter. Außerdem setzen die vdw-Mitgliedsunternehmen die energetische Sanierung ihrer Altbestände fort und werden die vorhandenen Heizanlagen vor dem kommenden Winter technisch optimieren und in Einzelfällen auch um wenige Grad herunterregulieren."

Dr. Susanne Schmitt, vdw-Verbandsdirektorin

Hannover/Bremen. Die Niedersächsische Landesregierung hat im August zu einem Bündnis „Gemeinsam durch die Energiekrise" aufgerufen. Eingeladen war neben den kommunalen Spitzenverbänden, Gewerkschaften, Kirchen, Energieversorgern und vielen weiteren Institutionen auch der vdw Niedersachsen Bremen.

Die beteiligten Akteure waren sich einig, dass bei Zahlungsschwierigkeiten die Einstellung von Gas- und Stromlieferungen und die Überschuldung betroffener Haushalte möglichst vermieden werden müssen. Zugleich wird das Land einen Härtefallfonds mit 50 Millionen Euro einrichten.

Außerdem hat das Bündnis rund 250 Vorschläge zusammengetragen. Die Vorschläge reichen von lebenspraktischen Hinweisen zum Lüften bis hin zu technischen Maßnahmen wie den hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen oder Dämmmaßnahmen an Fenstern, Türen und Gebäuden.

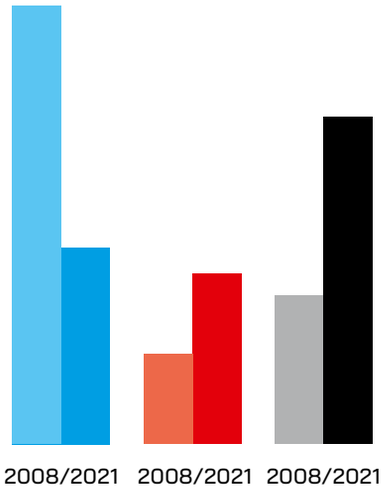
Auch im lokalen Bereich ist die Wohnungswirtschaft mit der Bewältigung der Energiekrise befasst. Nicht nur der Spar- und Bauverein Hannover hat einen Energie-Krisenstab eingerichtet. Auf ihrer Sommertour hat Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt intensiv mit Wohnungsunternehmern beraten, welche Schritte eingeleitet werden müssen, um Mieter und Vermieter vor großen wirtschaftlichen Problemen zu bewahren. Neben eindringlichen Sparappellen an die Mieter und die Anpassung der Heizkostenabschläge weisen Wohnungsunternehmen auf die Gefahr hin, selbst in Liquiditätsengpässe zu geraten, wenn es im kommenden Frühjahr bei vielen Haushalten zu Zahlungsausfällen kommt. „Wir fordern die Politik daher auf, die Lasten bei der Bewältigung der gegenwärtigen Krisen nicht einseitig auf unsere Wohnungsunternehmen zu verschieben", sagte Dr. Schmitt.

Um möglichst Versorgungsengpässe zu vermeiden, werden reduzierte Vorlauftemperaturen von Heizanlagen und geringere Wohnraumtemperaturen geprüft. Viele Unternehmen – etwa die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt – nehmen hydraulische Abgleiche vor. Zugleich forcieren die vdw-Mitglieder den Ausbau erneuerbarer Energien – aber Handwerker- und Materialmangel setzen den Plänen enge Grenzen. ←

Anteil Gaszentral- und Gasetagenheizungen in…

- **Niedersachsen: 63,1 Prozent**
- **Bremen: 46,0 Prozent**
- **Deutschland: 49,5 Prozent**

Quelle: BDEW-Studie „Wie heizt Deutschland?“ (2019)



Anteil der Heizsysteme in Neubauwohnungen (2008 / 2021)

- **Erdgas / Bioerdgas: 58,4 Prozent / 26,2 Prozent**
- **Fernwärme: 12 Prozent / 22,7 Prozent**
- **Wärmepumpen: 19,8 Prozent / 43,6 Prozent**

Quelle: Statista 2022
https://de.statista.com/statistik/daten/studie/37957/umfrage/beheizungssysteme-in-neubauten-im-jahr-2008/

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.

Verbandsdirektorin auf Sommertour

Baukosten und Energiekrise im Mittelpunkt der Gespräche

Hannover / Bremen. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hat sich auf ihrer diesjährigen Sommertour durchs Verbandsgebiet in zahlreichen Gesprächen mit Unternehmern über die Arbeit der Wohnungsunternehmen informiert. Wichtigste Themen: Wie gehen die vdw-Mitglieder trotz der hohen Baukosten bei Neubau und Bestandssanierung vor? Und welche Folgen für Unternehmen und Mieter werden die hohen Energiepreise haben? Auch die lokalen Medien – unter anderem in Hildesheim und in Nienburg – haben sich für die Besuche der Verbandsdirektorin interessiert. In Cuxhaven war auch Prüfungsdirektor Gerhard Viemann mit von der Partie; dort ging es in Gesprächen mit dem Landkreis um die mögliche Gründung einer neuen Wohnungsgesellschaft. ←

Wie die Braunschweiger Baugenossenschaft den Ausbau regenerativer Energien voranbringt, erläuterten die BBG-Vorstände Alexander Faul (von links) und Karin Stemmer der vdw-Verbandsdirektorin.

BREMERHAVEN:
GWF-Geschäftsführer Olaf Klinge (links) und Aufsichtsratsvorsitzender Jens Mahnken erläuterten Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt am Ufer der Weser die nächsten Pläne des Unternehmens.

HILDESHEIM:
BWV-Vorstand Wolfgang Dressler und die Technische Leiterin der Genossenschaft, Beata Hamann, führten die Verbandsdirektorin durch das Ostend und zeigten die zahlreichen Neubauten des Beamten-Wohnungs-Vereins.

BURGDORF:
Bei der Wohnungsgenossenschaft Burgdorf gaben die Vorstände Ulrich Pigulla (links) und Gerhard Ruff der Verbandsdirektorin Einblick in ihre Arbeit.

CUXHAVEN:
Peter Miesner, Geschäftsführer der Siedlungsgesellschaft Cuxhavener, diskutierte mit der Verbandsdirektorin und dem Prüfungsdirektor Gerhard Viemann unter anderem die im Landkreis geplante Gründung einer neuen Wohnungsgesellschaft.

NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier im Gespräch:

„Die **Wohnraumförderung** ist **attraktiver** geworden“

Das Land Niedersachsen und die NBank haben die Kampagne „Investition mit Haltung“ ins Leben gerufen (siehe auch vdw magazin 3_2022). 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. Über die Initiative, schwierige Zeiten am Bau und optimistische Erwartungen hat das magazin mit NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier gesprochen.

magazin: Herr Dr. Meier, warum heißt Ihre Kampagne „Investition mit Haltung“?
Dr. Ulf Meier: Wir haben die Kampagne so genannt, weil durch die Investition in den sozialen Wohnungsbau auch eine Haltung zum Ausdruck kommt. Neben einer langfristig sicheren Rendite haben die Investoren die Möglichkeit, damit zu dokumentieren, dass sie etwas für die Gesellschaft tun wollen und damit sozialen Mehrwert schaffen.

Uns geht es darum, neben unseren traditonellen Kunden – Kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften – auch private Investoren anzusprechen. Und da sind die im vdw organisierten Unternehmen für uns natürlich besonders interessant, denn hier gibt es sehr viele leistungsstarke Unternehmen. Neben finanziellen Erwägungen, die bei Investitionen immer eine Rolle spielen, wollen wir das gute Gefühl, etwas für die Menschen in Niedersachsen und die Gesellschaft insgesamt zu tun, ansprechen.

Und damit sind wir auch durchaus erfolgreich. Wir haben schon eine Reihe von privaten Gesellschaften neu als Kunden gewinnen können.

magazin: Was bezwecken Sie damit?
Meier: Wie in ganz Deutschland werden auch in Niedersachsen dringend mehr bezahlbare Wohnungen benötigt. Die Nachfrage ist um ein Vielfaches größer als das Angebot. Außerdem fällt jedes Jahr eine größere Anzahl von Wohnungen aus der Bindung heraus. Ungefähr die Hälfte der Bevölkerung kommt von der Einkommenshöhe her als Mieter für die geförderten Wohnungen in Betracht.

DR. ULF MEIER
NBank-Vorstand

Darüber hinaus gibt die Investition in den bezahlbaren Wohnraum Planungssicherheit, was ja angesicht der aktuellen Entwicklungen nicht selbtsverständlich ist. Neben sicheren Mieten bieten wir ein bis zu 35 Jahre zinsfreies Darlehen. Auch die Eigenkapitalrendite von bis zu vier Prozent kann sich sehen lassen. Und nicht zu vergessen der Tilgungsnachlass von bis zu 30 Prozent. All das macht den sozialen Wohnungsbau durchaus attraktiv.

Unter dem Strich geht es darum, potenzielle Investoren auf die Wohnraumförderung hinzuweisen, den gesellschaftlichen Faktor der Investition zu unterstreichen und sie zu ermuntern zu investieren.

magazin: Die Zukunft im Wohnungsbau wird derzeit durch steigende Zinsen, irrationale Preissteigerungen bei Baustoffen und Fachkräftemangel vorgezeichnet. Kommt eine derartige Kampagne nicht zur Unzeit?

Meier: Es ist richtig, dass wir aktuell eine sehr ungünstige Entwicklung sehen. Aber gerade da können wir durchaus an mancher Stelle Entlastung schaffen.

Die steigenden Zinsen für Marktkredite erhöhen im direkten Vergleich die Attraktivität der Wohnraumförderung. Durch Tilgungsnachlass und zinslose Kredite bis zu 35 Jahren ergeben sich starke Argumente für die Wohnraumförderung. Die Zinsen haben

→

Anzeige

sich in den vergangenen Monaten verdreifacht. Diese Umstände wollen wir am Markt bekannt machen.

Die Baustoffpreise werden sich hoffentlich wieder normalisieren. Dies konnte zuletzt bei den Holzpreisen beobachtet werden.

magazin: Es gibt oft lokale Vorbehalte gegen Investitionen im geförderten Wohnungsbau. Was kann man dagegen tun?
Meier: Wir hören auch manchmal, dass es hier und da Vorbehalte gibt. Aber wie ich vorhin schon sagte, hat fast die Hälfte der Bevölkerung ein Einkommen, das ihnen die Möglichkeit gibt, soziale Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Aus unserer Sicht sind jegliche Vorbehalte unberechtigt. Außerdem ist es auch wichtig, für die dringend benötigten Fachkräfte bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Und viele ältere Menschen, die noch in großen Wohnungen leben, suchen häufig bezahlbare kleinere Wohnungen, finden sie aber nur schwer.

magazin: Rechnet sich die Wohnraumförderung für Investoren überhaupt oder muss man ein ausgeprägtes soziales Gewissen haben?
Meier: Die geförderten Objekte müssen ja wirtschaftlich und rentabel sein, sonst würden wir nicht fördern. Auch die Eigenkapitalrendite von bis zu vier Prozent kann sich unter den heutigen Bedingungen durchaus sehen lassen. Ein ausgeprägtes soziales Gewissen schadet aber natürlich nicht. Deswegen nennen wir die Kampagne ja „Investiton mit Haltung".

magazin: Überregulierung am Bau führt teilweise zu irrwitzigen Ergebnissen. Kann die Förderung eingreifen oder kompensieren?
Meier: Die gesetzlichen Vorgaben fürs Bauen können wir auch nicht ändern. Aktuell beteiligen wir uns aber gemeinsam mit der Architektenkammer und dem vdw unter Schirmherrschaft des niedersächsischen Bauministers Olaf Lies am Projekt „Einfach Bauen – Suffizienz im Wohnungsbau". Dazu sollen in Niedersachsen auf günstigen Bauflächen Objekte erstellt werden sollen,die im positiven Sinne „ausreichend" sind, wo die Planungs- und Bauprozesse optimal aufeinander abgestimmt sind, und wo auch unter den geltenden Bedingungen kostengünstiger Wohnungsbau erstellt werden kann. Das Projekt wird forschend begleitet und soll wertvolle Erkenntnisse für die Zukunft bringen.

magazin: Wie läuft die Wohnraumförderung nach der Anpassung im letzten Jahr?
Meier: Die Wohnraumförderung ist im vergangenen Jahr nochmals deutlich attraktiver gestalten worden. Das merken wir auch an der gestiegenen Nachfrage.

Im ersten Halbjahr entwickelte sich die Nachfrage nach Wohnraumförderung sehr erfreulich, wobei insbesondere die Monate April und Mai besonders stark waren. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2022 mehr als 95 Millionen Euro bewilligt, womit 709 Wohnungen errichtet werden. Diese erfreuliche Entwicklung führen wir zu einem Teil auch auf die aktuell massiv gestiegenen Kreditzinsen zurück, was unsere Angebote noch attraktiver macht.

Wie die weitere Entwicklung verläuft, bleibt nun abzuwarten. Wir sind aber sicher, dass wir mit unseren Angeboten für den sozialen Wohnungsbau attraktive Konditionen bieten. ←

Bauminister dankt hanova

Hannover. Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware in Hannover. Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hält seit 2016 mit einer groß angelegten Wohnungsbauoffensive dagegen und realisiert bis 2024 durchschnittlich 275 Wohnungen pro Jahr – knapp 2 200 Wohnungen in acht Jahren. Damit übernimmt Hannovers größter Immobiliendienstleister gesellschaftliche Verantwortung für die Stadtentwicklung und zählt landesweit zu einem der größten Abnehmer von Wohnungsbaufördermitteln. Bisher wurden im Zuge des Wohnungsbauprogramms zwischen 2016 und dem 30. Juni 2022 insgesamt 1400 Wohnungen fertiggestellt, davon 598 gefördert. Das entspricht einer Quote von 42 Prozent. Bis zum Jahresende 2022 kommen weitere 335 Neubauwohnungen hinzu, davon sind rund 145 öffentlich gefördert.

Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies bedankte sich bei hanova-Chef Karsten Klaus für das große Engagement und übergab bei der Gelegenheit die Förderzusage in Höhe von neun Millionen Euro für den nächsten Bauabschnitt im neuen Stadtteil Kronsrode. Dort will hanova 104 Wohnungen – 40 öffentlich gefördert – und fünf sogenannte Townhouses errichten. Bausumme: 43 Millionen Euro. Lies verwies in dem Zusammenhang auf die gemeinsame Initiative von Land, NBank, vdw und weiteren Verbänden zur Optimierung der Förderbedingungen, die nun Früchte trage.

Auch aus einer weiteren Quelle fließt dem Wohnungsunternehmen Geld zu. hanova hat von der Europäischen Investitionsbank (EIB) einen Förderkredit über 60 Millionen Euro erhalten. Es ist das erste Darlehen, das die EIB in Deutschland als Teil ihres neuen Programms „InvestEU" vergibt. Und für die Gesellschaft ist es ohnehin das erste Mal, dass sie Geld von der EU erhält, sagte hanova-Chef Karsten Klaus. Die Zusage sei „nach langen Vorbereitungen" gekommen, insgesamt habe der Prozess mehr als ein Jahr gedauert. Die 60 Millionen Euro kann die Wohnungsgesellschaft für die Neubauprojekte nutzen, die sie aktuell vorantreibt.

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

GSG Oldenburg gründet Energietochter

STEFAN KÖNNER
Geschäftsführer der GSG OLDENBURG
und der GSG ENERGIE

„Es geht uns um **sozialverträglichen Klimaschutz**"

Die GSG OLDENBURG hat das Tochterunternehmen GSG ENERGIE gegründet. Stefan Könner ist in beiden Unternehmen der Geschäftsführer. Mit ihm sprachen wir über die Perspektiven der Energietochter.

magazin: Die Energiepreise sind das Gesprächsthema schlechthin in diesen Wochen. Viele befürchten weitere Preisanstiege. Viele Haushalte dürften Schwierigkeiten haben, ihre Heizkosten zu bezahlen. Herr Könner, warum hat sich die GSG jetzt zu der Gründung eines Energieunternehmens entschieden?
Stefan Könner: Die Gründung der GSG ENERGIE ist für uns ein logischer Schritt zur Verbesserung des sozialverträglichen Klimaschutzes in unseren Wohnungsbeständen. Der Zeitpunkt der Gründung ist mit Blick auf die aktuelle Lage am Gasmarkt auf den ersten Blick sicherlich nicht einfach. Zum einen wurde der Gründungsprozess allerdings lange vorher gestartet. Zum anderen brauchen unsere Mieterinnen und Mieter gerade jetzt ein Unternehmen an ihrer Seite, welches mehr als andere auf soziale Belange achtet.

magazin: Was sind die nächsten Schritte – sagen wir mal, in den nächsten zwei, drei Jahren?
Könner: Wir haben vor wenigen Wochen damit begonnen, die ersten Heizungsanlagen vom örtlichen Energieversorger EWE zu übernehmen. In den nächsten Monaten wird die GSG ENERGIE so Eigentümerin eines Großteils der Anlagen in den Beständen der GSG OLDENBURG. Parallel wird das neue Unternehmen die Energieversorgung bei unseren Neubauprojekten wie beispielsweise dem Quartier Helleheide übernehmen. Entscheidend wird bei allen Neubau- und Sanierungsobjekten sein, dass wir zukünftig kein Unternehmen mehr nach innovativen Ideen „fragen" müssen. Ab sofort können wir selber frei gestalten und entscheiden.

magazin: Gibt es Vorbilder aus der Wohnungswirtschaft, an denen Sie sich orientiert haben, die Ihnen ggf. sogar zur Seite gestanden haben?
Könner: Natürlich standen wir in den letzten Jahren immer mal wieder mit anderen Unternehmen, die Energietöchter gegründet haben, im Austausch. Hier wäre unter anderem die STÄWOG in Bremerhaven zu nennen. Für die sehr komplexen Prozesse und Anforderungen haben wir dann allerdings eng mit einem Beratungsbüro und einer spezialisierten Anwaltskanzlei zusammengearbeitet.

magazin: Oldenburg und Energie – das ist für viele Menschen gleichbedeutend mit EWE, immerhin dem fünftgrößten Energieversorger in Deutschland. Wollen Sie EWE den Rang ablaufen?
Könner: Wir haben in der Vergangenheit vertrauensvoll mit der EWE zusammengearbeitet und werden das auch in Zukunft tun. Einige Anlagen werden zudem noch Jahre im Bestand der EWE bleiben. Außerdem arbeiten wir in verschiedenen Großprojekten mit der EWE zusammen und es gibt gar keinen Grund, diese Zusammenarbeit zu beenden. Sicherlich werden uns durch die GSG ENERGIE neue Möglichkeiten eröffnet. Eine Konkurrenz zur EWE sehe ich dabei allerdings aktuell nicht.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

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

Gleich
Einsparpotential
berechnen auf:
www.ez-nord.com
Ihr Partner für Betrieb, Sanierung,
Überwachung und Neuplanung.
www.ez-nord.com
ENERGIEZENTRALE
NORD
Effiziente
Wärmeerzeugung
mit Sicherheit
Überlassen Sie die Effizienz Ihrer Wärme-
erzeugung nicht dem Zufall. Die EZN unter-
stützt Sie bei der Herstellung und dem Erhalt
eines effizienten und verbrauchsreduzierten
Betriebs Ihrer Heizungsanlage.
Einfach anrufen unter
040-5379820-0
Energiezentrale Nord GmbH
Rugenbarg 53 A | 22848 Norderstedt

Genossenschaften bieten **Sicherheit** in schwierigen Zeiten

Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden

OSTLAND Wohnungsgenossenschaft

Emden / Wunstorf. Jedes Jahr am ersten Sonnabend im Juli wird weltweit der Internationale Tag der Genossenschaften gefeiert. In diesem Jahr lautete das Motto: Gesellschaft braucht Genossenschaft. In Niedersachsen zeigten unter anderem der Beamten-Bau- und Wohnungsverein Emden und der Wunstorfer Bauverein Flagge; die hannoversche OSTLAND machte sich mit Mitarbeitern und Mitgliedern sogar auf eine genossenschaftliche Wanderung in den Deister.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hob am Tag der Genossenschaft insbesondere die soziale Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften hervor: „Gerade in diesen schwierigen Zeiten bieten sie zigtausenden Menschen ein sicheres und bezahlbares Zuhause. Die Genossenschaften im vdw verfolgen seit Jahrzehnten ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Sie sind sozial engagiert, setzen sich für den Klimaschutz ein, und ihr wirtschaftlicher Erfolg sichert den Fortbestand des Gemeinschaftseigentums für kommende Generationen. Die Wohnungsgenossenschaften im vdw bieten jenen Menschen eine bezahlbare Wohnung, die sich Luxusmieten nicht leisten können und investieren Jahr für Jahr dreistellige Millionenbeiträge in die Entwicklung der Wohnquartiere. Die Genossenschaften tragen dadurch maßgeblich zum sozialen Frieden bei.“ ←

Wunstorfer Bauverein

Anzeige

Die Tür, die alles und jeden schützt.

Eine Daloc Wohnungseingangstür hält nicht nur den Alltagslärm fern, sie schützt auch gegen Feuer, giftige Rauchgase und unangenehme Gerüche. 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

KSG Hannover lobt Nachhaltigkeitspreis aus

Spannende Projekte gesucht!

Hannover. Erstmalig hat die KSG Hannover in diesem Jahr einen Nachhaltigkeitspreis ausgelobt. Damit will das Wohnungsunternehmen private Initiativen und Projekte würdigen und fördern, die sich für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region stark machen.
Der KSG Nachhaltigkeitspreis ist mit insgesamt 10 000 Euro dotiert. Für den 1. Preis werden 5 000 Euro, für den 2. Preis 3 000 Euro und für den 3. Preis 2 000 Euro vergeben. Mitmachen können beispielsweise Bürger als Einzelpersonen, private Initiativen und Interessengruppen, Schulklassen, Bürgerinitiativen, Kindergartengruppen u. ä.. Voraussetzung: Die Projekte werden in der Region Hannover initiiert und auch umgesetzt. Zugelassen sind zudem nur Projekte, die sich in der Planung oder in der Umsetzung befinden. Bereits abgeschlossene Projekte können nicht mehr teilnehmen. Wer ein Projekt für den KSG Nachhaltigkeitspreis 2022 einreichen möchte, nutzt dazu den Bewerbungsbogen, der unter *www.ksg-hannover.de/nachhaltigkeitspreis* heruntergeladen werden kann. Einsendeschluss ist der 30. September. Eine fünfköpfige Jury aus den Bereichen Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft sichtet und bewertet die eingereichten Projekte. Schirmherrin des KSG-Nachhaltigkeitspreises ist Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen bei der Region Hannover. Preisverleihung ist voraussichtlich im kommenden Januar 2023. Das magazin hat über das Projekt mit KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range gesprochen.

Freuen sich über die Initiative der KSG: Henning Rohrßen (Vorstand Aktiv Dabeisein, von links), Regionsdezernentin Christina Karasch, KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range und Christine Höbermann (Scientists for Future).

magazin: Herr Range, was hat Sie dazu bewogen, den KSG Nachhaltigkeitspreis ins Leben zu rufen?
Karl Heinz Range: Wir kennen viele private Initiativen, die sich für tolle Nachhaltigkeitsprojekte in Stadt und Region engagieren: den Erhalt alter Obstwiesen, das Anlegen von Blühwiesen oder die Schaffung von Begegnungsstätten im Umland. Viele Menschen setzen sich bereits für mehr Nachhaltigkeit ein oder wollen dies tun. Diese Menschen werden wir mit unserem Nachhaltigkeitspreis unterstützen.

magazin: Welche Art von Projekten können sich bewerben?
Range: Es geht um Projekte, die den Umwelt- und Naturschutz in der Region Hannover voranbringen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf Projekten, die das soziale Miteinander stärken. Nominiert werden auch Initiativen zur Erhaltung und Schaffung der Artenvielfalt, zur Umweltbildung oder zur gemeinschaftlichen Erzeugung ökologisch hochwertiger Lebensmittel. Aber wir suchen auch Projekte, die sozial nachhaltig sind, wie etwa durch die Wiederbelebung von Dorfgemeinschaften.

magazin: Dient der Preis auch der monetären Ausstattung der Projekte?
Range: Ja, ganz klar. Deshalb haben wir auch professionelle Organisationen wie NABU, BUND oder Greenpeace von der Teilnahme ausgeschlossen. Private Initiativen wollen viel bewegen, haben aber oft nicht die finanziellen Mittel dazu. Da möchten wir mit dem Preisgeld ansetzen.

magazin: Warum dieses Engagement als Wohnungsunternehmen?
Range: Wir sind seit mehr 70 Jahren in der Region fest verwurzelt. Hier wollen wir nicht nur durch eigenes unternehmerisches Handeln die weitere Entwicklung unserer sozialen und natürlichen Lebensbedingungen stärken. Es sind die vielen kleinen Projekte, die jetzt bei uns im Fokus stehen. Sie leisten oft wichtige Beiträge zur Nachhaltigkeit und haben einen hohen Multiplikationseffekt. Davon profitieren wir alle und nicht zuletzt auch unsere Mieterinnen und Mieter in den mehr als 8 000 Wohnungen in der Region Hannover.

magazin: Vielen Dank für das Gespräch. ←

Muss der Vermieter einen **Mieterwechsel in der Wohngemeinschaft** hinnehmen?

VON OLIVER KRASKI VDW-JUSTIZIAR

Am 27. April 2022 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass aus dem alleinigen Vorliegen eines Mietvertrages mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, und der keine Regelung zum Austausch einzelner Mieter enthält, keine Verpflichtung des Vermieters hervorgeht, einem Mieterwechsel zuzustimmen. Es sei die Frage nach einer solchen Verpflichtung des Vermieters im Einzelfall durch Auslegung der Willenserklärungen der Vertragsparteien bei Vertragsschluss zu klären. Eine Zustimmungspflicht könnte angenommen werden, wenn es für die Vertragsparteien bei Abschluss des Mietvertrages bereits absehbar war, dass sich der Bedarf nach einem Mieterwechsel häufig und in kurzen Zeitabständen ergeben würde, wie es beispielsweise bei der Vermietung an eine Studenten-Wohngemeinschaft der Fall sein kann. Ein Anspruch auf Zustimmung zu einem weiteren Mieterwechsel aufgrund einer Nebenpflicht aus § 241 Abs. 2 BGB oder aus Treu und Glauben nach § 242 BGB verneinte der BGH ebenfalls. (Az.:VIII 2R304/21) ←

Anzeige

Volksheimstätte bezieht neue Geschäftsstelle

GÖTTINGEN. Acht Millionen Euro hat die Volksheimstätte Göttingen in ihren neuen Verwaltungsbau investiert. Der markante Backsteinbau ist an der verkehrsreichen Kasseler Landstraße ein echter Hingucker. Das Gebäude bietet Platz für 34 Mitarbeiter – unter anderem auch für den Regiebetrieb. Die gesamte Belegschaft war intensiv in den Planungsprozess eingebunden. Oberste Entscheidungskriterien: Kundenservice und Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit, Photovoltaik und modernste Gebäudetechnik gehören zu den Ausstattungsmerkmalen. Die neue Adresse lautet: Kasseler Landstraße 89, 37081 Göttingen.

Über die Entstehungsgeschichte des Neubaus und die Erwartungen, die damit verbunden sind, sprach das magazin mit den Vorständen Heike Klankwarth und Thorsten May.

magazin: Frau Klankwarth, das neue Geschäftshaus scheint ein echtes Schmuckstück zu sein. Sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden?
Heike Klankwarth: Voll und ganz, es ist genauso geworden, wie wir es uns vorgestellt haben. Ein langer, intensiver Planungsprozess mit Einbindung der Mitarbeiter und aller Beteiligten ist eine gute und notwendige Voraussetzung, um diese Frage mit einem klaren „Ja" beantworten zu können.

magazin: Warum jetzt dieser Neubau und warum so?
Klankwarth: Nach 55 Jahren in dem bestehenden Gebäude stellt sich die Frage, wie sich die bestehenden Räumlichkeiten den geänderten Arbeitsprozessen sowie den Anforderungen an modernes Arbeiten anpassen können. Fehlende Barrierefreiheit, keine kundenfreundliche Empfangssituation, beengte Platzverhältnisse für die Mitarbeiter, lange Wege und veraltete Technik sind nur einige Beispiele für eine notwendige Veränderung. Zudem waren Regiebetrieb und Verwaltung räumlich voneinander getrennt, was ein Mehr an Abstimmung und Koordination bedeutete. Viele Alternativen (Umbau des bestehenden Gebäudes, andere Flächen etc.) wurden vorab intensiv geprüft, bevor das jetzige Grundstück mittels eines Architekten-Gutachterverfahrens entwickelt wurde.

magazin: Bauzeit, Kosten, Qualität – alles wie gewünscht?
Klankwarth: Auch hier ein klares „Ja". Aufgrund der umfänglichen Vorplanung und der Wahl des Architekturbüros RTW aus Hannover als Generalplaner sind wir mit ca. einem Jahr Bauzeit im Zeitplan und auch im Rahmen der Kostenberechnung geblieben. Die Qualität von der Außenfassade bis hin zum Möbelstück ist so gewählt, dass sie für die nächste Ewigkeit hält bzw. die Bürogestaltung flexible Anpassungen durch Veränderungen in der Arbeitswelt zulässt. Regenerative Energien unterstützen dabei die innovative Technik.

magazin: Herr May, Sie haben Ihre Belegschaft intensiv in den Planungsprozess einbezogen. Was wurde gemeinschaftlich beschlossen?
Thorsten May: Eine allgemeine Mitarbeiterbefragung 2020 im Vorwege des Planungsprozesses hat zu ersten Entscheidungen geführt, die nicht alle explizit mit dem Neubau des Bürogebäudes zu tun hatten wie z. B. Homeoffice, E-Bike etc. Doch erste Meilensteine wurden hier schon entschieden, wie die Art der Bürokonzeption (Großraumbüro oder Einzel/-Doppelbüros). Im weiteren Verlauf der Planungsphase hat das Architekturbüro über Mitarbeiterwork-

→

shops aus dem täglichen Ablauf notwendige und wünschenswerte Details eingearbeitet und stetig weiterentwickelt. Ebenso wurde über die Aufstellung eines Musterbüros jedem Mitarbeiter die Wahl der Einrichtungsgegenstände ermöglicht und als Umzugs-AG hat die Mitarbeiterschaft nicht nur den Umzug perfekt organisiert, sondern auch bis zur Farbe des Geschirrs an dem Entscheidungsprozess mitgewirkt.

magazin: Was sagen Ihre Mitglieder?
May: Unsere Kunden sind beeindruckt von der Großzügigkeit und Offenheit des Empfangs- und Kundenbereichs. Bequeme Wartezonen, die Möglichkeit zu vertraulichen Gesprächen in separaten Beratungsräumen mit komfortabler Anbindung an die EDV zur digitalen Bearbeitung geben ihnen ein Gefühl der Wertschätzung und Kompetenz.

magazin: Inwiefern spiegelt der Neubau auch ein verändertes Selbstverständnis der Genossenschaft wider?
Klankwarth / May: Wir als Volksheimstätte sind seit Jahrzehnten als solider und zuverlässiger Dienstleister vor Ort bekannt, der zukunftsorientiert aufgestellt ist. So wollen wir uns präsentieren und so wollen wir auch wahrgenommen werden – von unseren Kunden, von unseren Mitarbeitern, von unseren Geschäftspartnern.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

Auch Wunstorfer Bauverein **in neuen Räumen**

Der Wunstorfer Bauverein hat sein „quartier nord+“ fertiggestellt. Mittlerweile sind die rund 30 neuen Wohnungen und Minidoppelhäuser bezogen. Auch die Verwaltung der Genossenschaft ist vor einigen Wochen dorthin umgezogen. Die neue Adresse lautet: Neustädter Straße 30, 31515 Wunstorf.

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

Die Absolventen 2022

BBS Springe: **Zwei Jubiläen** und **eine Abschlussfeier**

Springe. Zwei Jubiläen wurden Anfang Juli in Springe begangen: Den wohnungswirtschaftlichen Zweig, das sogenannte „Springer Modell", gibt es seit genau 40 Jahren an den Berufsbildenden Schulen am Fuße des Deisters (siehe vdw magazin 3/22). Und der Ausbildungsförderverein für die Immobilienwirtschaft FAI wurde vor 25 Jahren beim damaligen Verbandstag in Celle gegründet. Einen dritten Grund zum Feiern bot die Entlassung der rund 100 frisch gebackenen Kaufleute der Immobilienwirtschaft. Dem Anlass entsprechend wurde im Marstall des Springer Jagdschlosses bei Reden, Musik und gutem Essen gefeiert.

Dabei waren neben den Absolventinnen und Absolventen und deren Eltern die aktuellen Lehrkräfte und ehemaligen „Pauker", Ingolf Kietzmann, Hans-Joachim Grote und Gerald Paus. Den vdw repräsentierte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Für den FAI überbrachte der Vorsitzende Hans-Peter Knackstedt die besten Wünsche für die Zukunft.

Knackstedt blickte auf 25 Jahre FAI zurück. Der Verein habe die BBS maßgeblich unterstützt. Zu Beginn engagierte sich der FAI bei der Finanzierung der nebenberuflichen Lehrkräfte und später dann durch die großzügige Bereitstellung von Mitteln für die technische Ausrüstung in den Klassenräumen. Mit dem Geld des FAI wurden zahlreiche Smartboards, Rechner, Bildschirme oder Beamer angeschafft. Allein in den vergangenen zehn Jahren wurden knapp 100 000 Euro investiert.

Und zur Freude der BBS reißt die Spendenfreudigkeit des FAI nicht ab. Knackstedt überreichte während des Festaktes an Schulleiterin Anika Hohls-Hellmann einen Scheck in Höhe von 10 000 Euro, den die BBS für weitere Digitalisierungsschritte verwenden kann. Damit setzt der Förderverein seine Unterstützung besonders in diesem Bereich fort. Und deshalb sei der Immobilienbereich in Springe bei der Digitalisierung des Unterrichts auch immer den entscheidenden Schritt voraus, so Knackstedt. An die Adresse der Ausbildungsunternehmen gewandt, betonte er, es sei die vornehmste Pflicht der Unternehmen, junge Leute gut und mit aller gebotenen Unterstützung auszubilden: „Ausbildung ist Chefsache!"

Zum weiteren Engagement des FAI gehören unter anderem die Ausrichtung der jährlichen Abschlussfeier oder die Unterstützung der bundesweiten Ausbildungskampagne und anteilig der Arbeitsgeberkampagne.

In ihrer Festrede ermunterte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt die jungen Leute: Den Herausforderungen, die auf sie zukämen, sollten sie sich stellen und bereit sein für ein lebenslanges Lernen. Die Verbandschefin ging zudem auf aktuelle Probleme in der Wohnungswirtschaft ein: Energiekrise, Baustoffknappheit und Fachkräftemangel.

Für die Absolventen sprachen Louisa Bruns und Leon Esch. Sie gehörten auch zu den zehn Besten des Jahrgangs mit mindestens einer 1,2 auf dem Zeugnis. Sie alle wurden vom FAI besonders geehrt. ←

Hans-Peter Knackstedt überreicht den Jubiläums-Scheck an Schulleiterin Anika Hohls-Hellmann.

Für die Absolventen sprachen Louisa Bruns und Leon Esch.

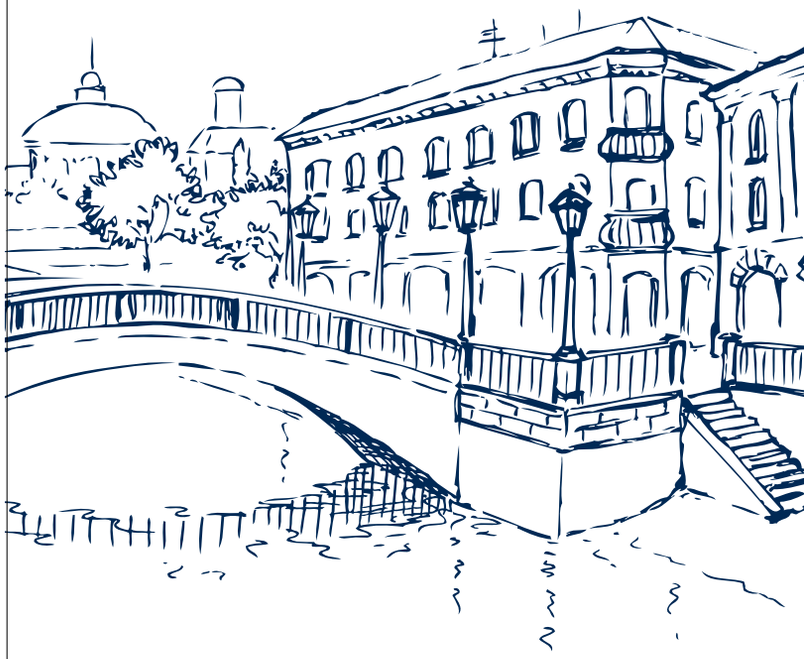
Die besten Berufsschülerinnen und -schüler.

„Hansi" Grote und Michael Plitzko mit Geschichten von früher.

Aktuelle und ehemalige Lehrkräfte des immobilienwirtschaftlichen Zweigs an der BBS Springe.

Anzeige

telesense
Kommunikation bewegt



Seit 14 Jahren erfolgreich für die Wohnungswirtschaft

Telefonischer Mieterservice
Digitale Transformation
Analysen
Personalentwicklung
Veränderungsmanagement

www.telesense.de

Verbandsdirektorin von **Denkstube** begeistert

Langenhagen. Gemeinsam mit der Stadt Langenhagen hat die meravis Immobiliengruppe eine „Test- und Erlebnisfläche für neue Arbeitsformen" eingerichtet. Mit anderen Worten: meravis hat eine Bestandsimmobilie zu einem internen Coworking Space für die Stadtverwaltung umgebaut. Auf rund 250 Quadratmetern ist ein fertig ausgestattetes und nutzbares Büro entstanden. Die Projektpartner nennen es „Workspace der Zukunft".

Auf Einladung von meravis-Geschäftsführer Matthias Herter hat sich vdw-Verbandsdirektorin die „#Denkstube" angesehen. Die Idee ist im SmartLivingCluster des Landes Niedersachsen entstanden, an dem der Verband maßgeblich beteiligt ist. Denn die daraus resultierende Projektgruppe „Coworking im Quartier" unter Beteiligung der meravis hatte es sich zur Aufgabe gemacht, dezentrale Coworking Plätze in Wohnquartieren zu entwickeln. Nicht zuletzt, um dem Wandel der Arbeitsformen, die zukünftigen Anforderungen an Wohnquartiere, aber auch die Attraktivität und Digitalisierung von Quartieren zu fördern.

Die Räumlichkeiten in Langenhagen sind in entspannte Bürostrukturen sowie Arbeits- und Kommunikationsinseln aufgeteilt. Im Eingangsbereich ist die sogenannte Work-Kitchen. In dem offenen Bereich finden kollaboriertes Arbeiten und Austausch auch mit Bürgerinnen und Bürgern nach vorheriger Vereinbarung statt. Ein Kreativ-Raum bietet die Möglichkeit für Austausch, Meetings und Workshops. Neben den klassischen Arbeitsplätzen im Coworking Stil gibt es einen Beratungsraum für Kundengespräche. Bei der Gestaltung der Räume wurde der Inklusionsgedanke in allen Bereichen verfolgt und entsprechend umgesetzt.

„In der Pilotphase nutzen zunächst zwölf Mitarbeitende der Stadt die Räumlichkeiten – eine Aufstockung auf die 20 vorhandenen Plätze ist stufenweise vorgesehen. Die Arbeitsstruktur ist für die Stadtverwaltung total neu. Aber die Nachfrage nach den Plätzen in der Denkstube ist riesig", berichtete Eva Bender, Stadträtin und Projektleiterin bei der Stadt Langenhagen.

Verbandsdirektorin Dr. Schmitt lobte das Projekt in Langenhagen: „Die Denkstube hat Vorbildcharakter. Flexibles Arbeiten wird in Zukunft immer wichtiger. Und die entsprechenden räumlichen Möglichkeiten werden zur Attraktivität von Wohnquartieren beitragen." ←

Spiri.Bo **kooperiert jetzt mit dem** GdW

Hannover Digitalisierung schafft schnellere Prozesse, bietet mehr Transparenz, spart Ressourcen und bietet dadurch auch die Basis für mehr Nachhaltigkeit. Um der Wohnungswirtschaft für diese Herausforderungen eine optimale Plattform anbieten zu können, haben sich der GdW und das PropTech Unternehmen Spiri.Bo, ein Tochterunternehmen der meravis Immobiliengruppe, zusammengetan. Ziel: Ein Angebot für Verbandsmitglieder und Kooperationspartner zu schaffen, um die digitale Transformation der Wohnungswirtschaft zu unterstützen und zu forcieren.

meravis-Chef Matthias Herter, zugleich Geschäftsführer von Spiri.Bo, erklärt das digitale Plattformangebot der jungen Firma: „Spiri.Bo ist weit mehr als eine Mieter-App. Wir bieten unseren Partnern aus der Wohnungswirtschaft eine Wohnserviceplattform an, deren Angebot ständig ausgebaut wird. Es ist ein digitales Ökosystem. Damit kann jedes Unternehmen seine Kundenbeziehungen entsprechend seines jeweiligen Bedarfs völlig neu aufstellen. Es wird somit für alle Seiten einfacher."

GdW-Präsident Axel Gedaschko sieht große Chancen in der Zusammenarbeit: „Der GdW begrüßt diese Initiative von meravis. Es ist eine Pionierleistung, Services für die Wohnungswirtschaft aus der Branche heraus zu entwickeln. Der für alle offene und synergetisch-kooperative Ansatz freut uns sehr. Deshalb ist unser Weg, ein Angebot für unsere Verbandsmitglieder zu schaffen, folgerichtig." ←

Landeskriminalamt warnt vor **Cyberkriminalität**

Hannover. Die Digitalisierung in den Firmen nimmt stetig zu und ist vor allem eine Arbeitserleichterung. Dennoch bietet dies auch Einfallstore für Cyberkriminelle, so dass die Anzahl der Cyberangriffe ebenfalls stetig steigt.

Bereits 2012 wurden in allen Landeskriminalämtern zentrale Ansprechstellen für Cybercrime – kurz ZAC – eingerichtet, so auch in Niedersachsen. Die ZAC ist Single Point of Contact in einem Schadensfall für Verbände, Behörden sowie Unternehmen aus Niedersachsen. Das Spektrum ist breit gefächert, von Awareness-Schulungen bis zur Beratung beim Schadensfall wird alles geboten. Das Team rund um die ZAC in Niedersachsen umfasst insgesamt sechs Personen, vier Polizeivollzugsbeamte und zwei IT-Spezialisten.

Weiter bietet die ZAC auf der Website **https://www.zac-niedersachsen.de/** Hilfestellungen an: Unter anderem werden dort Checklisten für Unternehmen, Videos zum Thema IT-Sicherheit und Darstellungen von verschiedenen Angriffsszenarien zur Verfügung gestellt. Daneben kann sich jeder für den Newsletter anmelden. Dieser informiert über die neuesten Phänomene.

Nachfolgend wird ein Phänomen vorgestellt, das Unternehmen besonders häufig betrifft. Gemeint ist Ransomware, auch Verschlüsselungstrojaner oder Erpressungssoftware. Ist eine Firma betroffen, so funktioniert gar nichts mehr. Dateien können nicht geöffnet, E-Mails nicht versandt werden und vieles mehr. Wie ist sowas möglich?

Ein Klick auf einen Link oder das Öffnen von Anhängen in Form von Exceltabellen oder Worddokumenten, die Makros (kleine Software) enthalten, und schon ist es passiert. Innerhalb von Minuten installiert sich die Schadsoftware. Durch die Pandemie haben viele Unternehmen reagiert und die Möglichkeit geschaffen, im Homeoffice arbeiten zu können. Es konnte beobachtet werden, dass die Fernzugriffe auf die firmeneigenen Systeme nicht ausreichend gesichert wurden, sodass dies ebenfalls ein attraktives Einfallstor für Cyberkriminelle geworden ist.

Die ZAC steht in diesen Notfällen mit geschultem Personal zur Verfügung. Umfangreiche Informationen vor, während oder nach einem Ransomware-Angriff finden sie auf der Website der ZAC. Bei einem Vorfall kann die ZAC mit Informationen zur Tätergruppierung und weiteren Erkenntnissen zu deren Verhalten unterstützen. Es erfolgt weiter ein Monitoring, ob im Darknet bereits sensible Daten des Unternehmens veröffentlicht wurden. Durch die IT-Spezialisten wird ebenfalls angeboten, den Infektionsweg zu ermitteln. Wichtig ist, dass das Team darauf bedacht ist, die Unternehmen in einem Schadensfall nicht zusätzlich zu belasten. Zentrale Aufgabe ist die Wiederherstellung der Produktivität. Die Arbeit kann jedoch keinen Forensik-Dienstleister ersetzen, da die Wiederherstellung der Systeme nicht Aufgabe der ZAC ist.

Von 8.30 bis 16 Uhr ist unsere **Hotline** unter folgender Rufnummer erreichbar: **0511 262 62-62 30**. In schweren Fällen eines Cyberangriffs ist eine Rufbereitschaft eingerichtet, die bis 22 Uhr (einschließlich Sonnabend) zur Verfügung steht und über die Hotline erreicht werden kann. Kontaktaufnahme per E-Mail: **zac@lka.polizei.niedersachsen.de**. Alle Angebote sind kostenlos. ←

Geschäftsführer der Kreiswohnbau Osterode am Harz / Göttingen im Gespräch

Wir bauen ohne Generalunternehmer!

Die Situation für den Wohnungsneubau ist verheerend, die Rahmenbedingungen sind so schlecht wie selten zuvor. Baukosten steigen auf breiter Front, die Banken drehen an der Zinsschraube, es fehlen Material und Handwerker. Viele vdw-Unternehmen werden in den nächsten Jahren ihre Neubautätigkeit drastisch zurückfahren. Doch es gibt Ausnahmen. Wie man den Schwierigkeiten trotzt und auch in diesen Zeiten für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen kann, darüber hat das magazin mit Hans-Peter Knackstedt, Geschäftsführer der Kreiswohnbau Osterode am Harz / Göttingen GmbH, gesprochen.

magazin: Herr Knackstedt, die Kreiswohnbau hat in den vergangenen Jahren den Neubau massiv vorangetrieben. Skizzieren Sie, was im Landkreis passiert ist.

Hans-Peter Knackstedt: Nach der Fussion der Landkreise Osterode am Harz und Göttingen Ende 2016 hat die Kreiswohnbau Osterode am Harz / Göttingen GmbH eine umfassende Neubauinitiative gestartet. So sind zwischen 2018 und 2022 150 Neubauwohnungen auf hohem Niveau mit einem Kostenvolumen von 32 Millionen Euro ganz überwiegend in Bovenden und Rosdorf für mittlere Einkommensbezieher einschließlich Smart Home und Elektromobilität oder vorbereitender Maßnahmen entstanden.

Alle 150 Wohneinheiten eint, dass sie zu 100 Prozent im bezahlbaren Segment (öffentlich gefördert) entstanden – und selbstverständlich voll vermarktet sind. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem, dass die Kreiswohnbau grundsätzlich keine Generalunternehmen beschäftigt, sondern jedes Bauvorhaben getrennt ausschreibt. Hierzu kann sie auf eine erfahrene Unternehmerschaft aus dem Umland zurückgreifen, die die Automatismen und Anforderungen bestens kennt. Dazu gehört auch, dass wir eingehende Rechnungen innerhalb von fünf Tagen prüfen und begleichen, so dass kein Unternehmen auf den Eingang der Zahlung warten muss.

Insoweit sind wir als extrem zuverlässig bekannt, und das hat zusammen mit unserer besonderen Logistik Einfluss auf die Preise, die somit auch in diesen schwierigen Zeiten bezahlbaren Wohnraum ermöglichen.

Osterode am Harz

magazin: Das vorerst letzte Projekt wurde kürzlich in Rosdorf fertiggestellt. Alles pünktlich, alles im vorgegebenen Kostenrahmen?

Knackstedt: Das Projekt in Rosdorf umfasst 42 Wohneinheiten und wird völlig planmäßig fertiggestellt. Die vorläufige Abrechnung mit Echtzahlen hat zudem ergeben, dass die Kalkulation vollständig aufgeht und der Kostenrahmen somit exakt eingehalten wird.

magazin: Vielerorts wird geklagt über Handwerkermangel und fehlende Baustoffe. Wie ist das bei Ihnen?

HANS-PETER KNACKSTEDT
Geschäftsführer der Kreiswohnbau
Osterode am Harz / Göttingen

Knackstedt: Das Problem mit fehlenden Baustoffen und Handwerkermangel ist auch bei uns gegeben, aber bislang ausschließlich im Bestand und nicht beim Neubau.

Trotz der bekannten Verwerfungen auf dem Bausektor ist es somit gelungen, auch die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in einem noch erträglichen Maße durchzuführen. Gleichwohl müssen wir hier bei der Initiierung weit vorausschauen und entsprechend handeln. Die in diesem Bereich geplanten Gesamtinvestitionen mussten trotzdem zurückgefahren werden.

magazin: Sie setzen stark auf öffentliche Förderung und die NBank und haben auch schon mit der NLG (Niedersächsische Landgesellschaft) gute Erfahrungen gemacht. Ist das der Königsweg, um auch künftig bezahlbare Wohnungen neu zu bauen?
Knackstedt: Die Kreiswohnbau steht für bezahlbaren Wohnraum und hat diesen in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt. Die Zusammenarbeit mit der NLG sowie der NBank ist unbelastet und auch mit der Wohnraumförderstelle beim Landkreis Göttingen gibt es eine einvernehmliche, unkomplizierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen werden wir den öffentlich geförderten Wohnungsbau auch weiterhin fortführen, wenn auch zukünftig nicht immer zu 100 Prozent.

magazin: Kleiner Ausblick: Wie geht es bei der Kreiswohnbau weiter?
Knackstedt: Die Kreiswohnbau hat 2022 weitere 15 Wohneinheiten in Osterode am Harz und Herzberg am Harz konzipiert. Diese Wohnungen in attraktiver Reihenhausform mit Photovoltaik, Fußbodenheizung und Wärmepumpe einschließlich Speicher werden wir freifinanziert zu einer monatlichen Kaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter in der zweiten Jahreshälfte 2023 fertigstellen. Um die Nachfrage müssen wir uns bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht sorgen.

Rosdorf

Bovenden

Herzberg

Für 2023 ist bei halbwegs normalem Verlauf der Bau von 16 öffentlich geförderten Wohnungen in Dransfeld geplant. Darüber hinaus wollen wir in die im Besitz der Kreiswohnbau befindliche BBS II einen Pflegefachbereich integrieren. 2024 wird die Bautätigkeit in Bovenden fortgesetzt, da gerade dort nach wie vor Nachfrage besteht.

In der Bestandssanierung wollen wir sehr verstärkt in die Klimaneutralität investieren.

Dies wird allerdings nur gelingen, wenn endlich weitreichende und vor allem ausreichende Fördermöglichkeiten gegeben sind. Unser Unternehmen verfügt durch ihre umfassenden Strategien in der Vergangenheit über einen relativ neuwertigen Bestand und hat in den vergangenen 30 Jahren gut 63 Prozent CO_2 eingespart.

magazin: Vielen Dank, Herr Knackstedt, für das Gespräch. ←

Nachhaltig

← Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr unterstützt die Aufforstung im Forstgut Deensen im Solling. Das Waldstück gehört Benedikt und Hubert Ernst. Sie haben es sich zur Aufgabe gemacht, klimaresistente Baumarten zu pflanzen, die Bodenbeschaffenheit, den Wasserhaushalt zu überprüfen und so das Waldstück für nachkommende Generationen zu erhalten. Für eine schnelle Aufforstung ist finanzielle Hilfe stets willkommen. Heimkehr-Vorstand Martin Schneider betonte, dass das Projekt in die Nachhaltigkeitsstrategie der Genossenschaft passt. Die Heimkehr orientiert sich im unternehmerischen Handeln an den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen.

Neubau I

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat im Stadtteil Döhren das Neubauprojekt „Guthe Höfe" gestartet, das eine Kindertagesstätte und 84 Wohnungen umfasst. Ein Viertel der Wohnungen wird öffentlich gefördert. Auch im Stadtteil Vahrenwald ist die Heimkehr aktiv und stellt bis Mitte nächsten Jahres 15 barrierefreie Wohnungen fertig. Bereits im bevorstehenden Herbst werden in der Oststadt zwei Gebäude mit insgesamt 40 Wohneinheiten fertig, und auch in Linden-Süd sollen dann elf Wohnungen an die neuen Bewohner übergeben werden.

Neubau II

In Langenhagen-Wiesenau treibt die KSG Hannover den Quartiersumbau mit Schwung voran. Im nächsten Jahr werden 30 weitere Wohnungen fertiggestellt. Außerdem wird in dem Neubauensemble das Projekt „Exklusiv inklusiv" mit zwei Wohngruppen der Lebenshilfe umgesetzt. Erstmals werden dann bei der KSG in Wiesenau Menschen mit und ohne Beeinträchtigung unter einem Dach leben.

Neubau III

Die Wohnungsgenossenschaft Göttingen wird in Kürze 21 öffentlich geförderte Wohnungen fertigstellen. Alle Wohnungen sind barrierefrei, zwei sogar rollstuhlgerecht. Die Miete wird bei 6,10 Euro pro Quadratmeter liegen.

Neubau IV

In Melle baut die Wohnungsbau Grönegau 31 Wohnungen, sechs davon sind öffentlich gefördert. In der Kalkulation stecken auch Mittel aus der Bundesförderung für energieeffizientes Bauen – exakt aus den Töpfen, die im Januar quasi über Nacht vom Bundeswirtschaftsministerium geschlossen wurden. Aber dem Antrag aus Melle wurde noch in vollem Umfang entsprochen. Nach Worten von Geschäftsführer Dirk Hensiek sind die Baukosten seit Beginn der Planung massiv gestiegen. Statt acht, rechnet er nun mit deutlich mehr als neun Millionen Euro für das Projekt. Das wird sich auch auf die Mieten auswirken. Vorteil für die künftigen Bewohner: Das Quartier wird komplett mit regenerativer Energie versorgt.

Neubau V

↑ Der Spar- und Bauverein Hannover wird im Oktober die ersten Wohnungen im neuen Stadtteil Kronsrode an die künftigen Bewohner übergeben. Die Genossenschaft errichtet im ersten Bauabschnitt insgesamt 97 Wohnungen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 9,50 Euro pro Quadratmeter.

Neubau VI

↑ In Bremen-Walle wird die BREBAU ein neues Wohnquartier entwickeln. Zum Abschluss des Planungswettbewerbs entschied sich die Jury um Senatsbaurätin Professor Iris Reuther und Geschäftsführer Bernd Botzenhardt für einen Entwurf des Wiener Büros AllesWirdGut. Entstehen wird ein vielfältiges Angebot mit 25 Reihenhäusern und 140 Wohnungen – unter anderem für inklusive und generationenübergreifende Wohngruppen. Außerdem sind ein Supermarkt und eine Kindertagesstätte geplant.

Neubau VII

Die kwg Hildesheim wird in Alfeld seine „ARGENTUM"-Serie auf eine besondere Art und Weise fortsetzen. Es entsteht ein regionales Versorgungszentrum (RVZ) mit vier Nutzungseinheiten: medizinisches Zentrum (MVZ), Apotheke, psychotherapeutische Praxis und Friedhofsverwaltung. Außerdem wird es 16 barrierefreie Wohnungen geben. Investitionskosten: acht Millionen Euro, 1,2 Millionen davon kommen vom Land Niedersachsen.

Klein, aber fein

Auf einem Grundstück der Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft wird ein sogenannter Tiny Forest entstehen. Im Herbst beginnt die erste Anpflanzung. Finanziert wird das Projekt von einem Verein ehemaliger Studenten der Leuphana Universität. „Ein kleiner Schritt zu mehr Grün in unserem Quartier", lobt LüWoBau-Geschäftsführerin Heiderose Schäfke die Initiative.

Drei auf einen Schlag

↑ ← Die STÄWOG wird in Bremerhaven im nächsten Jahr mit dem Bau von drei Schulen beginnen. Für die Projektsteuerung ist die Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung (BIS) verantwortlich. STÄWOG und BIS haben sich in einer integrierten Projektallianz (IPA) zusammengefunden. Nach Worten von STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe handelt es sich um das erste IPA-Verfahren in Deutschland bei einem öffentlichen Hochbauprojekt. Die IPA hatte sechs Entwürfe für die Schulen entwickelt, eine Jury hat sich für drei Entwürfe entschieden. 2025 sollen die Gebäude fertig sein.

Neue Schule

← Die BREBAU baut derzeit in Bremen-Kirchhuchting eine neue Grundschule. Mit einem bunten Fest wurde kürzlich der nächste Bauabschnitt eingeläutet. Unter Anwesenheit von Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte, der es sich nicht nehmen ließ, einen Kinderchor an der Gitarre zu begleiten, und Bausenatorin Dr. Maike Schaefer füllte BREBAU-Geschäftsführer Bernd Botzenhardt eine Zeitkapsel, die später in eine Sitzbank gemauert werden soll. Der Neubau soll in einem Jahr fertig sein.

Mobil bleiben

In Bremen haben sich die GEWOBA, die BREBAU und neun weitere kommunale Unternehmen im Netzwerk für nachhaltige Mobilität zusammengeschlossen. Das Projekt läuft über drei Jahre und wird von der Nationalen Klimaschutzinitiative und vom Land Bremen gefördert. Ziel ist, die betriebliche Mobilität künftig ökologisch und finanziell nachhaltig zu gestalten. Auf den Prüfstand kommen dabei nicht nur der betriebseigene Fuhrpark oder Dienstreisen, sondern auch Arbeitswege und Kunden- sowie Lieferverkehre. Mögliche Bausteine des Mobilitätsmanagements sind unter anderem Carsharing, firmenübergreifende Fahrzeugpools mit E-Autos, Digitalisierung betriebsinterner Prozesse oder Anreizsysteme für Kunden und Mitarbeitende über moderne Fahrradanlagen, Jobtickets oder Diensträder.

Experiment

Die Städtische Wohnungsbau Göttingen bietet Hausbesitzern den Kauf ihrer Immobilie an und würde die Häuser dann wieder an die bisherigen Besitzer zu einem günstigen Preis vermieten. „Fairkaufen statt verkaufen", heißt das Projekt. „Ob es ein Erfolg wird, ist schwer einzuschätzen", sagte Geschäftsführerin Claudia Leuner-Haverich bei der Vorstellung.

Plan

Die kwg Hildesheim will in Alfeld 17 barrierefreie Wohnungen bauen. Dafür wird ein historisches Gebäude in bester Innenstadtlage umgebaut. Die Arbeiten sollen im Herbst beginnen und Ende 2023 abgeschlossen sein. kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann rechnet mit Baukosten von fünf Millionen Euro.

Neu im vdw

Neues Mitglied im Verband ist Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen aus Hannover. Neues Fördermitglied ist die Firma Dornieden Projektentwicklung GmbH.

Statistik

Leichter Bevölkerungsrückgang im Land Bremen: Am Ende des Jahres 2021 lebten 676 463 Menschen in Bremen und Bremerhaven, 3 667 weniger als im Vorjahr.

Ende des Provisoriums

Ein sechsjähriges Provisorium ist für den Rettungsdienst im Helmstedter Südkreis zu Ende gegangen. In Schöningen konnte endlich die ersehnte neue Rettungswache in Betrieb genommen werden. Die Bauarbeiten sollten eigentlich 2018 beginnen, hatten sich aber immer wieder verzögert. Erst als die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft die Projektleitung übernommen hat, ging es zügig voran.

Regenerativ

Die Braunschweiger Baugenossenschaft verfügt über 13 Photovoltaikanlagen im Bestand. Sie erzeugen jährlich rund 300 000 Kilowattstunden kohlendioxidfreien Strom.

Großzügig

→ Der Junioren Förderverein Bremerhaven LTS/SFL e.V. kann sich über einen nigelnagelneuen Fitnessraum freuen. Für die Anschaffung der erforderlichen Fitnessgeräte hat die GEWOBA 4 000 Euro beigesteuert.

Anzeige

Erinnerung

↑ Die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft hat vor einem Jahr ein Wohnhaus mit großem Symbolwert für die Rattenfängerstadt erworben. Das sogenannte Brekelbaumhaus stammt aus dem Jahr 1874. Die ersten Bewohner zahlten ein einmaliges Einzugsgeld von 120 Mark und durften dann dort ihr Leben lang mietfrei wohnen. Die HWG hat sich gegenüber der Stadt Hameln verpflichtet, dass die Miete für die Wohnungen im Brekenbaumhaus stets unter den geltenden Preisen für den sozialen Wohnungsbau liegt.

HILDESHEIM 9

Ein bisschen Urlaub in der eigenen Stadt

Draußen und kostenlos: Nach zwei Jahren ohne große Feste zieht es am Wochenende mehr als 10 000 Menschen zum Seefest und an die Steingrube.

Stimmung

↑ Nach dreijähriger Pause hat in Hildesheim wieder das Seefest stattgefunden, maßgeblich unterstützt durch das kommunale Wohnungsunternehmen gbg. Zu den vielen Künstlern auf den Bühnen zählte auch der ehemalige Genesis-Frontmann Ray Wilson. Die Veranstalter haben mehr als 10 000 Besucher gezählt.

Zur Person

Der neue Geschäftsführer der Bausie Holzminden heißt **Andreas Nolte**. Er übernimmt die Aufgabe von **Reinhard Gerendt,** für den es der zweite Abschied in den vergangenen zwei Jahren ist. Bereits Ende 2020 war er in den Ruhestand gegangen. Jedoch verließ sein damaliger Nachfolger bereits nach etwas mehr als einem Jahr wieder das landkreiseigene Unternehmen. Gerendt hat daraufhin seinen Ruhestand unterbrochen und suchte fortan gemeinsam mit Landrat **Michael Schünemann** erneut einen neuen Bausie-Chef. Nolte ist 49 Jahre alt, hat viele Jahre als Vertriebsleiter bei den Stadtwerken gearbeitet und kennt das Wohnungsunternehmen bereits aufgrund gemeinsamer Projekte.

Neuer Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Göttingen ist **Dr. Martin Bruse.** Er tritt die Nachfolge an von **Rüdiger Otto,** der aus dem Gremium ausscheidet. Neu im Aufsichtsrat ist stattdessen **Dr. Dagmar Schlapeit-Beck,** frühere Sozialdezernentin der Stadt Göttingen.

Die Beratungsgesellschaft iwb in Braunschweig, Fördermitglied im vdw, hat ↑ **Gerald Pfretzschner** in die Geschäftsführung berufen. Zusammen mit **Oliver Helms** und **Prof. Dr. Norbert Raschper** wird er künftig das Unternehmen leiten und für die Geschäftsbereiche Organisationsberatung und IT-Systeme zuständig sein.

← Vorstandswechsel beim Bauverein Neustadt: Für **Rudolf Immel,** der insgesamt 47 Jahre lang für die Genossenschaft tätig war und nun in den Ruhestand getreten ist, führt nun **Lara Marie Meier** gemeinsam mit **Lutz Nolte** die Geschicke des Bauvereins. Aufsichtsratsvorsitzender **Ulrich Krautter** blickt nach dieser wichtigen Personalentscheidung sehr zuversichtlich in die Zukunft. Lara Marie Meier arbeitet bereits seit acht Jahren für die Genossenschaft und war zuletzt Prokuristin.

Im Vorstand der Baugenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig steht ein Wechsel an. Nach sechs Jahren Tätigkeit wird Vorstandsmitglied **Heinz-Joachim Westphal** im Februar 2024 in den Ruhestand verabschiedet. Für den nahtlosen Übergang wird sein Nachfolger ← **Florian Bernschneider** bereits am 1. August 2023 seine Vorstandstätigkeit aufnehmen. Zusammen mit Vorstand **Torsten Böttcher** wird der Geschäftsbetrieb bis zum Ausscheiden Westphals gemeinschaftlich zu dritt geführt.

Mit einem großen Empfang und vielen prominenten Gästen hat **Andreas Otto,** Vorstand der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft und Vorsitzender des vdw-Verbandsrates, seine 40-jährige Betriebszugehörigkeit gefeiert. Zu Ehren des Jubilars sprachen unter anderem der Niedersächsische Finanzminister **Reinhold Hilbers,** Gifhorns Bürgermeister **Matthias Nerlich** und vdw-Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt.** Im Vorfeld des Jubiläums hatte Otto um Spenden für die DESWOS gebeten. 10 000 Euro kamen zusammen. Den stattlichen Scheck nahm Generalsekretärin **Petra Eggert-Höfel** entgegen.

↑ Nach 41 Jahren bei der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland, davon zwölf als Geschäftsführer, geht **Bernhard Bruhnken** *(links)* im Oktober in den Ruhestand. Sein Nachfolger wird der 56-jährige Betriebswirt **Jörg Tantzen** *(rechts)* aus Bremen.

↑ Neuer Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaft in der Region Hannover ist **Rainer Detjen,** Vorstand beim Spar- und Bauverein (*2. von rechts*). Er übernimmt das Amt von **Jürgen Kaiser,** ehemals Vorstand beim Heimatwerk Hannover. Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** und Prüfungsdirektor **Gerhard Viemann** gratulierten.

Die bisherige Projektbetreuerin ← **Johanna Drach** hat die Geschäftsleitung der DESWOS übernommen. Ihr Vorgänger **Winfried Clever,** der von Dezember 2017 bis Juni 2022 die Geschäfte geführt hat, reduziert aus Altersgründen seinen Arbeitsumfang. Die DESWOS ist die Fachorganisation für Entwicklungszusammenarbeit in der deutschen Wohnungswirtschaft.

30 Jahre lang war **Hans-Joachim Beckmann** Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch. Jetzt ist diese Ära zu Ende gegangen. Zu Beckmanns Verabschiedung sagte der Niedersächsische Umwelt- und Bauminister **Olaf Lies:** „Jochen Beckmann hat immer einen klaren Kompass gehabt." Auch Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** betonte die vielen Verdienste Beckmanns für das Unternehmen, aber auch für die vielen Mieterinnen und Mieter, die er stets im Blick gehabt habe. Neuer Aufsichtsratsvorsitzender ist der Braker Bürgermeister **Michael Kurz.**

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

Klimaneutralität: **Das Heute** entscheidet über **das Morgen**

FELIX LÜTER
geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 e.V. (IW.2050) und
Leiter Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), felix.lueter@iw2050.de, www.iw2050.de

Wie kann die Wohnungswirtschaft trotz aller Zielkonflikte den Weg zur Klimaneutralität erfolgreich beschreiten? Was können die Unternehmen in ihrem Einflussbereich bewirken? Wie sind die wachsenden politischen Anforderungen zu bewältigen? In der Initiative Wohnen.2050 werden seit zwei Jahren gemeinsam Antworten auf diese Fragen und Lösungen entwickelt.

Noch nie seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges stand die Wohnungswirtschaft vor einer so gigantischen Herausforderung, die den Beteiligten an Planung, Kosten und Kapazitäten noch über Jahrzehnte hinweg alles abverlangen wird. Denn: In den nächsten 22 Jahren muss in den Unternehmen, ihren Beständen und beim Neubau die CO_2-Null erreicht werden! Zum engagierten Beschreiten dieses Weges gibt es keine Alternative: Ob die Wohnungsunternehmen 2045 bei 0,5 oder zehn Kilogramm CO_2/m^2 landen, hängt von ihren jeweiligen eigenen Möglichkeiten und den politischen Rahmensetzungen ab. Eines steht fest: Es gilt, dem Ziel so nah wie möglich zu kommen. Diese Vorgabe muss jegliches Handeln bestimmen – trotz schwieriger Bedingungen wie Material- und Fachkräftemangel oder Gas- und Energiekrise. Denn: Die Folgen des Klimawandels sind bereits heute dramatisch. Jede eingesparte Tonne CO_2 ist somit als aktives Risikomanagement zu werten.

Bewegung auf politischer Ebene

2022 bewegt sich viel in der Politik. Zwar ist für die Wohnungswirtschaft noch nicht der Punkt erreicht, an dem sich gesetzliche Vorgaben und finanzielle Förderungen in harmonischem Einklang befinden – dennoch gehen erste Entscheidungen in die richtige Richtung. So hat am 8. Juli 2022 der Bundestag ein umfassendes Gesetzespaket zur Beschleunigung der Energiewende und des Klimaschutzes verabschiedet – darin: wichtige Punkte für die Wohnungswirtschaft:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird zum 1. Januar 2023 geändert. Es wird für Neubauten der Primärenergiebedarf auf EH 55-Niveau verschärft, der Wärmeschutz (Dämmung) verbleibt aber auf dem gegenwärtigen Niveau. Diese Änderung setzt Forderungen der Wohnungswirtschaft im Sinne effizienten Klimaschutzes um. Bei der bereits angekündigten künftigen Erhöhung des Neubaustandards auf EH40-Niveau sollte der eingeschlagene Weg fortgeführt werden und der Fokus auf der Einbindung erneuerbarer Energien und Anlageneffizienz liegen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) erhöht die Überschuss-Einspeise-Vergütung und führt einen weiteren Zuschlag bei Volleinspeisung ein. Beim Mieterstrom fällt die 100 kW-Grenze.

Die seit 1. Juli 2022 ausgesetzte **EEG-Umlage** wird für Letztverbraucher endgültig abgeschafft und vom Bund übernommen.

Das Energie- und Klimafonds-Finanzierungsgesetz stellt Wärmepumpen-Strom und Strom für die Gewinnung von grünem Wasserstoff von der **Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG)-Umlage** und der **Offshore-Umlage** frei.

Das **EnWG** regelt die Vereinbarung reduzierter Netzentgelte für netzdienlich abschaltbare Lasten wie Wärmepumpen, Nachtspeicher-Heizungen und nicht öffentliche Ladestationen.

Im **Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz** bleibt die Streichung der Förderung von Strom aus Biomethan bestehen – trotz massiver Gegenwehr der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände.

Initiative Wohnen.2050: Starker Verbund stellt sich den Aufgaben

Die Situation in der Wohnungswirtschaft bleibt angespannt, die Rahmenbedingungen sind weiterhin extrem herausfordernd. Mit Blick auf die letzten Monate ist es aus unternehmerischer Verantwortung heraus umso wichtiger, die Notwendigkeit der Treibhausgas-Reduktionen nicht aus dem Blick zu verlieren und immer wieder Ansätze zum aktiven Agieren zu finden – auch, wenn konkrete Unterstützungen sowie verlässliche Förderbedingungen auf sich warten lassen.

Ein solches Szenario vor Augen, hatten Vorreiter der Wohnungswirtschaft sich bereits vor zweieinhalb Jahren der Herkulesaufgabe Klimaneutralität angenommen, Kräfte gebündelt und die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gegründet. Gemeinsam Lösungen finden, sich gegenseitig unterstützen und trotz einer schwierigen Gesamtsituation voranschreiten – dies sind die Kernthemen, die mittlerweile 173 Wohnungsunternehmen aller Größenordnungen und Gesellschaftsformen aus fast allen Bundesländern einen. Hinzu kommt die Stärke von elf institutionellen Partnern – dem GdW, neun Regional-Verbänden und dem Bildungszentrum der Branche EBZ. Das Bündnis dient primär dem stetigen fachlichen Austausch, einer engen strategischen Kooperation sowie der Unterstützung des politischen Dialogs der Verbände. Auch der vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V., ist seit April 2020 Teil des Branchen-Netzwerks.

Die IW.2050-Partner eint die Motivation, alles daran zu setzen, die Klimaziele zu erreichen. Bisher vertreten die 173 Wohnungsunternehmen (Stand 22. Juli 2022) über 2,1 Millionen Wohneinheiten, die klimaneutral entwickelt werden müssen. Das entspricht einem Drittel der Wohneinheiten unter dem GdW-Dach.

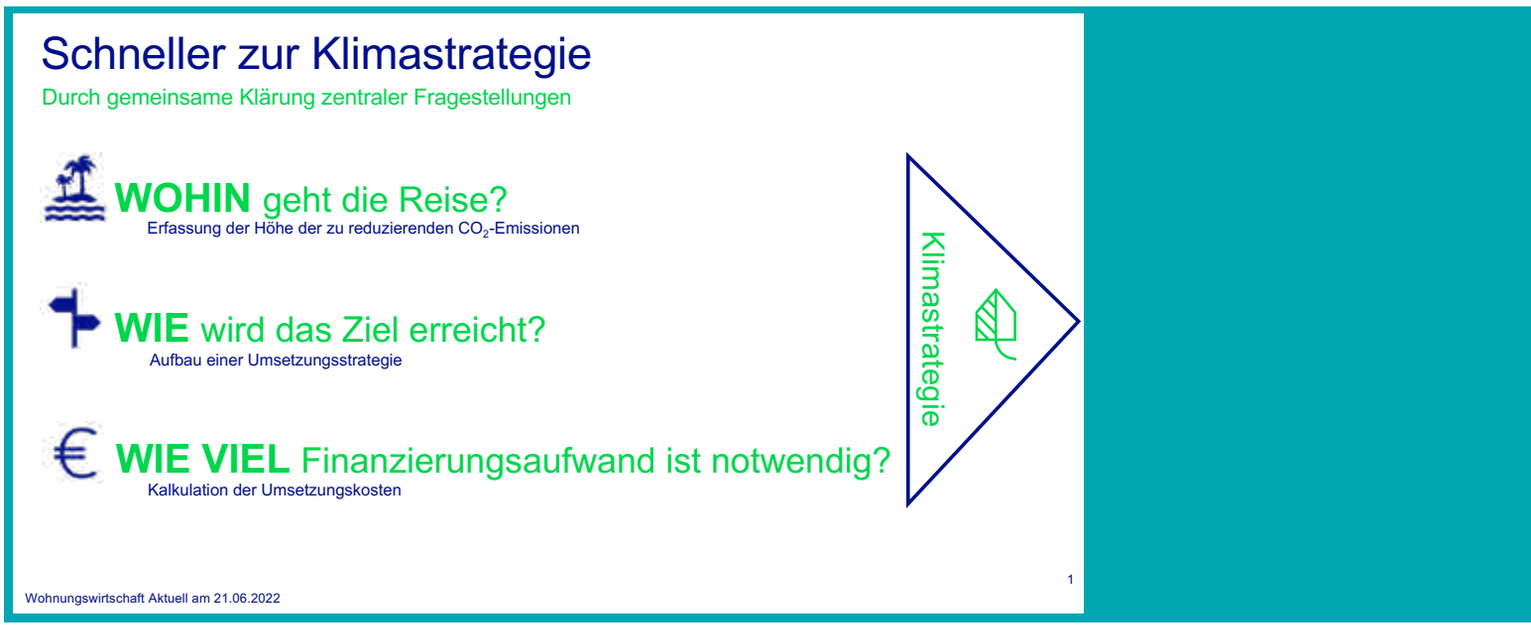
→

Anzeige

Allein im Vorjahr lag der Zuwachs an neuen Partnern bei fast 100 Prozent. Es treten nahezu wöchentlich weitere Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland der Initiative bei, um Orientierung und Lösungsansätze auf dem Weg zur Klimastrategie zu erhalten. Die meisten beginnen im Rahmen der IW.2050 mit der strukturierten strategischen Ausrichtung und der erstmaligen Erstellung von CO_2-Ist-Bilanzen.

Klimastrategien abgeschlossen oder in Arbeit

In den zielgruppenfokussierten Veranstaltungsformaten der IW.2050 profitieren alle Teilnehmer vom gegenseitigen fachlichen Austausch. Im Durchschnitt werden rund 30 Fachveranstaltungen online durchgeführt. Ausgangspunkt sind drei zentrale Fragen: Wie ist der Status quo meines Unternehmens und meiner Bestände in Sachen Energieverbrauch und CO_2-Ausstoß? Durch welche Maßnahmen erreiche ich schnell und möglichst treffsicher mein individuelles Klimaziel? Wie hoch ist der Finanzierungsaufwand hierfür und kann mein Unternehmen diesen wirtschaftlich stemmen? Darauf basierend wurden schon im Gründungsjahr von der IW.2050 drei niederschwellige Excel-Werkzeuge erarbeitet, die von den Partnern intensiv genutzt werden: Bilanzierungs-, Technik- und Finanzierungs-Werkzeug. Zunächst wird die aktuelle Höhe der zu reduzierenden CO_2-Emissionen erfasst. Auf dieser Grundlage werden individuelle Umsetzungsstrategien erstellt. Dies bildet die Grundlage für die Kalkulation des jeweiligen Finanzierungsaufwands. Nur auf einer soliden Basis kann langfristig betriebswirtschaftlich das Fortbestehen des Unternehmens gesichert werden.



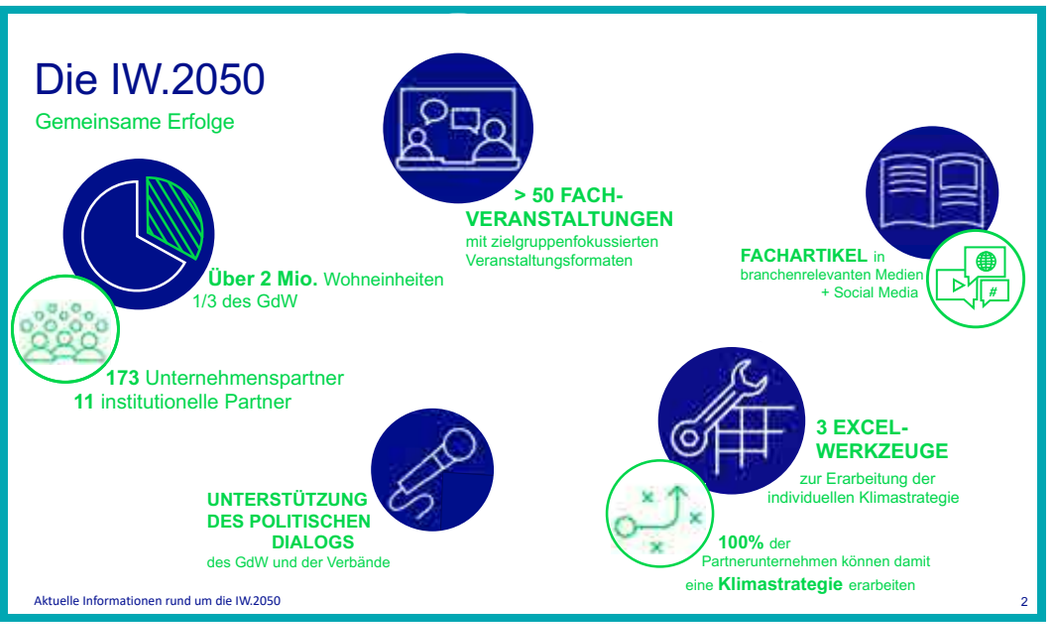
Das dreistufige Vorgehen hat sich seither innerhalb der IW.2050 bestens bewährt: Eine interne Umfrage aus dem zweiten Quartal 2022, die rund ein Drittel der Partner beantwortet haben, ergab: Bereits 24 Prozent von ihnen hatten ihre Klimastrategie bereits vor 2022 abgeschlossen. 40 Prozent planen den Abschluss noch im laufenden Jahr, weitere 21 Prozent in 2023. Nur für zwei Prozent wird es definitiv später als 2023 werden. 13 Prozent der Partner konnten sich zum Zeitpunkt der Umfrage zeitlich noch nicht festlegen.

vdw Niedersachsen Bremen engagiert dabei

Als Partner der IW.2050 unterstützt auch der vdw Niedersachsen Bremen seine Mitglieder auf dem Weg zu Klimaneutralität. Vier vdw-Mitarbeiter:innen aus den Bereichen Wirtschaft, Recht, Steuern, Datenverarbeitung sowie der technischen Abteilung informieren zum Thema. Seminar- und Webinar-Angebote – unter anderem zur Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements – sowie Artikel in eigenen Medien dienen der Aufklärung und Vertiefung. Fachliche Hilfe erhalten vdw-Mitglieder auch bei der Erstellung von CO_2-Bilanzen sowie Nachhaltigkeitsberichten.

Ebenso wie bei der IW.2050 können gerade kleine und mittlere Wohnungsunternehmen hier auf Know-how zurückgreifen, das sie aufgrund ihrer begrenzten Personal- und Finanz-Ressourcen selbst nicht vorhalten oder zukaufen können. Alle neu hinzukommenden Partner profitieren von den angesammelten Erfahrungen der bisherigen Akteure im IW.2050-Wissenspool, vom Know-how-Vorsprung der Gruppe und den involvierten externen Fachleuten.

Für Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt kommt der kooperative Ansatz der IW.2050 zur rechten Zeit: „Die Initiative bündelt Fachwissen, vernetzt Experten, bietet einzelnen Wohnungsunternehmen Hilfestellung und forciert Innovationen. Dies ist in der jetzigen Situation wichtiger denn je. Schließlich sind die Herausforderungen für uns als sozialorientierte Wohnungswirtschaft komplex: Wir müssen zum einen den immer höheren Anforderungen beim Klimaschutz gerecht werden und zugleich unseren Beitrag für einen sozial gerechten Wohnungsmarkt leisten.“ Eine Rechnung, die derzeit für die Branche trotz zahlreicher Novellierungen noch nicht aufzugehen scheint. Denn der Kampf um Klimaneutralität wird nur bedingt im momentan ohnehin stark reduzierten Neubau gewonnen, sondern vor allem im Bestand. Hier muss, so die Verbände, auch praxisnah gefördert werden, um eine Sanierungsdynamik, die bereits eingesetzt hat, langfristig aufrechterhalten zu können.



Pioniergruppen für Lösungen bis ins Detail

Das Fachangebot der IW.2050 wird kontinuierlich weiterentwickelt. Seit diesem Jahr werden verstärkt Veranstaltungen auch für operative Detailfragen angeboten – wie z. B. dem Betrieb von Wärmepumpen im Mehrfamilienhausbestand. Neben den CO_2-Emissionen im Betrieb werden seit Sommer auch die Grauen Emissionen in den Baustoffen in den Blick genommen. Im nächsten Frühjahr kommt das Management von Klimarisiken als Themenfeld hinzu. Das gesammelte Know-how ist im Partnerbereich der Website dokumentiert.

Seit 2021 wird in Pioniergruppen intensiv an besonders drängenden Themen gearbeitet: Optimierung des Heizanlagenbetriebs, Personalentwicklung im Zuge des Klimaschutzes, Nutzerverhalten, Kommunikation des Klimapfads im Unternehmen, Graue Emissionen, Management von Klimarisiken sind hierbei nur einige der bisher etablierten Expertenrunden. In Planung: Schwerpunkte zum denkmalgeschützten Gebäudebestand, zum Holzbau, zur regenerativen Stromerzeugung und Wärmeversorgung, zu Sanierungsgeschwindigkeit und Sektorkopplung sowie nicht zuletzt zur Finanzierbarkeit der Klimaneutralität.

Das bisher Erreichte, Hemmnisse, Herausforderungen und Lösungsansätze der IW.2050-Unternehmen wurden 2021 in einem ersten Praxisbericht zusammengefasst – kostenfrei abrufbar unter **www.IW2050_Praxisbericht_GemeinsamHandeln-Jetzt_2020**. Der „Praxisbericht 2022“ wird derzeit erarbeitet und steht zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ am 15. November 2022 zur Verfügung. ←

Mehr Informationen zur Initiative Wohnen.2050 unter: **www.iw2050.de, twitter.com/Wohnen2050**

und im eigenen YouTube-Kanal: **https://www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA;**

Kontakt: **info@iw2050.de**

Premiere für vdw-Arbeitskreis „Außenanlagen“

Hannover. Die Idee für einen vdw-Arbeitskreis „Außenanlagen“ ist rund drei Jahre alt. Doch insbesondere die Corona-Zeit hatte der Umsetzung bisher einen Strich durch die Rechnung gemacht. Mitte August war es dann aber endlich so weit. Im Verbandshaus (und auf digitalem Weg) haben sich 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter getroffen, die in ihren jeweiligen Wohnungsunternehmen mit der Gestaltung und Pflege der Außenräume befasst sind. Der junge Arbeitskreis will den Erfahrungsaustausch zwischen seinen Mitgliedern fördern, dem Thema Freiraumplanung, Grünpflege etc. in der Wohnungswirtschaft einen angemessenen Stellenwert verschaffen und anderen Mitgliedsunternehmen im vdw fachliche Hilfestellung anbieten.

Beim Premierentreffen dauerte es nur wenige Minuten, bis sich die ersten engagierten Diskussionen entwickelten. Unter anderem ging es um die große aktuelle Sorge, wie der Altbaumbestand auf den eigenen Grundstücken den trockenen und heißen Sommer übersteht. Am Nachmittag machte sich die Runde auf zu einer kleinen Exkursion. Besucht wurden zwei gestaltete Außenanlagen des Spar- und Bauvereins in Vahrenwald und im Neubauquartier „Buchholzer Grün“.

„Wir wollen diesen Mix aus Fachgesprächen und Exkursion auch bei den nächsten Treffen beibehalten“, sagten Landschaftsplanerin Johanna Sievers und Eckbert Middendorf von der Nibelungen Braunschweig, die sich künftig um die jeweilige Programmplanung kümmern werden.

Der Arbeitskreis ist für alle Interessierten offen.
Kontakt beim vdw: Carsten Ens, 0511 1265-127,
c.ens@vdw-online.de.

Künftig wird sich die Runde zweimal jährlich (ca. Mai/Oktober) treffen. Beim nächsten Mal wird das Treffen in Braunschweig stattfinden. ←

Anzeige

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Fachforum Wohnungswirtschaft 2022

Klimaschutz und Wärmewende im Gebäudesektor.

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 **qr.buderus.de/fachforum_wowi_7**

Digital Live Event 11.10.2022

Digitalisieren wir endlich die Gebäude!

Informationstechnik als Werkzeug zur **Senkung der CO_2-Emissionen** in Mehrfamilienhäusern

Die Energieeffizienz ihrer Liegenschaften ist für Wohnungsbaugesellschaften zu einem Top-Thema geworden. So hatte die vor einem Jahr eingeführte CO_2 Abgabe das Potenzial, die Heizkosten bis 2025 um ca. 20 Prozent zu erhöhen. Mittlerweile hat sich die Situation durch den Krieg in der Ukraine grundlegend geändert. So stieg der Preis für Erdgas an der Terminbörse in den Niederlanden innerhalb eines Jahres von 1,8 ct/kWh auf 9,7 ct/kWh, d.h. um mehr als 500 Prozent an. Diese Entwicklung versetzt zu Recht die Betreiber von Wohnimmobilien in Alarmstimmung. Es ist davon auszugehen, dass sich mittelfristig die Heizkosten für Mieter mehr als verdoppeln. Dies wird für viele Haushalte kaum zu stemmen sein und zu Zahlungsausfällen bei den Nebenkosten führen. Um die Heizkosten erträglich zu gestalten, müssen kurzfristig vor allem die Energieverbräuche gesenkt werden. Es stellt sich die Frage, mit welchen Maßnahmen sich dies erreichen lässt.

Eine weitere Baustelle für Wohnungsbau-Unternehmen ist die Umsetzung der Zielvorgabe, den Gebäudebestand bis zum Jahre 2045 klimaneutral zu gestalten. Die bisherige Klimapolitik zeichnete sich dadurch aus, dass sie teuer, aber offensichtlich auch ineffektiv war. So kritisiert der Bundesrechnungshof in seinem Sonderbericht, der in diesem Jahr veröffentlicht wurde, dass die Wirkung von über 100 Klimaschutz-Förderprogrammen mindestens unklar ist. Auch ist nicht zu erwarten, dass mit dem bisherigen Weg die CO_2-Minderungsziele für 2030 und 2040 erreicht werden können. Nach Berechnung des GdW wurden seit 2010 380 Milliarden Euro in die energetische Modernisierung der Gebäude investiert. Im Ergebnis hätten fast 15 Prozent Energieeinsparung sichtbar sein müssen. Der witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme ist laut Statistiken des BMWi in diesem Zeitraum allerdings kaum gesunken.

Last but not least benötigen wir endlich Assistenzfunktionen in den Wohnungen, die Mieter beim energiesparenden Verhalten unterstützen, sie in Einsparstrategien einbinden und bei auftretender Verschwendung sehr zeitnah informieren und Handlungsempfehlungen geben.

Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?

Bisher lag der Fokus zur Steigerung der Energieeffizienz im Wesentlichen auf Maßnahmen zur besseren Wärmedämmung der Gebäude. Wenn Klimaschutz kurzfristig und preiswert umgesetzt werden soll, müssen wir vor allem das Energiemanagement im Gebäudebestand deutlich verbessern. Dazu ist es zwingend erforderlich, die Möglichkeiten der Digitalisierung, der Elektronik und der Informationstechnik vollumfänglich zu nutzen. Niedrige Verbräuche lassen sich erreichen, wenn keine Energie erzeugt und zur Verfügung gestellt wird, die nicht gebraucht wird. Wir brauchen dazu einen Dreiklang aus Transparenz, Suffizienz und Assistenz in den Bestandsgebäuden. Transparenz bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Status quo des Gebäudes, der Heizungstechnik, der Betriebsparameter und der Verbräuche kontinuierlich erfasst und analysiert wird. Suffizienz erfordert, dass wir Gebäude nicht überversorgen, nur so viel Wärme bereitstellen, wie in der jeweiligen Situation notwendig ist. Last but not least benötigen wir endlich Assistenzfunktionen in den Wohnungen, die Mieter beim energiesparenden Verhalten unterstützen, sie in Einsparstrategien einbinden und bei auftretender Verschwendung sehr zeitnah informieren und Handlungsempfehlungen geben.

Ergebnisse des Forschungsprojektes BaltBest

Das soeben beendete und vom BMWi geförderte Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsaltanlagen im Bestand" (BaltBest) hat hierzu umfangreiche Untersuchungen in Bestands-Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Das Konsortium mit den Wohnungsbau-Unternehmen GWH Frankfurt und Kassel, LEG, Vonovia, Nassauische Heimstätten, WBM Berlin, DOGEWO 21 und Spar- und Bauverein Dortmund, koordiniert vom GDW, hat in 21 Städten 100 Mehrfamilienhäuser in das Projekt eingebracht. Den Forschungseinrichtungen EBZ Business School und TU Dresden wurde uneingeschränkten Zugang zu den Heizungskellern und der technischen Infrastruktur gewährt. Das Projekt konzentrierte sich auf die heute am weitesten verbreiteten Bestandsgebäudetypen der Wohnungswirtschaft. So reichte das Baujahr der Gebäude von 1927 bis 2000, die Gebäude hatten ca. 10 Wohneinheiten, der U-Wert der Gebäudehülle lag im Mittel bei 1,1 W/(m^2*K). Beteiligt waren die Energiedienstleister Techem und ista sowie die Hersteller Danfoss, Bosch und Viessmann. Zu Beginn des Projektes wurde eine umfangreiche Digitalisierung der Heizungskeller und Wohnungen durchgeführt. Hierzu wurden fernauslesbare Datensammler, zusätzliche Temperaturfühler, Auslesemodule für Gaszähler, auslesbare Wärmemengenzähler und digital steuerbare Hocheffizienzpumpen nachinstalliert. In 134 Wohnungen wurden darüber hinaus insgesamt 646 Smart Home Thermostate verbaut. Zentraler Bestandteil dieses Monitoringsystems war die Infrastruktur der Techem, über die vier Millionen Messwerte pro Tag über einen Zeitraum von mehr als drei Jahren auf den Server der EBZ Business School gespielt wurden. Diese Datenbasis ermöglichte Untersuchungen über die Betriebsführung und über das Nutzerverhalten in Mehrfamilienhäusern in einem bisher nicht dagewesenen Umfang. Um das Heizverhalten während der Projektlaufzeit kontinuierlich zu analysieren, führte das Sozialforschungsinstitut InWIS des EBZ während der Projektlaufzeit insgesamt 4 Mieterbefragungen durch. Dadurch konnten weitere interessante Erkenntnisse zum Nutzerverhalten gewonnen werden. →

SIMON JURKSCHAT
EBZ Business School,
Bochum

PROF. DR.-ING.
VIKTOR GRINEWITSCHUS
EBZ Business School,
Bochum

Fehlende Transparenz führt zu Ineffizienz

Keine der betrachteten Heizungsanlagen verfügte zu Beginn des Projektes über ein Monitoring-System, mit dem sich die Betriebsführung kontinuierlich überwachen ließ. Auch war die Datenlage bzgl. der in den Gebäuden eingesetzten Technik eher schlecht. Dies betraf nicht nur Alter und Leistung der Wärmeerzeugung, den Aufbau der Hydraulik, sondern auch die Übersicht über die Entwicklung der Verbräuche in den Liegenschaften und Wohnungen in den vergangenen Jahren. Wurden Änderungen an den Einstellungen der Heizungsanlage vorgenommen, wurde das in den meisten Fällen nicht systematisch protokolliert. Den am Projekt beteiligten Unternehmen lagen meist keine Informationen über die Güte der Betriebsführung der Anlagen vor. Ein Grund hierfür war die mangelnde Digitalisierung der Heizungskeller.

Die EBZ Business School entwickelte in dem Forschungsprojekt ein Monitoring-System, mit dem jede Heizungsanlage in 24 Kategorien bewertet und insgesamt 110 Detail-Diagramme für den Verlauf der Betriebsparameter jeder Anlage erstellt wurden. Dies betraf Temperaturen, Nutzungsgrade, Rekonstruktion von Heizkennlinien, aber auch Taktverhalten der Wärmeerzeuger. Da die Messdaten mit einer zeitlichen Auflösung von 110 Sekunden erfasst wurden, ließ sich das Betriebsverhalten der Heizungsanlagen so in vielen Details nachvollziehen.

Eine erste wesentliche Erkenntnis des Heizungsanlagen-Monitorings war, dass bei den meisten Anlagen von einer Witterungsführung der Vorlauftemperatur wenig Gebrauch gemacht wurde. In den meisten Fällen waren die Vorlauftemperaturen wesentlich höher, als es zu den ausgewerteten Zeitpunkten für eine angemessene Versorgung des Gebäudes notwendig gewesen wäre. Es zeigte sich, dass diese Überversorgung der Wohnungen erhebliche Folgen für die Energieeffizienz hatte. So ist die Leistung der Heizkörper dadurch so hoch, dass auch bei dauergekippten Fenstern die Raumtemperatur gehalten werden kann. Auch geben Heizungsrohre durch die hohen Temperaturen Wärme in das Gebäude ab, die nicht von Heizkostenverteilern erfasst wird. Letzteres beeinflusst die Qualität der Heizkostenabrechnung. Hohe Vorlauftemperaturen haben in der Praxis hohe Rücklauftemperaturen zur Folge, was dazu führt, dass der im Abgas enthaltene Wasserdampf nicht kondensiert und der Brennwerteffekt nicht genutzt werden kann. Dadurch werden Brennwertkessel defacto als Niedertemperaturkessel betrieben. Auch wurde von Sommerabschaltungen der Anlagen wenig Gebrauch gemacht. So waren 79 Prozent aller Heizkessel im Sommer 2020 an Tagen aktiv, in denen die Außentemperatur höher als 20 °C war. Während dadurch im Mittel der Jahresgasverbrauch um ca. drei Prozent anstieg, schafften es zwei Anlagen, an den entsprechenden Tagen zwischen 8 bis 10 Prozent des Jahresgasverbrauchs umzusetzen.

Für die Optimierung der Betriebsführung entwickelten die EBZ Business School und der TU Dresden insgesamt 374 Vorschläge für für Einstellungsänderungen, die in 79 Service-Einsätzen von Mitarbeitern der Techem umgesetzt wurden. Im Wesentlichen ging es darum, die Betriebstemperaturen nachhaltig abzusenken, eine Nachtabsenkung einzustellen, Sommerabschaltungen zu aktivieren, Förderhöhen der Pumpe zu reduzieren und dadurch eine Verbesserung der Brennwertnutzung bei den Wärmeerzeugern zu erreichen. Die Wirkung dieser Maßnahmen wurde anschließend von den Forschungseinrichtungen detailliert analysiert. Es zeigte sich, dass durch niedriginvestive Maßnahmen eine Abnahme des Gasverbrauches von 15 Prozent erreichbar ist. Interessanterweise

konnte die Abnahme des witterungsbereinigten Gasverbrauches nicht durch Verbesserungen des Nutzungsgrades des Wärmeerzeugers erklärt werden. Vielmehr beeinflussten die Maßnahmen im Heizungskeller das Heizverhalten der Mieter, insbesondere dass der Vielverbraucher in den Gebäuden. Bei einer Überversorgung der Wohnungen durch zu hohe Vorlauftemperaturen steigt aufgrund der hohen Leistung der Heizkörper die Gefahr, dass durch falsches Lüftungsverhalten, z.B. dauergekippte Fenster, die Verbräuche stark ansteigen. Gleichzeitig wird über das Rohrnetz unkontrolliert Wärme in das Gebäude eingekoppelt, was durchaus Mietern für eine Grundtemperierung der Wohnung an vielen Tagen ausreicht. Wenig beachtet wurde bisher auch, dass es aufgrund der ungedämmten Innenwände zu einem nennenswerten Wärmeaustausch zwischen den Wohnungen kommt. Als Resultat ist zu beobachten, dass bei hohen Temperaturen der Anteil der Vielverbraucher und der Anteil der Verbrauchseinheiten, die auf die Vielverbraucher entfallen, deutlich ansteigt. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Wenigverbraucher in einer Liegenschaft zu. Die Streuung der Heizkosten zwischen den Wohnungen in einer Liegenschaft nimmt deutlich zu.

Suffizienz: Nur so viel Wärme zur Verfügung stellen, wie benötigt wird

Die Ergebnisse des Heizungsmonitorings haben gezeigt, dass Mietern in der Regel eine viel höhere Heizleistung zur Verfügung gestellt wird als für die aktuelle Witterung zwingend notwendig ist. Wird diese Überversorgung von den Mietern bemerkt? Die vom InWIS durchgeführten Umfragen zeigten, dass dies in der Regel nicht der Fall ist. Von 129 interviewten Mietern hielten 87 die Einstellungen der Anlage für genau richtig, nur sechs Mieter fanden die Heizkörpertemperaturen zu warm. Überraschender Weise beurteilten 29 Befragte die Heizkörper-Temperaturen trotz der hohen Vorlauftemperaturen als zu niedrig. Um das Heizverhalten der Mieter besser einschätzen zu können, wurde untersucht, wie viele Stunden pro Tag die Heizkörper bei welcher Gruppe von Mietern in Betrieb sind und welcher normierte flächenbezogene Verbrauchswert dadurch erreicht wurde. Es zeigte sich, zunächst wenig überraschend, dass die Verbräuche in den Wohnungen mit den Betriebsstunden der Heizkörper zunehmen. Grundsätzlich unterscheiden sich die Verteilung der Heizkörper-Betriebsstunden und die damit korrespondierenden Verbräuche in keiner Gruppe der Befragten. Die Anzahl der durchschnittlichen Betriebsstunden der Heizkörper sowie die damit korrespondierenden Verbräuche schwanken allerdings zwischen den Wohnungen erheblich. So sammeln Befragte, denen die Heizung eher als zu warm eingestellt erschienen, weniger Tages-Heizkörper-Betriebsstunden. Überraschende Resultate ergab die Auswertung der Heizkörper Betriebsstunden bei der Gruppe der Befragten, die die Temperaturen der Heizkörper als zu niedrig eingeschätzt hatten. Hier fanden sich viele Befragte, die einerseits die Temperaturen der Heizung als zu niedrig empfanden, die Heizkörper aber nur wenige Stunden am Tag in Betrieb hatten. Damit stellt sich die Frage, wie Wohnungsgesellschaften mit Beschwerden der Mieter umgehen sollen, wenn diese wärmere Heizkörper einfordern. Unsere Untersuchungen haben gezeigt, dass diesem Wunsch wohl in den meisten Fällen unreflektiert durch Verstellungen der Heizkennlinie entsprochen wird, sehr zum Nachteil der Gesamt-Energieeffizienz des Gebäudes und der (übrigen?) Mieter.

Assistenz: Mieter beim energiesparenden Verhalten unterstützen

Mieter benötigen zeitnah Informationen über ihren eigenen Energieverbrauch, um ihr Verhalten zu optimieren. Darauf zielt auch die Novellierung der Heizkostenverordnung ab, nach der Wohnungsunternehmen verpflichtet sind, ihren Mietern zeitnah entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Einfluss der Mieter auf den Energieverbrauch ihrer Wohnung ist erheblich. Die Auswertungen der Energieverbräuche von 504 Wohnungen im Forschungsprojekt BaltBest haben gezeigt, wie unterschiedlich diese zwischen den Wohnungen im selben Gebäude sind. Dabei wurden für diese Auswertungen die Informationen der Heizkostenverteiler als Basis genommen und keine Aufteilung der Verbräuche nach Quadratmetern durchgeführt.

So berechnet, hatten 110 Wohnungen mehr als das 1,5-fache des Durchschnittsverbrauches ihrer Immobilie und verbrauchten im Schnitt das 1,92-fache. Der Spitzenreiter brachte es sogar auf das Dreifache des Durchschnittsverbrauches. Es zeigte sich ebenfalls eine starke Wechselwirkung der Wohnungen untereinander. So hatten Wohnungen, die neben Vielverbrauchern wohnten, im Schnitt nur 69 Prozent des Durchschnittsverbrauches. Würde es gelingen, den Verbrauch der Vielverbraucher auf das maximal 1,5-fache des Durchschnittsverbrauches zu beschränken, würde sich der Gesamtverbrauch der Liegenschaften um ca. zehn Prozent reduzieren. Für eine zielgerichtete Assistenz ist es sinnvoll zu betrachten, wie sich das Heizverhalten von Wenigverbrauchern zu dem von Vielverbrauchern unterscheidet. Direkt erkennbar war, dass Wenigverbraucher ihre Thermostate mehrmals täglich verstellen und so die Heizleistung in der Wohnung dem individuellen Bedarf anpassen. Die Untersuchungen haben bestätigt, dass Smart Home-Ventile einen Beitrag zur Senkung der Energieverbräuche leisten können. Während der Energieverbrauch der im Forschungsprojekt untersuchten Wohnungen im Jahre 2020 im Mittel um fünf Prozent angestiegen ist, konnte nachgewiesen werden, dass in den fünf Liegenschaften, deren Wohnungen komplett mit smarten Thermostatventilen ausgestattet wurden, der Energieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr im Mittel um zwei Prozent sank. Die Höhe der Absenkung war dabei sehr individuell und hing vor allem damit zusammen, wie intensiv die Mieter von den Programmiermöglichkeiten der Thermostatventile Gebrauch gemacht haben.

Die aktuelle Umsetzung der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI) in Form einer monatlichen E-Mail oder eines Briefes wird von den Autoren als wenig hilfreich eingeschätzt. Es fehlen ihr wichtige Elemente, die für die Beeinflussung des Nutzerverhaltens notwendig sind:

- Die zeitnahe Information, um zu verstehen, wie das Verhalten den Verbrauch beeinflusst. Hier ist der Zeitraum von einem Monat viel zu lang.
- Zum anderen fehlen Handlungsempfehlungen an den Mieter in der Form, „was kann besser gemacht werden?". Die reine Darstellung der Verbräuche erfordert viel zu viel Transferwissen bei den Mietern, um aus den Informationen die richtigen Schlussfolgerungen ziehen zu können.

Im BaltBest-Projekt wurde eine App entwickelt, die über Gamification einen spielerischen Ansatz der Mieteraufklärung und Assistenz beim energiesparenden Verhalten beinhaltete.

Hierzu wurde Hoba, ein junger auf der Erde gestrandeter Alien eingeführt. Der Anwender begleitet Hoba durch die Kindheit, Pubertät und schließlich bis zum erwachsenen Wesen. Hoba ernährt sich von Energie, hierzu verfügt die Anwendung über eine Schnittstelle zu den realen Energieverbräuchen des Anwenders, spart ein Anwender Energie, kann er Hoba mit dieser „überschüssigen" Energie füttern. Dabei wächst Hoba umso schneller, je mehr Energie und Pflege ihm angedeiht wird. Um den Anwender beim Energiesparen zu unterstützen, zeigt Hoba ihm für jedes aufgeschaltete Gerät in der Wohnung das Nutzungsverhalten und weitere Einsparpotenziale. Der Anwender kann hilfreiche Energiespartipps und Energiesparrätsel nutzen und das Wachstum des eigenen Energiesparaliens mit der Nachbarschaft vergleichen.

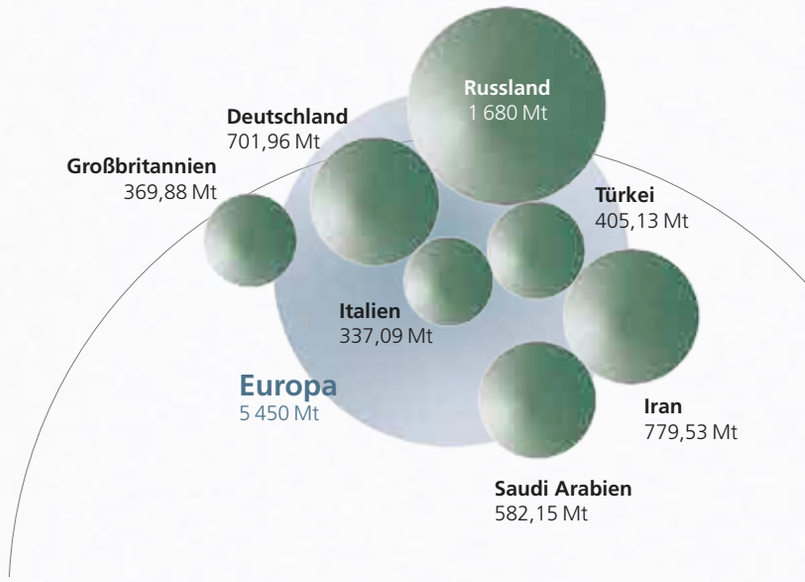
Im Projekt kam die Hoba-App leider nur bei wenigen Mietern zum Einsatz, zu groß waren die Hürden bei der Mieteransprache, zu gering das Interesse der Mieter an Hinweisen zu Einsparungen. Unsere Umfragen haben gezeigt, dass sich überwiegend Mieter mit geringen Energieverbräuchen für Hinweise zu Einsparmöglichkeiten interessierten. Mit der aktuellen Situation bei den Energiepreisen dürfte sich das grundsätzlich ändern.

Fazit:

In der Optimierung der Betriebsführung der Anlagentechnik und der Assistenz der Mieter beim energiesparenden Verhalten liegen Einsparpotenziale zwischen zehn und 20 Prozent des Verbrauches. Auch wenn damit Bestandsgebäude nicht klimaneutral werden, ist es trotzdem hochattraktiv, diese Bereiche sofort umzusetzen. Die notwendigen Technologien sind weitgehend vorhanden, für die Umrüstung des Bestandes auf Wärmepumpen schafft ein Monitoring der Anlagentechnik eine wichtige Infrastruktur, die auch zukünftig genutzt werden wird. Im Übrigen sei darauf hingewiesen: Mehr CO_2-Reduzierung bei gleichzeitiger Senkung der Nebenkosten für den eingesetzten Euro gibt es bei keiner anderen Maßnahme. ←

Interview
mit EBZ-Professor Viktor Grinewitschus

„Ärmel hoch und **an die Arbeit“**



magazin: Professor Grinewitschus, in Ihrem Fachbeitrag in dieser Ausgabe machen Sie sich stark für mehr Digitalisierung in Gebäuden, um die Energieeffizienz zu verbessern. Nun gilt die Wohnungswirtschaft nicht gerade als digitalaffin. Werden Ihre Ratschläge buchstäblich verpuffen?

Viktor Grinewitschus: Die Wohnungswirtschaft ist kein homogenes Gebilde, die Unternehmen sind ja recht unterschiedlich aufgestellt. Wir beraten bereits Wohnungsbauunternehmen, wie sich die Digitalisierung zur Steigerung der Energieeffizienz nutzen lässt. Die Bandbreite reicht von den ganz Großen der Branche bis hin zu kleineren kommunalen Unternehmen. Letztendlich ist die Digitalisierung Chefsache, nur wenn der Vorstand für dieses Werkzeug offen ist, machen Gespräche über Maßnahmen Sinn.

magazin: Wie reagieren Mieter auf die Maßnahmen, die Sie so vorschlagen?

Grinewitschus: Heute haben Mieter aufgrund der aktuellen Entwicklungen Sorge, die Heizkostenabrechnung im nächsten Jahr nicht bezahlen zu können; das ist ein sehr reales Problem. Insofern sehen wir ein großes Interesse an schnell umsetzbaren Tipps. Ob uns Hinweise zum energiesparenden Duschen wirklich weiterbringen, daran habe ich meine Zweifel. Zu klein ist das Potenzial, zu individuell das Verhalten. Um Heizkosten zu senken, bauen viele Mieter auf eigene Kosten smarte Thermostate ein. Allerdings sind das in der Regel die Haushalte mit den geringen Verbräuchen, die sich mit dem energieeffizienten Heizen sowieso schon gut auskennen. Sorgen machen uns die Haushalte mit einem bis zu 2,5-fachen des Durchschnittsverbrauches. Meist ist ihnen der Zusammenhang zwischen dem eigenen Verhalten und der Höhe des Wärmeverbrauchs unklar. Für diese Haushalte brauchen wir geeignete Maßnahmen.

magazin: Krieg in der Ukraine, zu wenig Gas aus Russland, und die kalte Jahreszeit steht vor der Tür. Wie sehen Ihre Erwartungen für die nächsten Monate aus?

Grinewitschus: Deutschland belegt in Europa bei den CO_2-Emissionen pro Kopf den Platz 2 (7,75 t CO_2 pro Person in 2019). Es fällt mir schwer zu glauben, dass da keine 15 Prozent Einsparungen drin sind, ohne dass Menschen in ihren Wohnungen frieren. Wir sollten uns diesbezüglich nicht selbst verzwergen, viele Technologien stehen uns zur Verfügung und warten im Grunde genommen auf ihren Einsatz. Bei unseren Projekten fällt uns immer wieder auf, wie weit wir bei den Gebäuden von einem wirklich energieeffizienten Betrieb entfernt sind. Mein Appell: Ärmel hoch und an die Arbeit!

magazin: Energiesparen ist quasi ein Muss. Die Wohnungswirtschaft versucht es seit Wochen mit Appellen und dreht schon mal ein wenig am Temperaturregler. Haben Sie noch Tipps für Mieter und Vermieter auf Lager?

Grinewitschus: Vermieter sollten nicht mehr Heizleistung zur Verfügung stellen als es dem aktuellen Bedarf entspricht. Also: Deutlich runter mit den Temperaturniveaus! Wichtig: Heizungskeller abschließen und nicht bei Beschwerden sofort alle Knöpfe am Wärmeerzeuger auf Anschlag drehen lassen. Änderungen der Einstellungen dokumentieren und begründen lassen. Hier ist Feintuning angesagt! Mut zur Nachtabsenkung! Und ganz wichtig: Eine unterjährige Verbrauchsinformation erstellen, mit der Mieter etwas anfangen können. Mietern mit hohen Verbräuchen empfehle ich, das eigene Heizverhalten kritisch zu hinterfragen. Oft sind es nicht (nur) die Raumtemperaturen, sondern das Lüftungsverhalten. Kurzes Stoßlüften ist absolut notwendig, Dauerkipplüften die pure Energieverschwendung.

magazin: Danke, Herr Grinewitschus, für das Gespräch, Ihr gelungenes Projekt und den interessanten Fachbeitrag. ←

BayernHeim Studie 2022: Nachhaltig Wohnen

Erster Studienschwerpunkt: **Nachhaltiges Facility Management**

Die BayernHeim untersucht in einer repräsentativen, wissenschaftlichen Studie unter dem Titel „Nachhaltig Wohnen", wie der enorme Bedarf an neuem Wohnraum in Einklang mit der Zielsetzung der Nachhaltigkeit gebracht werden kann. Gemeinsam mit hochkarätigen Experten aus Bauindustrie, Architektur, Forschung und Politik beleuchtet die BayernHeim Studie die Möglichkeiten, wirtschaftlich, bezahlbar und gleichzeitig ökologisch Wohnraum zu schaffen. Die Erkenntnisse werden dokumentiert, analysiert und als Studienergebnis zusammengefasst.

Ralph Büchele, Geschäftsführer der BayernHeim GmbH und Dirk Otto, Geschäftsführer der RGM Facility Management GmbH und Präsident des RealFM e.V., behandeln das Thema „Nachhaltige Betreibermodelle" als ersten Studienschwerpunkt der repräsentativen BayernHeim Studie 2022 „Nachhaltig Wohnen".

„Das Ziel der BayernHeim ist es, in dem Dreiklang von Ökologie, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit Wohnraum zu schaffen und zu betreiben. Unsere Studie ‚Nachhaltig Wohnen' bietet wichtige Erkenntnisse, um dieses Ziel zu erreichen. Während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes entfallen rund 80 Prozent des Energie- und Ressourcenverbrauchs auf dessen Betrieb", so Ralph Büchele „Dies ist eine große Chance für Facility Manager, zu einer nachhaltigen Zukunft beizutragen. Unser erster Studienschwerpunkt zeigt bereits, dass der nachhaltige Betrieb von Wohnungsimmobilien mit der richtigen Organisationsstruktur, digitalen

Prozessen und datenbasierten Optimierungswegen möglich ist. Hierzu sollten fortlaufend die gesetzlichen Rahmenbedingungen geprüft und gleichzeitig auch die wirkliche Messbarkeit, beispielsweise durch eine Ökologie-Kennzahl für Immobilien, sichergestellt werden. Wir haben als Staatsunternehmen einen Vorbildcharakter und freuen uns deshalb, die wichtigen Erkenntnisse unserer Studie für jeden zugänglich zu machen."

Im Rahmen des ersten Studienschwerpunkts wurden folgende fünf wichtige Erkenntnisse für nachhaltige Betreibermodelle für die Wohnungswirtschaft gesammelt:

1. Facility Management muss digital werden.
Um Facility Management künftig ökologisch zu gestalten, muss es IT-basiert sein. Die Zeit der Karteikästen ist vorbei. Intelligente Haustechnik ist erforderlich. Die Digitalisierung ist eine Voraussetzung des innovativen und nachhaltigen Betriebs einer Immobilie. Optimierungen erfolgen auch im Verwaltungsbereich durch die Digitalisierung der Betriebskostenabrechnung und der Buchhaltung.

2. Digitalisierung und Smart Buildings fordern andere Qualifikation von Facility Managern.
Die Organisationsstruktur ist ein entscheidender Bestandteil für nachhaltiges Facility Management. Basierend hierfür müssen Prozesse definiert und Optimierungswege untersucht werden. Durch die zunehmende Komplexität eines Wohnungsgebäudes durch Digitalisierung und hausinterne Technologie ist Personal mit besonderen Qualifikationen erforderlich.

3. Gebäude benötigen eine Ökologie-Kennzahl für den optimalen Betrieb.
Insbesondere Bestandsgebäude können sehr unterschiedlich sein. Die Gebäudestruktur selbst sollte eine Rolle spielen, aber natürlich auch das Betreibermodell. Um den nachhaltigen Betrieb der Immobilie zu gewährleisten, müssen Immobilien individuell anhand einer Ökologie-Kennzahl, die den optimalen Betrieb darstellt, bewertet werden.

4. Zur Förderung ökologischer Innovation muss das System der Betriebskostenabrechnung überarbeitet werden.
Ein nachhaltiger Betrieb einer Immobilie bei gleichbleibendem Komfort resultiert grundsätzlich in steigenden Betriebskosten. Das System der Betriebskostenabrechnung im Wohnungsbereich muss überarbeitet werden, um für Eigentümer und Betreiber einen Anreiz an der Minimierung der Betriebskosten zu schaffen. Verbunden mit Nachhaltigkeitsvorgaben fördert dies ökologische Innovation.

5. Erst mit Standardisierung werden nachhaltige Betreibermodelle skalierbar.
Weniger als 20 Prozent aller Immobilien in Deutschland werden innovativ und nachhaltig betrieben. Um einen wirklichen Mehrwert für die Umwelt zu erreichen, müssen große Immobilien-Bestandshalter und Entwickler einen Standard für nachhaltige Betreibermodelle setzen. Hierzu müssen Systeme und Prozesse entwickelt werden, die sowohl bei existierenden Gebäuden als auch bei Neuentwicklungen eingesetzt werden können.

Dirk Otto, Geschäftsführer der RGM Facility Management GmbH und Präsident des RealFM e.V., führt aus: „Das Thema Nachhaltigkeit ist als leitender Begriff in der Immobilienwirtschaft nicht neu. Wir haben jetzt nicht nur die Chance, sondern auch die Verpflichtung, von Greenwashing und plakativen Maßnahmen wegzukommen und die Weichen für ein wirklich nachhaltiges Leben, Wohnen und Arbeiten zu stellen. Jedoch, die Hemmschwelle ist groß. Wir müssen entweder investieren oder wir müssen verzichten. Die Digitalisierung hilft, aber Nachhaltigkeit im Immobilienbereich kostet entweder Komfort oder Geld. Beides miteinander in optimalen Einklang zu bringen, wird die Herausforderung der nächsten Jahre sein. Die Umsetzungsfähigkeit im Bereich Klima- und Umweltschutz, die Wahrnehmung sozialer Verantwortung und die Höhe der Leistungskonformität zeigen den Reifegrad von nachhaltigem Handeln." ←

DIRK OTTO
Geschäftsführer
der RGM Facility
Management GmbH
und Präsident des
RealFM e.V.

RALPH BÜCHELE
Geschäftsführer
der BayernHeim GmbH

Property Management – **Integration** von **ERP- und Start-Up-Lösungen**

VON PROF. DR.-ING. HEIKO GSELL EBZ BUSINESS SCHOOL, BOCHUM

Das Property Management bildet als Teilgebiet des Immobilienmanagements wesentliche Aufgabenfelder im Lebenszyklus von Immobilien ab. Die entsprechenden Aufgabenfelder fokussieren auf die Nutzung bzw. Bewirtschaftung einer Immobilie entlang eines Mieterlebenszyklus. Dieser bildet die relevanten Aufgaben und Funktionen von der Vermarktung einer Immobilie bzw. von der Akquisition von Mietern über die Mieterverwaltung bis zur Rückgabe der Immobilie und dem Auszug der Mieter umfassend ab. Die Phasen dieses Mieterlebenszyklus sind in Abbildung 1 dargestellt.

Aufgrund der Menge an Wohneinheiten, die ein Wohnungsunternehmen der Regel verwaltet, sowie des hohen Anteils an Routineaufgaben in den einzelnen Phasen des Mieterlebenszyklus macht eine umfassende Automatisierung der Prozesse in diesen Phasen durchaus Sinn. Sie kann erheblich zur Steigerung der Effizienz der Prozesse und zu einer effektiven Erfüllung der Aufgaben in diesen Prozessen beitragen. Eine Automatisierung der Prozesse des Mieterlebenszyklus wird vielfach mit Softwaresystemen realisiert, die spezifische Aufgaben im Mieterlebenszyklus abbilden und unterstützen. Diese Systeme arbeiten heute weitgehend isoliert und bedürfen standardisierter Schnittstellen, Protokolle und Dienste, die eine Kommunikation und einen Datenaustausch untereinander realisieren.

Abbildung 1: Property Management Process Model
(Quelle: Scale123.com, 2017)

Die in Abbildung 1 dargestellten ersten drei Phasen des Mieterlebenszyklus repräsentieren den Vermietungsprozess, der das Leadmanagement, das Bewerbermanagement sowie das Vertragsmanagement umfasst. Im Leadmanagement werden zunächst die Kontaktinformationen von potenziellen Mieter:innen erfasst. Diese Informationen schließen die Art und den Zeitpunkt der Anbahnung des Kontakts ein. Basierend auf diesen Informationen werden die einzelnen Kontakte mit weiteren öffentlich zugänglichen Informationen angereichert, entsprechend ihrer Bedarfe bewertet, den jeweils richtigen Ansprechpartnern in der Organisation zugewiesen und von diesen mit geeigneten Maßnahmen entwickelt und möglichst zur Anmietung einer Wohneinheit motiviert. Das Leadmanagement ist mit den beschriebenen Aufgaben Teil eines Customer Relationship Management Prozesses. Das Customer Relationship Management verantwortet – unabhängig von der jeweiligen Branche – neben der Gewinnung neuer Kunden die weiteren Phasen des Kundenbeziehungsprozesses, um über die Pflege der Kunden eine möglichst langfristige Kundenbindung zu erzielen. Das Leadmanagement geht unmittelbar in seine nachfolgenden Phasen Bewerber- und Vertragsmanagement über. In diesen Phasen werden die notwendigen Unterlagen der Mitinteressenten für die Erstellung des Mietvertrags angefordert, das Zahlungsverhalten der potenziellen Mieter:innen geprüft und es erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit den Mietinteressenten im Sinne der Kundenpflege. Im nachfolgenden Vertragsmanagement werden die Mietvertragsdokumente vorbereitet, die Vermieterseite nimmt die monetäre Sicherheitsleistung entgegen und der Mietvertrag wird unterzeichnet. Damit findet der Übergang von der Rolle von Mietinteressenten in die Rolle von Mieter:innen statt.

Spezielle Lösungen für die Immobilienwirtschaft, wie beispielsweise die cloudbasierten Wohnungsvermittlungssysteme der PropTech-Unternehmen Immomio GmbH oder wohnungshelden GmbH, die Wohnungsunternehmen über die drei vorangehend beschriebenen Phasen begleiten, automatisieren zahlreiche Aufgaben in diesen Phasen. So werden Funktionen für das Initiieren der Vermarktung einer Immobilie bzw. einer Wohnung auf unterschiedlichen Plattformen bzw. Kanälen, die Auswahl der Mietinteressenten, die Vereinbarung von Terminen sowie der Abschluss der Vermietung abgebildet. Über standardisierte Machine-to-Machine-Kommunikationsschnittstellen zu externen Internet-Angebotsplattformen, auf denen potenzielle Mieter ihre Daten und Dokumente für Selbstauskünfte einpflegen, sowie mittels plattformunabhängiger Webservices werden diese Daten und Dokumente automatisiert direkt in das Wohnungsvermittlungssystem übertragen. Weitere standardisierte Schnittstellen, die Nutzung standardisierter Kommunikationsprotokolle und der Einsatz von Mikro- oder Webservices realisieren zudem eine Übertragung von Mieterdaten in das beim jeweiligen Wohnungsunternehmen eingesetzte ERP-System. Da im Vermietungsprozess personenbezogene Daten erfasst und verarbeitet werden, muss das Wohnungsvermittlungssystem Funktionen implementieren, welche die Einhaltung der gesetzlichen Regularien der Datenschutzgrundverordnung sicherstellen.

Das wichtigste Kernsystem des Mieterlebenszyklus, das die Phasen Mieterverwaltung, Zahlungsmanagement und Vermietungsende adressiert, bildet das ERP-System, das die Aufgaben in diesen Phasen des Property Managements unterstützt. So liegen die Aufgaben der Mieterverwaltung neben der Kommunikation mit den Mietern in der Bewirtschaftung und allgemeinen Verwaltung der Wohneinheiten, die auf Basis der im jeweiligen ERP-System angelegten Stammdaten erfolgen. Weiterhin unterstützt das ERP-

[1] Lüttringhaus (2016), Propertymanagement als Professional Service, S. 34.

[2] Talend (0.J.), REST-API: Definition, Funktion und Bedingungen.

System die Anforderung von Wartungen und Reparaturen durch die Mieter:innen. Die unterstützen Prozesse des Zahlungsmanagements liegen in der Buchhaltung (Mieten, laufende Kosten, etc.), in der Erfassung von Verbrauchsdaten und in der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen. Auch ein durchgängiges Dokumentenmanagement sowie die rechtskonforme Archivierung von Dokumenten werden durch das System realisiert. In der Phase des Vermietungsendes werden die Verarbeitung der Kündigung sowie die Steuerung des Übergabeprozesses der Mieteinheit zurück an das Wohnungsunternehmen unterstützt. Auch werden in dieser Phase die finalen gegenseitigen Zahlungen kalkuliert. Funktional ist diese Aufgabe im ERP-System dem Zahlungsmanagement zuzurechnen.

Die Kommunikation spielt eine wesentliche Rolle im Verhältnis von Wohnungsunternehmen und Mietern. Servicefaktoren wie die Erreichbarkeit, Schadensabwicklung und Information sind hier wesentliche Elemente. Um bezüglich dieser Punkte ein hohes Servicelevel zu erzielen, stellen einzelne PropTechs, wie beispielsweise die Spiri.Bo GmbH, spezielle App-basierte Plattformen bereit, die eine umfassende Kommunikation zwischen Mieter:innen und Wohnungsunternehmen realisieren. Diese Kommunikation ist in ein digitales Ökosystem eingebettet, das diesen beiden Gruppen zusätzliche Nutzenpotenziale bringt. Die Plattformen erfordern einen Daten- und Informationsaustausch mit dem ERP-System des jeweiligen Wohnungsunternehmens, um Mieterinformationen direkt verarbeiten zu können. Über ein App-basiertes Mieterportal lassen sich auf den Plattformen Stamm- und Vertragsdaten verwalten, Formulare und Dokumente ablegen, Schäden melden, Neuigkeiten anzeigen, etc. Ergänzt werden können diese Funktionen um wohnungsbezogene Zusatzangebote. Die Verknüpfung einer solchen Mieterplattform mit dem ERP-System des jeweiligen Wohnungsunternehmens ist zwingend erforderlich, um mieterbezogene Daten für die transparente Bereitstellung der Leistungen und Dienste abrufen sowie diese Daten in das ERP-seitige Ticketsystem einspielen zu können. Somit lassen sich beispielsweise eingehende Mieteranfragen oder digital über die Plattform übermittelte Schadensmeldungen zum Auslösen von Tickets nutzen.

Weiterhin unterstützen ERP-Systeme im Datenaustausch mit Computer Aided Facility Management (CAFM) bzw. Building Relationship Management Systemen (BRM) die Steuerung von Wartungs- und Reparaturaufgaben an und in den Gebäuden sowie in gebäudeeigenen Anlagen und Systemen. Somit muss das ERP-System Informationen an ein solches CAFM- bzw. BRM-System übertragen, um Wartungen und Reparaturen zu steuern und den jeweiligen Zustand der bewirtschafteten Gebäude sowie der darin befindlichen Anlagen und Geräten auf dem jeweils aktuellen Stand zu halten. Ergänzt werden die aus dem ERP-System in ein CAFM-/BRM-System übertragenen Daten vielfach um Sensordaten der im jeweiligen Gebäude vorgehaltenen Anlagen und Geräte. Im Sinne des Internet of Things können aus der Zusammenführung vielfältiger Daten aus unterschiedlichen Quellen treffsichere Einschätzungen über den Wartungszustand des Gebäudes sowie der Anlagen und Geräte vorgenommen werden. Für die Kommunikation zwischen den genannten Systemen sind standardisierte Schnittstellen vorzuhalten, die eine schnelle und einfache Kommunikation sowie Datenaustausch erlauben. Typische Kernfunktionen von CAFM- bzw. BRM-Systemen, die unterschiedliche Aufgaben im Gebäudelebenszyklus automatisieren, sind die Flächen- und Inventarverwaltung, die Steuerung von Instandhaltung, Reparaturen, Reinigungsdiensten und Reservierungsservices sowie das Energiecontrolling.

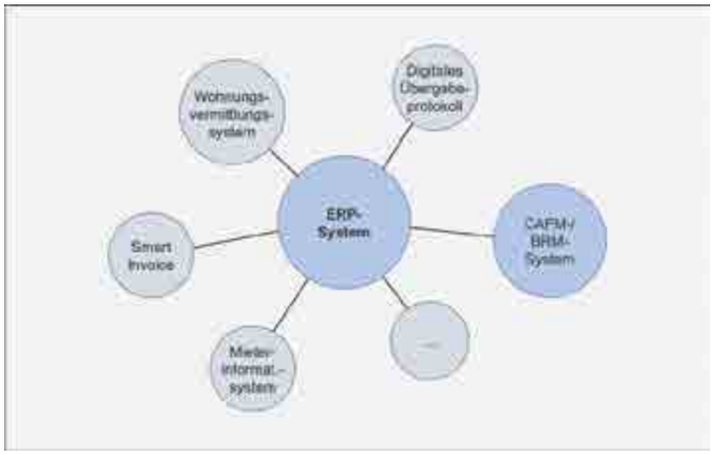


Abbildung 2: Systemlandschaft im Mieterlebenszyklus
(Quelle: eigene Darstellung)

PROF. DR.-ING. HEIKO GSELL
EBZ Business School, Bochum

Die letzte Phase des Mieterlebenszyklus, nämlich die Rückgabe der Wohnung an das Wohnungsunternehmen, umfasst die Planung und Terminierung der Übergabe, die eigentliche Durchführung der Übergabe einschließlich der Inspektion der Wohnung sowie den abschließenden Ausgleich von gegenseitigen Forderungen, die in der Phase des Vermietungsendes kalkuliert werden. Auch diese Aktivitäten können durch das ERP-System gesteuert und unterstützt sowie durch eine App-basierte Mieter-Kommunikationsplattform begleitet werden.

Die Kommunikations- und Datenübertragungsfunktionen zu angrenzenden Softwarelösungen bilden zentrale Elemente der ERP-Systeme (vgl. Abbildung 2). Um eine Kommunikation mit den Mieter:innen umzusetzen und Daten aus anderen Systemen in das jeweilige ERP-System zu übertragen, bedarf es geeigneter standardisierter Kommunikationsschnittstellen zwischen der jeweiligen externen Softwarelösung und dem ERP-System. Vielfach werden diese Schnittstellen heute als Micro- oder Webservices umgesetzt, die auf dem REST-Standard basieren. Die REST API (REpresesentational State Transfer) ist eine Programmierschnittstelle (Application Programming-Interface API) zur Unterstützung der Kommunikation verteilter Systeme. Diese API ist mit jedem Protokoll und Datenformat kompatibel, sie verwendet in den meisten Fällen jedoch das http-Protokoll und die Daten werden mittels JSON (Java Script Object Notation) übertragen. ←

Literatur

Lüttringhaus (2016), Property Management als Professional Service – Implikationen für die Outsourcing-Praxis, Z Immobilienökonomie 2, S. 29 – 51.
Shahm S. (2017), Property Management Business Model Diagrams, Scale123, https://www.scale123.com/download-diagrams-for-the-property-management-business-model/, 29.07.2022.
Talend (o.J.), REST-API: Definition, Funktionen und Bedingungen, https://www.talend.com/de/resources/was-ist-rest-api/, 01.08.2022.

Verbändeübergreifendes Arbeitskreistreffen in Braunschweig

Kommunikationsfachleute haben **Redebedarf**

Braunschweig. Einmal jährlich treffen sich die Arbeitskreise bzw. Fachausschüsse für Unternehmenskommunikation des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, des VdW Rheinland Westfalen und des vdw Niedersachsen Bremen zum Erfahrungsaustausch. Im vorigen Jahr hatte das Treffen in Duisburg stattgefunden, dieses Mal waren rund 40 Kommunikationsfachleute bei der Braunschweiger Wohnungswirtschaft zu Gast. Und es gab wieder einmal viel zu bereden. Zentrale Themen waren die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit in den Unternehmen sowie aktuelle Fragen im Umgang mit Social Media. Gerhard Viemann, Prüfungsdirektor von vdw und VNW, skizzierte in seinem Vortrag den Rahmen, in dem sich die Nachhaltigkeitsberichterstattung mittlerweile bewegen muss. Außerdem zeigte er auf, wie Wohnungsunternehmen diese Art der Berichte auch strategisch einsetzen können. Zwischen vielen Fachvorträgen nutzen die Teilnehmer wie immer die Gelegenheit für Gespräche untereinander.

Der zweite Veranstaltungstag stand ganz im Zeichen der Aktivitäten der großen Braunschweiger Wohnungsunternehmen. Beim Abstecher in das Neubauquartier im Nördlichen Ringgebiet ging es unter anderem um das dortige Mobilitätskonzept der Nibelungen Wohnbau. In der Weststadt wurden die Sanierungsmaßnahme „An der Gärtnerhöfen" der Wiederaufbau, die Umgestaltung des zentralen Alsterplatzes und der Schulneubau der IGS, den die Nibelungen übernommen hatte, besichtigt. Karin Stemmer, Vorstand der Braunschweiger Baugenossenschaft, betonte dabei, dass die Wohnungswirtschaft in der Weststadt seit vielen Jahren intensiv mit der Stadt Braunschweig kooperiere. ←

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

Eine gute Unternehmenskultur und der Zusammenhalt untereinander spielen eine wesentliche Rolle bei der Jobauswahl

Fachkräftemangel: Immobilien-Arbeitgeber vermarkten sich nicht

DR. CARSTEN THIES GESCHÄFTSFÜHRER IN DER HAUFE GROUP

Jeder redet von Fachkräftemangel. Da müsste man doch meinen, dass Arbeitgeber alles tun, um sich aufzuhübschen. Doch die Arbeitgeberattraktivität der Immobilienbranche scheint ausbaufähig. Dieser Schluss drängt sich auf bei einem Blick auf das Bewertungsportal Kununu. Die Immobilienbranche ist hier deutlich unterrepräsentiert. Ein Plädoyer für mehr Arbeitgeber-Marketing.

Zu Beginn und während der Corona-Pandemie haben viele Unternehmen weitestgehend auf Neueinstellungen verzichtet. Aktuell ist der Personalbedarf stark gestiegen. Deshalb sollten Arbeitgeber der Wohnungswirtschaft für den Wettbewerb um die Talente gerüstet sein. Doch um deren Arbeitgeberattraktivität ist es im Moment nicht sehr gut bestellt.

Ein Blick in das Bewertungsportal Kununu zeigt, dass die Arbeitgeberattraktivität der Immobilienbranche unter dem Durchschnitt liegt: Nach Auskunft von Kununu werden die Arbeitgeber in Deutschland auf einer Skala von null (ganz schlecht) bis fünf Sterne (super) mit rund 3,55 bewertet, und zwar branchenübergreifend. Die Arbeitgeber der Wohnungswirtschaft erhalten – Datenbasis 3 350 deutsche Arbeitgeber der Immobilienbranche – eine durchschnittliche Bewertung von 3,50. An sich ist das noch nicht besorgniserregend.

DR. CARSTEN THIES
Thies ist als Geschäftsführer in der Haufe Group SE für die Business Group EES, ERP- und Eco-Systems verantwortlich. Er hat die digitale Transformation der Haufe Group vom Fachverlag zum digitalen Lösungsanbieter maßgeblich mitgestaltet. Carsten Thies schreibt über moderne Arbeitswelten und die nötige Transformation von Unternehmen. Damit verbunden glaubt er an neue Chancen in der Führung, setzt auf Enabling und Empowerment.

Kaum einer hat bezahltes Arbeitgeberprofil

Ein deutlicheres Warnsignal kommt aus einer anderen Richtung: Wie sehr das Arbeitgebermarketing in unserer Branche vernachlässigt wird, zeigt ein tieferer Blick in die Statistik des Bewertungsportals. Bei Kununu sind insgesamt rund 3350 deutsche Arbeitgeber der Branche „Immobilien" vertreten. Hiervon haben 125 ein bezahltes Arbeitgeberprofil – das sind lediglich knapp vier Prozent. Das heißt: 96 Prozent verzichten auf die Chance, sich bei potenziellen Bewerber positiv hervorzuheben.

Ganz ähnlich sieht es beim Arbeitgeberwettbewerb „Deutschlands Beste Arbeitgeber 2022" des Great Place to Work Instituts aus, für den sich zahlreiche Unternehmen beworben und an einer anonymen Mitarbeiterbefragung sowie einem Kultur-Audit teilgenommen haben. 100 Unternehmen dürfen sich seitdem mit dem Titel „Deutschlands Beste Arbeitgeber 2022" schmücken, aber nur zwei davon sind aus dem Grundstücks- und Wohnungswesen. Wie viele Unternehmen der Branche sich insgesamt an dem Wettbewerb beteiligt haben, ist nicht bekannt. Die geringe Anzahl der Branchenvertreter unter den Top-100 macht jedenfalls deutlich, wie wenig die Branche für attraktive Arbeitsbedingungen tut und dafür, diese zu kommunizieren.

Online-Bewertungen sind die wichtigste Währung, auch auf dem Stellenmarkt

Es stimmt schon: Nicht jedes Unternehmen glaubt an die positive Wirkung eines Arbeitgebersiegels für das Mitarbeiterrecruiting. Diese Haltung ist durchaus gerechtfertigt, denn viele der Arbeitgeberwettbewerbe sind den Stellensuchenden gar nicht bekannt. Was jedoch fast immer zurate gezogen wird, bevor eine Bewerbung abgeschickt wird, sind Arbeitgeberbewertungen auf Plattformen wie Kununu, Glassdoor oder Jobvoting.

Ähnlich wie bei der Anschaffung eines neuen technischen Geräts, studieren Interessenten zunächst die Bewertungen im Web, bevor sie sich für oder gegen einen Kauf beziehungsweise eine Bewerbung entscheiden. Und diese Bewertungen haben weitreichende Auswirkungen: Laut einer Bitkom-Befragung hat sich knapp die Hälfte der Stellensuchenden schon einmal gegen eine Bewerbung bei einem potenziellen Arbeitgeber entschieden, weil dieser auf einem Bewertungsportal zu schlecht abschnitt.

Die Unternehmenskultur ist entscheidend

Dass Arbeitgeber steuern können, wie gut oder schlecht die Bewertungen ausfallen, ist kein Geheimnis. Wichtig hierfür ist eine fördernde, motivierende, stimmige und offene Kultur. Schon lange ist bekannt, dass der Wettbewerb um die Talente zu großen Teilen über die Unternehmenskultur entschieden wird und nicht etwa über ein hohes Gehalt. So stellte das Jobportal Stepstone in einer Umfrage fest, dass sich nur wenige Beschäftigte mit jeder Unternehmenskultur zufriedengeben würden, solange die Bezahlung stimmt.

Wie der Kununu Kulturkompass zeigt, spielen für eine gute Unternehmenskultur solidarische Kolleginnen und Kollegen sowie der Zusammenhalt untereinander eine wesentliche Rolle. Besonders negativ auf die Kultur wirken sich abhängige Tätigkeiten ohne Entscheidungsfreiräume aus. Auch eine intransparente Unternehmensführung, die die Beschäftigten unklar über die künftige Entwicklung lässt, trägt erheblich zu einer negativ empfundenen Kultur bei.

Das müssen Arbeitgeber der Wohnungswirtschaft jetzt tun

Grundlegend für eine Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität ist die Arbeit an der Unternehmenskultur, weg von hierarchischen Strukturen, hin zu mehr Solidarität, Kollegialität, Partizipation und einer offenen Kommunikation. Dieses Vorhaben erfordert Zeit und sollte so schnell wie möglich angegangen werden. Abgesehen davon empfehlen sich folgende Schritte, um das eigene Unternehmen bei potenziellen Bewerbern bekannt zu machen und auf Arbeitgeberbewertungsplattformen besser dazustehen:

- Informieren Sie in Ihren Stellenanzeigen, auf Ihrer Karrierewebseite oder in einem Firmenprofil auf einer Arbeitgeberbewertungsplattform über wesentliche Aspekte Ihrer Firmenkultur, denn die Mehrheit der Bewerber sucht nach Informationen zum Betriebsklima und zum Umgang miteinander. Bleiben Sie dabei unbedingt bei der Wahrheit. Unstimmige Angaben offenbaren sich spätestens in den ersten Tagen im Job.
- Ermuntern Sie Ihre Beschäftigten und Bewerber zu einer Bewertung auf Kununu & Co. Je mehr Bewertungen dort vorliegen, desto eher relativieren sich eventuelle negativen Kommentare. Dass sich jemand ungerecht behandelt fühlt und sich darüber beschwert, wird immer wieder auftreten. Aber mit einer authentischen Firmenkultur und einer offenen Kommunikation können solche Fälle stark reduziert werden.
- Antworten Sie auf negative Arbeitgeberbewertungen und argumentieren Sie dabei mit Fakten. Fragen Sie nach konkreten Anlässen für Verärgerungen und holen Sie Verbesserungsvorschläge ein. Räumen Sie Fehler ein und signalisieren Sie Veränderungsbereitschaft. Ein Arbeitgeber, der sich gesprächsbereit zeigt, kommt bei den meisten Stellensuchenden positiv an. ←

E-NERGY CARBON Heizfolien eröffnen neue Möglichkeiten bei Sanierungen

Technische Perfektion im Detail:
Die prämierte E-NERGY CARBON Heizfolie

Flächenheizung in wenigen Tagen im bewohnten Bestand einbauen

e:nergy
www.energy-carbon.com

Wie man in Bestandsgebäude eine komfortable Flächenheizung integriert, kann Architekten, Sanierer, Investoren und Vertreter der Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen stellen. Allzu oft scheint dies mit umfangreichen Bauarbeiten und dem Auszug der Bewohner verbunden zu sein. Mit der innovativen Heizfolie E-NERGY CARBON FLEECE zeigt die mfh systems GmbH, wie eine Eigentumswohnung im bewohnten Zustand in wenigen Tagen mit einer Flächenheizung ausgestattet werden kann.

Nachtspeicheröfen raus, Heizfolien rein

In dem Zweifamilienhaus (Bj. 1962) wurde die Obergeschosswohnung saniert. Das ursprünglich mit Nachtspeicheröfen ausgestattete Haus sollte auch weiterhin mit Strom beheizt werden, sodass das System E-NERGY CARBON FLEECE als Deckenheizung zum Einsatz kam. Der Clou: Die Bewohner konnten während der kurzen Bauzeit die Wohnung weiterhin bewohnen. Die Möbel wurden abgedeckt und die Installation der Flächenheizung konnte direkt beginnen.

Raumweise Nachrüstung auch im bewohnten Zustand, E-NERGY CARBON FLEECE an der Decke.

Geringe Investitions-, Installations- & Verbrauchskosten

Die nur 0,4 mm starke Carbon-Heizfolie wurde dabei mit Spachtelmasse direkt an die Decke geklebt. Die flächige Perforation sowie die haftungsoptimierte Vlieskaschierung gewährleisteten eine sichere Verbindung zum Untergrund, da die Spachtelmasse bei der Verlegung einfach durch die Perforation drücken konnte. Direkt am Folgetag konnte der finale Feinspachtel aufgetragen werden. Die Installation und Verkabelung der Netzteile und Raumthermostate erfolgte zeitgleich, so dass die gesamte Baumaßnahme nur wenige Tage in Anspruch nahm.

Speziell als Deckenheizung können Kosten reduziert werden, denn mit E-NERGY CARBON ist ein Belegungsgrad von 30 bis 60 Prozent ausreichend, um eine behagliche Wärme zu erzeugen. Die **oberflächennahe Verlegung** sorgt für **schnelles Aufheizen** und so für effizienten Betrieb.

E-NERGY CARBON ermöglicht eine innovative und kostengünstige Heizungslösung. Geringe Betriebskosten, niedrige Investitionskosten und keine Folgekosten durch die wartungsfreie Systemtechnik. Auch alte Gebäude profitieren von moderner Technologie.

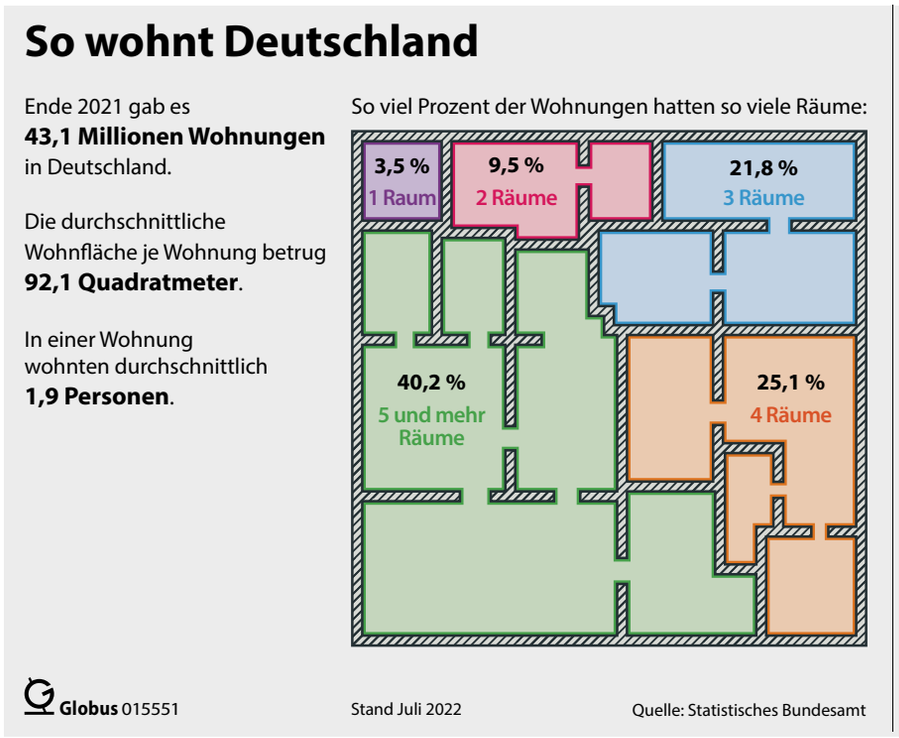
Wohlfühlwärme auf Knopfdruck. Sicher, energieeffizient und komfortabel.

mfh systems im Profil

Die mfh systems GmbH aus Osnabrück ist auf beheizte Trockenbaukonstruktionen und moderne Heizsysteme in Boden, Wand und Decke spezialisiert. Ebenso gehören Lösungen für die dezentrale Wohnraumbelüftung zum Portfolio. Alle Lösungen sind dabei in Neubau und Sanierung einsetzbar. ←

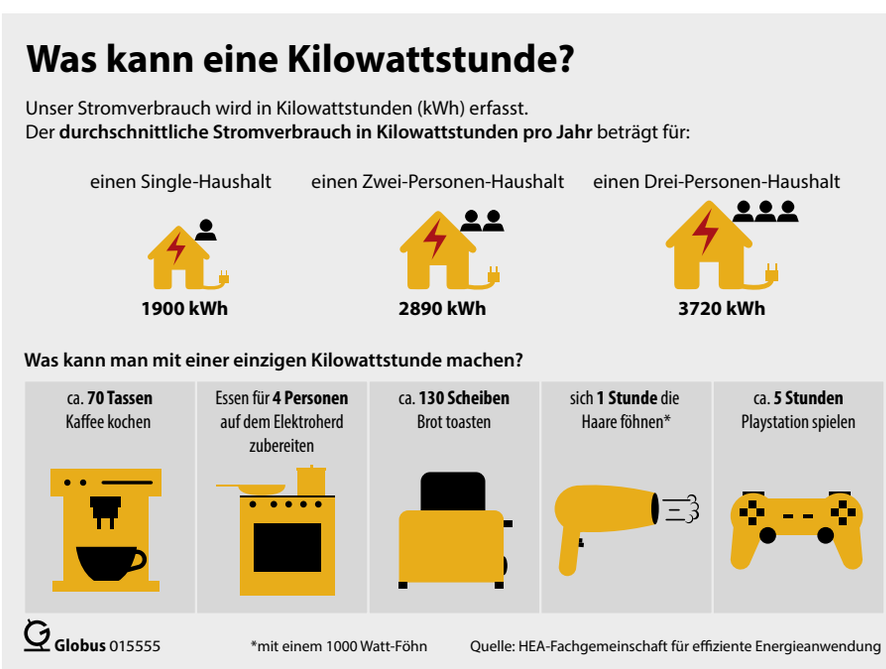
Mehr Platz zum Wohnen

Ende 2021 gab es in Deutschland über 43 Millionen Wohnungen. Damit ist der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr etwas gestiegen: um rund 280 000 Wohnungen bzw. 0,7 Prozent. Dabei bestanden gut 40 Prozent aller Wohnungen aus fünf und mehr Räumen. Die Größe der Räume und der Wohnungen spielte bei dieser Erhebung keine Rolle. Ein Viertel machten Vier-Raum-Wohnungen aus. Lediglich 3,5 Prozent aller Wohnungen waren Ein-Raum-Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug im Jahr 2021 gut 92 Quadratmeter. Seit 2011 hat sich die Wohnfläche je Wohnung somit um einen Quadratmeter vergrößert. Die durchschnittliche Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen verringerte sich im gleichen Zeitraum leicht von 2,0 auf 1,9 Personen.



Quelle: Statistisches Bundesamt (http://dpaq.de/RD96x) | Datenerhebung: jährlich, voraussichtlich nächste Daten: Sommer 2023 | Siehe auch Grafik: 015426 Die neuen Wohnungen, 015344 Baugenehmigungen, 015229 Sozialer Wohnraum in Deutschland, 015125 In den eigenen vier Wänden | Grafik: Paul Massow; Redaktion: Luisa Heyer

Einen Kuchen backen **oder 70 Tassen Kaffee** kochen



Quelle: HEA – Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e.V. (http://dpaq.de/Y7JMa)
Datenerhebung: unregelmäßig, Stand Juni 2022 | Siehe auch Grafik: 015481 Sonne tanken, 015182 Strom aus erneuerbaren Energien, 015214 Der deutsche Strommix, 015154 Wer wie viel Strom verbraucht
Grafik: Ben Bolte; Redaktion: Luisa Heyer

Unser Stromverbrauch wird in Kilowattstunden erfasst und abgerechnet. Doch was genau versteht man darunter? Und was kann man alles mit einer Kilowattstunde im Haushalt machen?

Eine Kilowattstunde (kWh) beschreibt die elektrische Arbeit eines Gerätes. Um die elektrische Arbeit zu errechnen, multipliziert man die elektrische Leistung eines Geräts (in Watt) mit der Zeit, die es benutzt wird. Ein Beispiel: Hat ein Föhn eine Leistung von einem Kilowatt (1000 Watt), dann könnte man sich damit eine Stunde lang die Haare frisieren, um auf einen Stromverbrauch von einer Kilowattstunde zu kommen. Mit einer Kilowattstunde kann man aber noch viel mehr machen: einen Kuchen backen, etwa 70 Tassen Kaffee kochen, 130 Scheiben Brot toasten, ein Essen für vier Personen auf dem Elektroherd zubereiten oder fünf Stunden auf der Playstation spielen.

Neuerscheinung: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Alcay Kamis, Wohnungsunternehmer aus Bad Oeynhausen und Lehrbeauftragter am EBZ in Bochum, hat ein neues Standardwerk für die Wohnungswirtschaft erarbeitet. Auf knapp 600 Seiten werden die aktuellen Themen und Herausforderungen aufgearbeitet. Das Lehrbuch stellt die Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Lebenszyklus kurz und überschaubar aus strategischer, rechtlicher, wirtschaftlicher, technischer und operativer Sicht dar – eine Branche, die gegenüber anderen Wirtschaftsbranchen ihre Besonderheiten betont: Ein Produkt, das zugleich Wirtschafts- und Sozialgut ist und zahlreiche weitere Besonderheiten aufweist.

GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort: „Im vorliegenden Werk werden die Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlang des Lebenszyklus und der Wertschöpfungskette behandelt und auf die Aktivitätenebene heruntergebrochen. Dies stellt eine wesentliche Erweiterung der bisherigen Literatur in diesem Bereich dar. Was dieses Werk besonders auszeichnet, ist der direkte Bezug vom theoretischen Wissen zur praktischen Umsetzung. Viele der Co-Autoren sind Experten aus der Praxis und schreiben ‚von der Branche für die Branche'. Ich hoffe, dass dieses Buch, welches die Komplexität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erläutert, einen Beitrag zur Versachlichung der in Gesellschaft und Politik geführten Diskussion über die Wohnungswirtschaft sowie den Möglichkeiten und Chancen staatlichen Eingreifens leistet.

ALCAY KAMIS
Wohnungsunternehmer aus Bad Oeynhausen und Lehrbeauftragter am EBZ in Bochum

Anzeige

Zinsanstieg erschüttert Immobilienmärkte

Die Zinswende ist da und die Boomjahre auf den Immobilienmärkten sind vorbei! Welche Probleme und Herausforderungen sind für die Immobilienwirtschaft zu befürchten? Auf was haben sich die Teilnehmer der Immobilienwirtschaft einzustellen?

Zinsentwicklung

In den vergangenen Monaten sind die Bauzinsen in Deutschland explosionsartig angestiegen. Lagen die Zinsen von zehnjährigen Hypothekendarlehen im Jahr 2020 noch in ihrem Tiefpunkt bei etwas über einem Prozent, so betrugen sie im Juni 2022 fast drei Prozent. Nach der Interhyp AG-Statistik, die tagesaktuelle Werte liefert, gab es zwischenzeitlich einen Hochpunkt bei 3,5 Prozent, aber in der Zwischenzeit sind die zehnjährigen Darlehenszinsätze wieder um 70 Basispunkte gesunken.

Die stark gestiegenen und hohen Inflationsraten waren die Ursache für die Zinswende. Die hohen Inflationsraten erhöhten den Handlungsdruck auf die EZB, der Teuerung mit ihrer Geldpolitik entgegenzuwirken. **Zum einen** hatte die Europäische Zentralbank (EZB) bis zur Jahresmitte 2022 noch keine Maßnahmen unternommen, um ihre ultra-expansive Geldpolitik zu beenden. Es erfolgten bislang nur Ankündigungen. So wurde von der EZB entschieden, das Anleihekaufprogramm zu reduzieren und die Leitzinsen an-

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

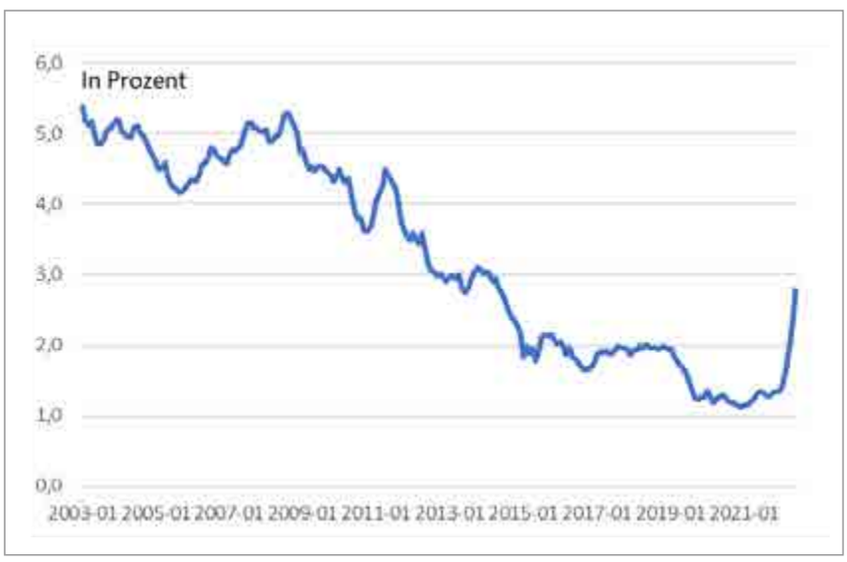
zuheben. Die Anleger gingen seit Jahresbeginn davon aus, dass die EZB zur Bekämpfung der Inflation die Leitzinsen erhöhen wird.

Am Anleihemarkt sind fallende Kurse mit steigenden Renditen verbunden. Höhere Zentralbankzinsen bedeuten für Staaten, dass sie sich nicht mehr zu günstigsten Konditionen refinanzieren könnten. So fallen die Zinskupons der Staatspapiere höher aus. Die alten, niedriger verzinsten Papiere sind damit nicht mehr attraktiv für Anleger. In Erwartung der rentableren Anleihen dürften viele Investoren ihre alten Anleihen verkaufen. Dies gilt nicht nur für Staatspapiere, sondern auch für Wertpapiere anderer Emittenten. Wenn Anleger ihre Wertpapiere verkaufen, werden die Kurse sinken und somit die Renditen ansteigen.

Zum anderen haben u. a. die Notenbanken der USA und von Großbritannien die Leitzinsen schon deutlich angehoben. Aufgrund der gestiegenen Renditedifferenz haben die Anleger deutsche Wertpapiere verkauft, um die höheren Renditen im Ausland zu realisieren. Durch den Verkauf der Wertpapiere sind deren Kurse gesunken und die Renditen gestiegen.

Die Anleiherenditen bilden eine wichtige Orientierungsgröße für Banken, die die von ihnen ausgegebenen Immobilienkredite mithilfe von Pfandbriefen refinanzieren. Deren Zinshöhe orientiert sich an den Anleihen anderer Emittenten, da diese in Konkurrenz zueinander stehen. Die Entwicklung der Pfandbriefzinsen wirkt sich auf die Zinsen für Immobilienkredite aus. Die immobilienfinanzierenden Banken werden daher die Bauzinsen erhöhen und haben sie schon seit Jahresanfang stark erhöht.

Eine weitere Ursache für den Zinsanstieg sind die restriktiven Maßnahmen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), da sie negative Folgen der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Wohnimmobilienpreise (Platzen einer Preisblase) befürchtet. Von daher haben Banken mehr Eigenkapital zu hinterlegen und konservative Bewertungsmaßnahmen und eine restriktive Kreditvergabe durchzuführen. Das wird insgesamt auch zu höheren Bauzinsen führen.



Quelle: Deutsche Bundesbank, Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über zehn Jahre.

Bau: Auswirkungen auf Projektentwicklungen

Projektentwicklungen werden als das risikoreichste Geschäft im Immobilienzyklus angesehen, da diese hohe Anforderung für die Projektentwickler bzw. Bauträger darstellen. Der Projektentwickler trägt sowohl das Entwicklungs- als auch das Baukosten- und Vertriebsrisiko. Der Zinsanstieg hat die Rahmenbedingungen für die Projektentwickler massiv verändert. Ebenso haben die Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung (z. B. Konjunktur) stark zugenommen. Es kann zwischen der Planungs-, der Baufinanzierungs- und der Verkaufsphase des Projektes unterschieden werden, in denen auch unterschiedliche Risiken bestehen.

In der **Planungsphase** sind insbesondere bei knapp kalkulierten Projekten mit geringen Margen Probleme zu erwarten. Bei Projekten, die sehr spekulativ mit geringer Vorvermietung oder dem späteren Verkauf geplant sind oder mit teuer eingekauften Grundstücken gebaut oder mit einer aggressiven Fremdfinanzierung geplant

→

waren, können steigende Zinsen schnell zu Schwierigkeiten führen. Dies gilt auch für diejenigen Projekte, die für den Kauf mit zwischenzeitlich hohen Preissteigerungen kalkuliert haben. Bei großzügig kalkulierten Projekten werden sich hingegen keine großen Veränderungen ergeben.

In der **Bauphase** stellen für die Projektentwickler die aktuellen Baukostensteigerungen und die Unterbrechungen der Lieferketten sehr große Herausforderungen dar. Üblicherweise machen die Finanzierungskosten nur einen geringen Anteil der Gesamtkosten eines Projektes aus, sodass geringe Zinssteigerungen trotz der höheren Fremdfinanzierungskosten ausgeglichen werden können. Der aktuelle Zinsanstieg hat aber zu stärkeren Kostenbelastungen für die Projektentwickler geführt und kann somit auch Projekte gefährden.

Bei dem **Verkauf des Projektes** ergeben sich durch die steigenden Zinsen weitere Gefahren für die Projektentwickler. Die für den Käufer gestiegenen Finanzierungskosten können dazu führen, dass die Käufer nicht mehr bereit sind, den Preis zu zahlen. Die gestiegenen Zinsen führen angesichts der höheren Finanzierungskosten zu einem reduzierten Überschuss und gefährden damit die Gesamtrendite des Investors. Somit könnte es für den Projektentwickler schwieriger werden, einen Abnehmer für sein Projekt zu finden. Falls die fertiggestellten Immobilien nicht verkauft werden können, ist der Projektentwickler gezwungen, die Immobilien im eigenen Bestand zu halten.

Finanzierung: Kauf oder Hausbau

Steigende Zinsen haben ebenso negative Folgen beim Kauf oder dem Bau von Immobilien. Je höher der Zinssatz ist, desto höher sind die laufenden Zinskosten der Finanzierung, was am folgenden Finanzierungsbeispiel eines Hauskaufs gezeigt werden soll.

Ausgegangen wird von einem Reihenhaus, das nach Angaben der bulwiengesa AG im Jahr 2021 in Deutschland durchschnittlich rund 500 000 Euro kostete. Finanziert werden soll die Immobilien konservativ mit 20 Prozent Eigenkapital, sodass 400 000 Euro fremdfinanziert werden. Im September 2021 betrug der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über zehn Jahre knapp ein Prozent. Das bedeutete 4 000 Euro Zinsen pro Jahr. In der Zwischenzeit waren nach Angaben der Interhyp AG die Bauzinsen auf knapp 3,5 Prozent gestiegen. Die höheren Zinskosten kann sich aber ein Teil der Haushalte nicht mehr leisten. Die Nachfrage sinkt angesichts der steigenden Zinszahlungen.

Häuser werden üblicherweise mit Annuitätendarlehen, also Krediten mit konstanten, regelmäßigen Raten, finanziert. Die Annuität beträgt bei einem Zinssatz von einem Prozent und einer Tilgungsrate von vier Prozent gleich 20 000 Euro (oder monatlich 1 660 Euro). Die deutlichen Auswirkungen zeigen sich aber bei der Laufzeit und den insgesamt gezahlten Zinsen. Im Fall von einem Prozent Zinsen (September 2021) wäre das Haus nach 25 Jahren schuldenfrei und es wären Zinsen in Höhe von insgesamt gut 45 000 Euro zu zahlen gewesen. Bei konstanter Annuität (heute 3 Prozent Zinsen und 2 Prozent Tilgung) betragen die Gesamtzinszahlungen aber rund 211 000 Euro und das Haus wäre erst nach 31 Jahren abgezahlt.

Die gestiegenen Zinsen werden insgesamt zu einer niedrigeren Nachfrage nach Eigenheimen führen. Die geringere Nachfrage wird sich in einem Rückgang der Kaufpreise zeigen. Erste Anzeichen einer Trendwende sind schon sichtbar: In den Daten des Statistischen Bundesamtes zeigte sich das im 1. Quartal 2022 in stagnierenden Preisen gegenüber dem Vorquartal (auch wenn die Preise im Vorjahresvergleich noch stark anstiegen). Die Hauspreise werden zukünftig sinken!

Wohnimmobilien-Investments: Renditevergleich belastet Immobilien

Der Boom der Immobilien-Investmentmärkte ist auf die extrem expansive Geldpolitik der EZB zurückzuführen. So stiegen die Kaufpreise sowohl von Gewerbeimmobilien als auch insbesondere von Wohnimmobilien seit der Finanzkrise stark an.

Bei ihren Anlageentscheidungen vergleichen institutionelle und private Kapitalanleger die Renditen verschiedener Assets miteinander. Ein Anstieg der Wertpapierrenditen macht Investments in Immobilien unattraktiver. Es ist somit auch kurzfristig mit einem deutlichen Rückgang der Transaktionen zu rechnen, was sich schon in den ersten zwei Quartalen 2022 zeigte. Darüber hinaus wurden viele Verkaufsprozesse abgebrochen, da die Preisvorstellungen zu weit auseinander lagen.

Eine so resultierende geringere Nachfrage nach Immobilien wird sich negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Insbesondere die Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien finden dann ein Ende. Aufgrund der stark gesunkenen Umsätze können aber derzeit vielfach noch keine konkreten Kaufpreisentwicklungen angegeben werden. Zwar sind die Verkäufer noch nicht auf die spürbar gesunkene Zahlungsbereitschaft der Käufer eingegangen, es ist aber mit signifikanten Preiskorrekturen zu rechnen.

Von der vielfach erhofften Seitwärtsbewegung der Investmentmärkte kann aufgrund der Entwicklung der vergangenen Monate nicht mehr ausgegangen werden. Vielmehr sind (weitere) Preisrückgänge zu erwarten, deren Ausmaß noch nicht abzuschätzen ist. Der bisherigen Preisentwicklung wurde bislang zu wenig Beachtung geschenkt. Nach den Daten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) waren Wohnimmobilien die einzige Objektart mit steigenden Kaufpreisen, gleichzeitig aber gab es bei den Gewerbeimmobilien schon eine Kehrtwendung. So stagnierten die Kaufpreise von Büroimmobilien, da die Investoren angesichts der Tendenz zu flexiblen Arbeitsformen (Homeoffice) über die weitere Entwicklung bzw. Notwendigkeit von Büroflächen unsicher sind. Bei Einzelhandelsimmobilien, vor allen Dingen in den 1A-Lagen und bei Shoppingcentern überwog bei den Investoren die Skepsis über die zukünftige Entwicklung angesichts des zunehmenden E-Commerce. Bei Einzelhandelsimmobilien gab es schon einen anhaltenden Preisrückgang seit 2017 von knapp zehn Prozent.

In diesen Zeiten von hoher Unsicherheit sind konkrete Prognosen nur schwerlich möglich. Es ist zudem zu erwarten, dass aufgrund der vielen negativen Faktoren eine kontinuierliche Verschlechterung der Prognosen zu erwarten ist. Infolge des steigenden Zinsumfelds ist zwar mit steigenden Anfangsrenditen zu rechnen, aber der Spread zwischen den (sicheren) Staatswertpapieren und den Immobilienrenditen wird sinken. Erst mittelfristig ist wieder mit einer Preisstabilisierung zu rechnen, dann aber auf einem niedrigeren Niveau.

Meiner Meinung nach ist die Party an den Immobilienmärkten erst einmal für geraume Zeit vorbei. Die Marktteilnehmer haben sich auf neue Rahmenbedingungen einzustellen und das dauert seine Zeit. ←

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

Läuft nicht:

Klimawende ohne Fachleute

Der neue HR-Monitor des EBZ in Bochum ist ein dezenter Druck auf den Alarmknopf. Der Fachkräftemangel könnte sich als ernsthaftes Problem für die Klimaziele erweisen.

VON KLAUS LEUCHTMANN

Bochum. Die aktuelle Ausgabe des seit 2007 im Zwei-Jahres-Abstand durchgeführten „Human Resources Monitor Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022" (kurz HR-Monitor) des EBZ enthält beunruhigende Befunde. 80 Prozent der befragten Unternehmen sehen im Klimaschutz ein zentrales Thema für die Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig sehen schon heute 55 Prozent im Fachkräftemangel ein Investitionshemmnis auf dem Weg zur Klimaneutralität. Dabei haben 84 Prozent der befragten Immobilienunternehmen bei der Rekrutierung von technischen Fachkräften, sogar 88 Prozent bei der Rekrutierung von technischen Führungskräften Schwierigkeiten.

Diese Daten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind nicht branchenspezifisch, sondern fügen sich ins Bild der Großlage. Während in Deutschland in den letzten Jahren rund 1,3 bis 1,4 Millionen Menschen pro Jahr in Rente gegangen sind, haben nur je 900 000 bis eine Million Menschen eine Berufsausbildung oder ein Studium abgeschlossen. Das sind 400 000 Erwerbstätige weniger pro Jahr. Diese Zahl wird sich in den 2020er Jahren steigern, wenn die Babyboomer das Rentenalter erreichen. Seriösen Schätzungen zufolge wird Deutschland bis 2030 rund sieben Prozent seiner Erwerbsbevölkerung verlieren: fast vier Millionen Menschen. Deutschland steht vor einer akuten „Arbeiterlosigkeit" – diesen Begriff prägte die Online-Jobplattform StepStone in einer groß angelegten, internationalen Studie zur Auswirkung der demografischen Krise in den westlichen Industrieländern.

Hinzu kommt, dass die Rahmenbedingungen unternehmerischen Wirkens derzeit massive Belastungen erfahren. Eben „herrschte" noch die Corona-Pandemie, nun hinterfragt der Ukraine-Krieg unsere gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebensgewissheiten. Der deutsche Energiemix ist Richtung Sicherheit und Unabhängigkeit neu auszurichten; Erneuerbare Energien sollen viel schneller ausgebaut werden. Doch die Branche ächzt derzeit unter anderem unter Energie- und Baukostenexplosion, Zinswende, Lieferkettenproblemen und Materialengpässen. All dies birgt für die Zukunftsaufgabe, den Gebäudesektor klimagerecht umzubauen, großes Konfliktpotenzial. Denn diese Zukunftsaufgabe hat technisch und ökonomisch riesige Ausmaße. Zu all dem stellt sich die Frage: Wer soll es richten?

Die Branche im Personaldilemma

Während die Zahl der Fachleute in den Unternehmen kontinuierlich bis 2040 altersbedingt sinkt, benötigt die Branche immer besser und umfänglicher qualifizierte Fach- und Führungskräfte. Der leergefegte Arbeitsmarkt wird dieses Dilemma nicht auflösen. Auch dem auf Zuwanderung gerichteten Optimismus kann nicht gefolgt werden. Die Anforderungen an Beschäftigte sind in rechtlicher, technischer, kaufmännischer und kommunikativer Hinsicht sehr hoch. Es ist unrealistisch zu erwarten, hier in relativ kurzer Zeit Menschen einsetzen zu können, die vor der eigentlichen Qualifizierung erst die Sprachbarriere überwinden müssen. Realistisch betrachtet kommen nur zwei Gruppen für eine Qualifizierungsoffensive in Frage: die eigenen Belegschaften mit ihren Potenzialträgern und die Generation im Schulalter.

Kompetenzen müssen hochskaliert werden

Die in den Unternehmen bereits vorhandenen Fachkräfte benötigen ein deutliches Upscaling ihrer Kompetenzen – und zwar in den Feldern regenerative Energien, Digitalisierung, Energiemonitoring, Regulatorik und vieles andere mehr. Für eine entsprechende Weiterqualifizierung muss Geld in die Hand genommen werden. Die Tatsache ist unübersehbar, dass die Branche in einem tiefgreifenden Transformationsprozess mit hoher Veränderungsgeschwindigkeit und stetiger Zunahme von Komplexität steckt. In dieser Situation kann man sich nicht wegducken. Es ist vielmehr unumgänglich, nahezu alle Rollen im Unternehmen mit einem Hochskalieren der Kompetenzprofile zu versehen.

Qualifizierung ist die Lösung. Erfreulicherweise spiegelt sich im HR-Monitor hierfür ein deutlich gestiegenes Problembewusstsein. So geben 94 Prozent der Unternehmen an, dass sie spezielle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für ihre Fach- und Führungskräfte zu den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit benötigen. Andererseits zeigt sich, dass die bereitgestellten Budgets zwar gewachsen, aber niedriger als in vergleichbaren Branchen sind. 43 Prozent der Immobilienunternehmen haben ein Weiterbildungsbudget von unter 500 Euro pro Jahr und Mitarbeiter.

KLAUS LEUCHTMANN
hat Politikwissenschaft mit dem Schwerpunkt Erwachsenenbildung studiert und war in verschiedenen Wirtschaftsverbänden tätig. 1992 hat er die BBA Berlin Brandenburgische Akademie der Immobilienwirtschaft aufgebaut, 2003 erhielt er den Ruf nach Bochum an das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Dort ist er seitdem Vorstandsvorsitzender. In dieser Funktion hat er 2008 die EBZ Business School – University of Applied Sciences gegründet. Seit 2004 ist er in der IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa als Mitglied des Vorstandes für den Bereich Bildung zuständig, seit 2015 ist er dort Vorstandsvorsitzender.

Auch die knapp 850 Euro bei Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind recht überschaubar – Makler geben fast das Doppelte aus. Das ist zu wenig in einer Situation, in der sich Wissen und Kompetenzen ausgesprochen dynamisch entwickeln. Wenn die Mittel für Ausbildung und Personalentwicklung zu knapp bemessen sind, geraten die Klimaschutzziele in Gefahr. Das ist die einfache Wahrheit. Dieser Problematik muss sich jedes Unternehmen in der kleinteiligen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft klarwerden. Damit sind in erster Linie die vielen kleinen und mittelgroßen Unternehmen gemeint. Sie müssen sich den gleichen Herausforderungen stellen wie die großen Unternehmen, haben aber dafür naturgemäß weniger personelle Ressourcen zur Verfügung.

Dieser Umstand sollte dazu anleiten, über die Grenzen der einzelnen Unternehmen hinauszudenken: Ein unternehmensübergreifendes Handlungskonzept der Branche könnte ein Lösungsansatz sein.

In diesem Konzept sollten jedoch auch neue langfristige Ansätze der Personalgewinnung berücksichtigt werden. Andere Branchen machen es vor. Man muss nur in Richtung Handwerk oder Maschinenbau schauen. Dort werden die zukünftigen Leistungsträger mit gezielten Programmen bereits in den Schulen angesprochen. Auch die Immobilienwirtschaft muss diesen Weg beschreiten. Die Branche ist ein zentraler Akteur der Klimawende und ein attraktiver, krisensicherer Arbeitgeber. Mit diesen Pfunden sollte sie auch wuchern.

Neue Bildungsangebote für Schüler und Schülerinnen

Das EBZ hat eigens neue Bildungsangebote ins Leben gerufen. So hat die EBZ Business School ein spannendes SchülerStudium entwickelt. Schüler der 11. bis 13. Klasse können an Lehrveranstaltungen unserer Immobilienhochschule teilnehmen, Erfahrungen und „Scheine" sammeln und in die Branche, ihre Themen und Berufsfelder hineinschnuppern. Darüber hinaus führten wir Ende Juli 2022 das erste „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft" auf dem Gelände des EBZ in Bochum durch. 80 junge Menschen aus ganz Deutschland, ausgestattet mit Stipendien aus der Wohnungswirtschaft, kamen ins EBZ, um sich in das Spannungsfeld von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen zu begeben. Den jungen Gästen wurde vermittelt, was die Klimawende ganz allgemein für den Gebäudesektor bedeutet und wie sie speziell von der Wohnungswirtschaft angegangen wird. Sie konnten dabei die Branche als aktiven und wichtigen Akteur der Klimawende wahrnehmen – und als Arbeitgeber mit Innovationskraft und hoher gesellschaftlicher Relevanz. Auch in unserem „Kerngeschäft" haben wir neue Impulse gesetzt. Die EBZ Akademie hat für die Mitarbeiter in den Unternehmen das Zertifikatsprogramm Klima-/Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen. Der erste Durchgang dieses Angebots war rasch ausgebucht. Die EBZ Business School (FH) bildet neuerdings gezielt immobilienbezogene Wirtschaftsingenieure aus: Hierfür wurde der Studiengang B.Sc. Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement in Zusammenarbeit mit Experten aus den Unternehmen entwickelt.

Der Klimawandel wartet nicht. Die Immobilienbranche muss Personalressourcen auf dem beschriebenen Weg erschließen, da wir mit weniger Menschen mehr erreichen müssen. Am Ende darf die Klimawende nicht am Fachkräftemangel scheitern.

Über das EBZ

Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche. Das EBZ ist eine gemeinnützige Stiftung unter Trägerschaft des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., des VdW RW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. sowie des BFW Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen. Zur EBZ-Familie gehört das Berufskolleg mit 1 400 Schülern und Schülerinnen, die staatlich anerkannte Fachhochschule EBZ Business School – die größte deutsche immobilienwirtschaftliche Fakultät – mit 1 200 Studierenden, die Akademie für Personalentwicklung mit rund 3 550 Seminar-, 2 500 Inhouse- und 1 600 Lehrgangsteilnehmenden sowie das Forschungsinstitut InWIS. ←

Zahl genehmigter Wohnungen **gesunken**

Wiesbaden. Im 1. Halbjahr 2022 wurden insgesamt 185 772 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt – das waren 2,1 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2021: 189 781 Baugenehmigungen). In den Ergebnissen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Juni 2022 insgesamt 161 177 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,1 Prozent oder 3 425 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 17,0 Prozent (- 8 583) auf 41 765 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern stieg die Zahl genehmigter Wohnungen um 1,6 Prozent (+ 254) auf 16 622 und bei den Mehrfamilienhäusern um 7,8 Prozent (+ 7 179) auf 99 755.

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

Wohnkosten: **10,7 Prozent** der Bevölkerung galten 2021 als **überbelastet**

Wiesbaden. Für viele Millionen Menschen in Deutschland machen die monatlichen Ausgaben für Wohnen einen großen Teil der Lebenshaltungskosten aus. In aller Regel sind Ausgaben für Wohnen und vor allem Mieten monatliche Fixkosten, bei denen kaum oder nur wenig Einsparpotenzial besteht.

Durchschnittlich 23,3 Prozent ihres verfügbaren Einkommens mussten Haushalte im Jahr 2021 für die Wohnkosten aufbringen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Liegt die Wohnkostenbelastung, also der Anteil des für die Wohnkosten aufgewendeten verfügbaren Haushaltseinkommens, bei mehr als 40 Prozent gelten Haushalte als überbelastet. Im vergangenen Jahr traf dies auf 10,7 Prozent der Bevölkerung zu.

Betrachtet man nur die Bevölkerung in Haushalten, die zur Miete wohnen, ist die Belastung durch Wohnkosten noch größer. Im Jahr 2021 galten 12,8 Prozent der Bevölkerung in Mieterhaushalten als überbelastet. Der durchschnittliche Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, der in dieser Gruppe für Wohnkosten aufgewendet werden musste, lag bei 27,6 Prozent.

Ein-Personen-Haushalte hatten höchste Wohnkostenbelastung

Wer im Jahr 2021 in einem Einpersonenhaushalt zur Miete wohnte, hatte durchschnittlich die höchste Wohnkostenbelastung. Mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens (35,4 Prozent) gaben diese Einpersonenhaushalte im Schnitt für Wohnkosten aus. Fast jede beziehungsweise jeder vierte der alleinlebenden Mieterinnen und Mieter (24,7 Prozent) musste für die Wohnkosten sogar mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens aufwenden und galt somit als überbelastet.

Eine überdurchschnittlich hohe Wohnkostenbelastung hatten mit 30,7 Prozent im Jahr 2021 auch alleinerziehende Mieterinnen und Mieter mit mindestens einem Kind. Dagegen gaben zwei Erwachsene ohne Kinder (23,7 Prozent) und zwei Erwachsene mit Kindern (24,1 Prozent), die zur Miete wohnten, durchschnittlich den geringsten Anteil am verfügbaren Einkommen für Wohnkosten aus.

Noch deutlicher unterscheidet sich die Wohnkostenbelastung der Menschen in Mieterhaushalten, wenn man fünf gleich große Einkommensgruppen bildet (sogenannte Einkommensquintile). Das nach Einkommen unterste Fünftel aller Mieterhaushalte gab im Jahr 2021 demnach durchschnittlich 42,6 Prozent des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aus. Mehr als ein Drittel der Mieterinnen und Mieter (36,2 Prozent) in der untersten von fünf Einkommensgruppen lebte in einem als überbelastet geltenden Haushalt.

Wohnort entscheidet über die Wohnkostenbelastung

Wie stark die Wohnkosten für die betroffenen Mieterhaushalte ins Gewicht fallen, variiert auch je nachdem, wie dicht besiedelt der entsprechende Wohnort ist. So war die Wohnkostenbelastung im Jahr 2021 mit durchschnittlich 28,6 Prozent in Städten am größten. In ländlichen Gebieten mussten demgegenüber im Schnitt lediglich 24,9 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgebracht werden.

Die Entwicklung der Mietpreise hat Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung. Aktuell ist die Teuerung der Nettokaltmieten im Vergleich zu den hohen Preissteigerungen in vielen Bereichen und im Vergleich zur Gesamtteuerung moderat. Binnen Jahresfrist erhöhten sich im Juli 2022 die Nettokaltmieten im Durchschnitt um 1,7 Prozent, die Verbraucherpreise insgesamt stiegen um 7,5 Prozent. Dennoch haben sich die Nettokaltmieten über die vergangenen Jahre tendenziell stetig erhöht, im Zeitraum von 2015 bis 2021 um 8,5 Prozent.

Die Nettokaltmiete ist eine bedeutende Verbrauchsausgabe, da sie einen sehr großen Teil des Haushaltsbudgets ausmacht, und ist damit in der Kasse der privaten Haushalte deutlich spürbar. Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von 1000 Euro liegt der monatliche Mehrbetrag durch die aktuelle Teuerungsrate durchschnittlich bei 17 Euro und summiert sich über das Jahr hinweg auf über 200 Euro.

Entwicklung der Warmmiete erhöht Wohnkostenbelastung

Die Preisentwicklung im Bereich Wohnen umfasst allerdings mehr als nur die Nettokaltmiete, zur sogenannten „Warmmiete" gehören auch verschiedene Wohnungsnebenkosten. Die Teuerungen hierfür fallen deutlich stärker aus und betreffen nicht nur die Personen, die zur Miete wohnen. So verteuerten sich die Wohnungsnebenkosten im Juli 2022 um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat.

Der Preisanstieg für die Haushaltsenergie lag bei +42,9 Prozent im Juli 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat, darunter verteuerten sich Heizöl mit +102,6 Prozent und Erdgas mit +75,1 Prozent. Der Preisanstieg bei Strom lag im Juli 2022 bei +18,1 Prozent. Auch für Reparaturen und Instandhaltung stiegen die Preise mit +14,4 Prozent binnen Jahresfrist deutlich.

Insbesondere in Deutschland sind vergleichsweise viele Menschen von der Entwicklung der Mietpreise betroffen. Im Jahr 2021 wohnte hierzulande mehr als jeder zweite Mensch (50,5 Prozent) zur Miete. In den vergangenen Jahren hatte Deutschland im EU-Vergleich stets einen sehr hohen Anteil von Mieterinnen und Mietern an der Gesamtbevölkerung.

In einigen Ländern wie Österreich (45,8 Prozent) und Dänemark (40,8 Prozent) gibt es vergleichbare Anteile in der Bevölkerung, die zur Miete wohnen. Daher kommt auch hier der Preisentwicklung der Nettokaltmieten bei der Inflationsmessung eine besondere Rolle zu. ←

Gasmangellage: **Änderung** der AVB Fernwärme am 14. Juli 2022 **in Kraft getreten**

Berlin. Die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB Fernwärme) wurden mit Hinblick auf die eventuelle Gasmangellage erweitert. Sobald die Bundesnetzagentur die Feststellung trifft, dass eine erhebliche Reduzierung der Gesamtgasimportmengen nach Deutschland vorliegt (§ 24 Abs. 1 S. 1 Energiesicherungsgesetzes), können die Preissteigerungen entlang der Lieferkette weitergegeben werden, um die Versorgungssicherheit aufrechtzuerhalten. Hierfür werden der AVB Fernwärme in § 24 die Abs. 5 bis 7 hinzugefügt.

Wenn ein Energieversorgungsunternehmen (EVU) gegenüber einem Fernwärmeversorgungsunternehmen (FVU) den Preis für die Lieferung von Gas zur Erzeugung von Fernwärme erhöht, so sind dieses FVU sowie Weitere entlang der Lieferkette berechtigt, ein in einem Wärmeliefervertrag vereinbartes und insoweit einschlägiges Preisanpassungsrecht frühestens zwei Wochen nach der Gaspreiserhöhung auszuüben – auch wenn im Wärmeliefervertrag ein längerer Zeitraum für die Anpassung des Preises vereinbart wurde.

Die Ausübung des Preisanpassungsrechts ist in Textform mitzuteilen und mit einer Begründung zu versehen. Die Preisanpassung wird frühestens zwei Wochen nach dem Tag, der auf den Tag des Zugangs der Mitteilung folgt, wirksam.

Der Kunde hat in diesem Fall das Recht, den Wärmeliefervertrag außerordentlich mit Wirkung spätestens zum Ende des ersten Jahres nach Wirksamwerden der Preisänderung zu kündigen. Weiterhin hat der Kunde des FVU das Recht, alle zwei Monate ab Wirksamwerden einer solchen Preisanpassung die Überprüfung und gegebenenfalls unverzügliche Preissenkung auf ein angemessenes Niveau zu verlangen.

Das FVU hat dem Kunden innerhalb einer Frist von zwei Wochen das Ergebnis der Überprüfung und eine etwaige Preisänderung mitzuteilen und zu begründen. Sechs Wochen nach der Aufhebung der Notfallstufe ist das FVU verpflichtet, den Kunden über die Aufhebung zu unterrichten und den Preis auf ein angemessenes Niveau abzusenken. ←

Die Wohnungsstation **im Mehrfamilienhaus**

SANDRA HECKER UND KAY FIDOR
BOSCH JUNKERS DEUTSCHLAND

Die erfolgreiche Bewirtschaftung eines Mehrfamilienhauses verlangt einen sorgfältigen Blick auf alle im Bewirtschaftungszeitraum notwendigen Maßnahmen. Umso mehr, wenn diese einem mittel- bis langfristigen Investitionszyklus unterliegen. Dabei hat jede Investition den wirtschaftlichen Anspruch der Wertsteigerung oder zumindest des langfristigen Werterhalts des entsprechenden Projektes. Darunter fällt auch die einer effizienten, nachhaltigen und komfortablen Wärmeversorgung. Die dezentrale Beheizung durch eine Wohnungsstation erfüllt hier alle Kriterien. Der Vorteil: Durch die bedarfsgerechte Wärmeversorgung erhöht sich für Mieter die Attraktivität ihres Zuhauses, gleichzeitig profitieren Vermieter von einem verringerten Verwaltungsaufwand. Doch welche Heizung erfüllt die Ansprüche an Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Komfort bestmöglich?

Der Weg zu einem effizienten Heizsystem

Ist eine Heizungsanlage 20 Jahre oder länger in Betrieb, wird in der Regel ein Austausch notwendig, um eine effiziente Wärmeversorgung aufrechtzuerhalten.

Die Investition in einen neuen Wärmeträger will jedoch wohl bedacht sein und setzt folgende organisatorische Schritte voraus: In einer ersten Planungsphase erfolgt eine möglichst genaue Bestandsaufnahme. Bauherren ermitteln Verbrauchsdaten aus der Vergangenheit. Weiterhin lassen sie Heizlast und Warmwasserbedarf unter Berücksichtigung aller durchgeführten und geplanten Maßnahmen an der Gebäudehülle berechnen und überprüfen die staatliche Förderfähigkeit des zukünftigen Systems. Für die Auswahl des optimalen Heizsystems sind heute neben wirtschaftlichen Erwägungen ebenso ökologische Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Die Heizungsmodernisierung in Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizung eröffnet somit folgende Optionen: Erstens, den Austausch einer Gasetagenheizungen gegen ein neues typgleiches Gerät, der jedoch nur dann als positiver Beitrag zum Klimaschutz zählt, wenn das verwendete Heizgas CO_2-frei zur Verfügung gestellt wird. Diese Entwicklung ist zwar angestoßen worden, eine zuverlässige Umstellung ist jedoch erst in einigen Jahren sicher zu bewerten. Eine zweite Möglichkeit für die Sanierung der Liegenschaft wäre, das Heizsystem an einen Vertragspartner zu vergeben, der eine klimafreundliche Strategie verfolgt, um so die Verantwortung für die CO_2-Reduzierung abzugeben.

Vorteile der dezentralen Wärmeversorgung

Eine sinnvolle Alternative zu den zuvor genannten Optionen ist die Umstellung auf ein Zentralsystem mit dezentraler Wärmeverteilung, in das regenerative Energien eingebunden werden. Die Einbindung einer Heizzentrale mit hohem regenerativem Anteil trägt dazu bei, den CO_2-Austoß spürbar zu senken. Wohnungsstationen können dabei mit nahezu jeder nachhaltigen Energietechnik kombiniert werden. So wird Solarenergie oder jene aus Erdwärme- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen über Pufferspeicher ins Heizsystem eingespeist. Die herkömmlichen Gasetagenheizungen weichen dann Wohnungsstationen im Sinne einer dezentralen Wärmeversorgung. Diese verteilen Wärme an Fußboden- oder Radiatoren-Heizungen der jeweiligen Wohnungen. Die Warmwasseraufbereitung funktioniert bedarfsgerecht und erfolgt erst auf Abruf über den Wärmetauscher der Wohnungsstation im hygienischen Durchlaufprinzip. Damit wird der Weg von der Erzeugung bis zur Zapfstelle und damit das Risiko einer Verkeimung und einer Legionellenansammlung auf ein Minimum reduziert. Die wohnungsabhängige Wärmeerzeugung birgt überdies organisatorische Vorteile für die Wohnungsvermietung. So ist jede Wohnungsstation im Regelfall mit einem Wärmemengen- und einem Kaltwasserzähler ausgestattet. Die tatsächlich genutzte Energie der jeweiligen Mietpartei ist somit exakt dokumentiert und kann in die Verbrauchsabrechnung aufgenommen werden. Diese fällt vergleichsweise gering aus, denn Wärmeverluste bei der Verteilung werden angesichts der kurzen Übertragungswege und der isolierten hydraulischen Komponenten minimiert.

Einbau und Wartung der neuen Heizungsanlage

Bauherren arbeiten von der Planungsphase über die Realisierung bis hin zur Nutzung eng mit dem jeweiligen Heizungsanbieter zusammen. Diese unterstützen bei der Wahl geeigneter Handwerksbetriebe, halten Planungsunterstützung in Form nützlicher Tools bereit und verstehen die Inbetriebnahme der neuen Heizungsanlage oftmals als Serviceleistung. Digitale Lösungen vereinfachen schließlich die Nutzung und Überwachung der Anlage. So bieten viele Hersteller Software-Lösungen an, die Ferndiagnosen und Echtzeit-Monitoring ermöglichen und so alle wesentlichen Anlagenparameter des vernetzten Heizsystems ortsunabhängig verfügbar machen. Damit wird zu jeder Zeit ein optimaler Betrieb der Anlage sichergestellt und bei einer Störung frühzeitig eine Benachrichtigung versendet. ←

Die Wohnungsstation Flow 7000 RS von Bosch
Im Januar 2022 hat die Heizungsmarke Bosch mit der Flow 7 000 RS eine Wohnungsstation auf den Markt gebracht, die speziell für den Austausch von Gas-Etagenheizungen entwickelt wurde. Ihre Abmessungen gleichen denen älterer Etagenheizungen und ermöglichen die Anbindung an bestehende Anschlüsse und damit einen passgenauen Einbau.

Wie gemacht für die Modernisierung – die Wohnungsstation
Die dezentrale Wärmeversorgung mit Wohnungsstationen erfüllt alle Anforderungen an die energetische Heizungssanierung von Mehrfamilienhäusern: Die Vernetzung mit regenerativen Energietechniken wie Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Luft-Wasser- oder Erdwärmepumpen neutralisiert die CO_2-Bilanz des modernisierten Gebäudes maßgeblich. Die Fernüberwachung durch eine vernetzbare Softwarelösung wie der HomeCom Pro von Bosch gibt darüber hinaus zu jedem Zeitpunkt Aufschluss über den Systemstatus der Anlage und hält den Wartungs- und Reparaturaufwand gering. Mieter profitieren überdies von einer hygienischen Trinkwasseraufbereitung, einer bedarfsgerechten Wärmeversorgung und einer transparenten Nebenkostenabrechnung, die durch die baubedingte Vermeidung von Wärmeverteilverlusten geringer ausfällt als unter Einsatz bislang gängiger Heizlösungen im Mehrfamilienhaus. Die Wohnungsstation ist demnach eine lohnenswerte Investition, um die Wärmeversorgung im Mehrfamilienhaus nachhaltig, mieterfreundlich und wirtschaftlich effizient zu gestalten.

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.

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

TERMINE 2022

6./7.	OKTOBER	**München / Bad Aibling:** Exkursion
9.	OKTOBER	**LANDTAGSWAHL NIEDERSACHSEN**

TERMINE 2023

12.	JANUAR	**Hannover:** auftakt23 und vdw-Neujahrsempfang
1.	MÄRZ	**Hamburg:** Fachtagung Digitalisierung
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/53326-2209-1003

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2209-1003
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: © Frank Aussieker; S. 2, 6, 7, 66, 86: © Axel Born; S. 3, 10, 11; S. 12, 13, 14, 15: © Photovision; S. 16: © Julia Lormis (*oben, unten*), © Björn Lubbe (*Mitte*); S. 17: © Julia Lormis; S. 20: Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus; S. 22 Bild Peine: © Ralf Büchler, Bild Wolfsburg: © Büro Immacolata Glosemeyer, MdL, © Heiko Sandelmann: (*unten links*); S. 24: © Nds. Staatskanzlei; S. 26: © Philipp Ziebart (*links*); S. 32: © Hendrik Mödden; S. 38 - 40: © Architekturfotografie Frank Aussieker; S. 45: istock AndreyPopov; S. 46 und 47: © Dietrich Kühne; S. 49: 3 Visualisierungen, © Allianz 3 Schulen Bremerhaven; S. 52 (*unten*): Daniel Herrmann; S. 54: Walter Vorjohann; S. 61 (*rechts*), S. 69: © Andreas Molatta; S. 67: Bayernheim (2); S. 70: © Uwe Jungherr; S. 72: © gettyimages; S. 73: © Haufe; S. 77: © Christian Schwier; S. 78: © AdobeStock_wifesun; S. 79, 83: © Sascha Kreklau;

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