vdwmagazin
1_2023

Luftschlösser

Partner der
Immobilienwirtschaft
Anzeige
3 Zimmer, Küche,
Zukunft
Machen Sie Ihre Immobilie fit mit
einem zukunftsfähigen Netz.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft
Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring
Together we can
Stand: Februar 2023

INHALT

» Immerhin bleibt der Preis für den Einkaufswagen im Supermarkt seit Jahren stabil. «

FUNDSTÜCK BEI TWITTER

01/2023

vdw INTERN

Vorwort	02
auftakt 23	03
Presse	06
Baukosten	10
Neue Gemeinnützigkeit	12
Quartiersentwicklung „Am Alsterplatz“	14
75-jähriges Bestehen	18
Dachböden als Wohnungen	20
Einfach gut!	22
Sicheres Quartier	24
Kommunikationsprojekt	30
Namen und Nachrichten	32
Studierendenwettbewerb	38
Nachhaltigkeitspreis	40

LUFTSCHLÖSSER

Wunsch oder Wirklichkeit? Traum oder Realität? Klimaneutrale Wohnungen, aber bitte zu preiswerten Mieten. Irgendwie zu schön, um wahr zu sein. Die Wohnungswirtschaft wird auch in diesem Jahr hart mit der Politik ringen müssen, damit bezahlbare Wohnungen keine Luftschlösser werden.

ANALYSEN

Serielles Bauen	42
Energetische Stadtsanierung	46
Sicherheit und Kriminalität	52
IW.2050	54
Datenschutz	60
Termine/Impressum	64

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.

113

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Mit einer sehr erfolgreichen Jahresauftaktveranstaltung ist der vdw ins neue Jahr gestartet. Die tolle Resonanz, die guten Gespräche und der große Zuspruch für die Arbeit des Verbandes und seiner Mitgliedsunternehmen geben uns Rückenwind für die anstehenden Aufgaben.

Ich habe bereits beim Neujahrsempfang betont, dass die Dekarbonisierung des Wohnungsbestands eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft ist, wie wir sie in den vergangenen 40 Jahren nie hatten. Zumal, und das sollten wir nicht aus den Augen verlieren, Klimapolitik in jedem Fall auch sozialverträglich sein muss. Wem nützt es, wenn ein Teil unserer Gesellschaft die Kosten für Klimaschutz und CO_2-Eindämmung nicht tragen kann? Wärmepumpen, dreifach verglaste Fenster und digitale Heizungssteuerung – alles schön und gut, aber diese Investitionen werden die Mieten in die Höhe treiben. Und bei Weitem nicht jeder Haushalt in Niedersachsen und Bremen kann das bezahlen.

Die klimapolitischen Ziele erreichen und zugleich den gesellschaftlichen Zusammenhalt bewahren – das ist die schwierige Herausforderung, und zwar für Bund, Länder, Kommunen und Immobilienwirtschaft. Mitunter hat man den Eindruck, dem Klimaschutz werden soziale Erwägungen untergeordnet. Um diesem Ungleichgewicht vorzubeugen, hat Professor Achim Wambach bei unserem Neujahrsempfang für eine sozial-ökologische Marktwirtschaft geworben.

Doch die Verhältnisse, sie sind derzeit nicht so. Allein in der zweiten Jahreshälfte 2022 gab es fast im Wochentakt Verordnungen oder legislatorische Rahmenbedingungen, die der Wohnungswirtschaft immer wieder neue Aufgaben auferlegt haben, die zum Teil realistischerweise gar nicht zu erfüllen sind. Stichwort: hydraulischer Abgleich.

Die Wohnungswirtschaft wird buchstäblich „an die Wand reguliert". Der vdw hat sich deshalb entschieden, auf diese Probleme, die aus Brüssel und Berlin auf uns einprasseln, immer wieder hinzuweisen: beim 40. Zwischenahner Gespräch, bei der Immobilienmesse in Hannover, beim Norddeutschen Genossenschaftstag, beim Verbandstag und beim Wohnungspolitischen Kongress.

Damit aber nicht genug: Auch die anhaltende Energiekrise und die Zuwanderung aus dem ukrainischen Kriegsgebiet und aus anderen Krisenherden dieser Welt hinterlassen tiefe Spuren am Wohnungsmarkt. Das Statistische Bundesamt hat unlängst festgestellt, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland eine neue Rekordhöhe erreicht hat. Umso drängender wird doch die Frage, ob wir in unseren Städten langfristig die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen befriedigen können? Unsere Unternehmen haben angekündigt, in diesem Jahr und vielleicht auch darüber hinaus ihre Neubautätigkeit drastisch einzuschränken. Nicht, weil sie es von langer Hand so geplant haben, sondern weil die Gemengelage des Schreckens – hohe Baukosten, zu viele Vorschriften, teure Grundstücke, steigende Zinsen, mangelhafte Bundesförderung, fehlende Kapazitäten bei Bauindustrie und im Handwerk – den Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaft keine Alternative lässt.

Wir wollen aber gleich zu Beginn des Jahres nicht nur Trübsal blasen. In diesem magazin gibt es natürlich auch viele positive Nachrichten – zumal wieder einmal ausführlich über die vielen baulichen und sozialen Aktivitäten unserer Mitgliedsunternehmen berichtet wird. Erfreulich ist auch, dass die Wohnraumförderung durch die NBank deutlich mehr Zuspruch erfährt; und viele vdw-Mitglieder haben in einer Befragung angekündigt, künftig wieder vermehrt auf die öffentliche Förderung zurückzugreifen.

Außerdem hat der vdw erstmals einen Studierendenwettbewerb „Architektur" ausgelobt, und ein Blockseminar an der Hochschule für Musik, Theater und Medien Hannover hat sich einige Wochen mit der Kommunikationsarbeit des vdw auseinandergesetzt – und einige vielversprechende Anregungen formuliert.

Ich wünsche Ihnen nun eine anregende Lektüre und uns allen ein erfolgreiches Jahr im Sinne des bezahlbaren Wohnens.

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

auftakt23:

Mit renommierten Gästen und Referenten ins neue Jahr / Zukunft des Wohnungsbestandes im Fokus

Runter mit den **Standards, runter** mit den **Kosten!**

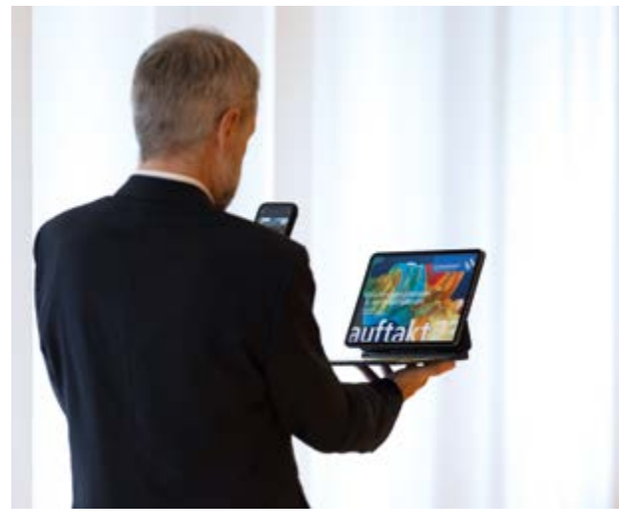
Hannover. Nach drei Jahren Pause hat der vdw nahtlos an viele erfolgreiche Jahresauftaktveranstaltungen im Alten Rathaus Hannover angeknüpft. Zum Fachteil am Vormittag unter dem Titel „Dekarbonisierungsstrategien im Wohnungsbestand" konnte der Verband bereits 130 Teilnehmer begrüßen, und am Nachmittag beim Neujahrsempfang war der Festsaal mit 250 Gästen restlos gefüllt. Die gelockerte, von vielen freundschaftlichen Begegnungen geprägte Stimmung stand fast ein bisschen im Gegensatz zu den doch sehr ernsten Problemen, die der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft bevorstehen. Alle Rednerinnen und Redner des Tages machten deutlich: Die Herausforderungen sind so groß wie seit Jahrzehnten nicht mehr.

Der Reihe nach: Traditionell beginnt der Tag mit einem Fachteil. Dazu konnte der vdw erstmals die renommierte und von engagierten Auftritten in verschiedenen Fernsehsendungen bekannte Bauingenieurin Professorin Lamia Messari-Becker begrüßen. Nach ihrer Auffassung werden Quartierslösungen eine entscheidende Rolle spielen bei der Erreichung der Klimaziele. In einem ausführlichen Gespräch haben sich Messari-Becker und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt anschließend auf eine künftig engere Zusammenarbeit geeinigt. Im zweiten Vortrag des Tages forderte EBZ-Professor Viktor Grinewitschus die Wohnungsunternehmen auf, einen genauen Blick auf ihre Heizanlagen zu werfen und diese digital zu kontrollieren. In den Kellern schlummere ein enormes Einsparpotenzial.

Mit zwei interessanten Beispielen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis wurde der auftakt23 abgerundet: Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer der NEULAND Wohnungsgesellschaft in Wolfsburg, sprach über die Großsanierung von zwei Hochhäusern und stellte das Thema „Graue Energie" in den Mittelpunkt. Nadine Otto, Geschäftsführerin von Gundlach Immobilien in Hannover, berichtete über die langwierigen Planungen, ein bestehendes Quartier durch Dachaufstockungen zu erweitern und zugleich zu einem CO_2-neutralen Viertel zu entwickeln. Über die beiden Vorträge der Geschäftsführer hat im Nachgang auch der landespolitische Nachrichtendienst „rundblick" ausführlich berichtet und dabei die vielen Fallstricke einer klimagerechten Bestandssanierung hervorgehoben. →

„Warum wird bei der energetischen Sanierung immer nur die Vermieterseite und nicht die Nutzerseite in den Blick genommen? Brauchen wir nicht vielmehr eine Kombination aus Maßnahmen am Gebäude selbst, aus einer optimalen Heizungs- oder Anlagentechnik, aus sektorenübergreifenden Quartierslösungen und aus einem energieeffizienten Verhalten des jeweiligen Mieters? Gerade das Nutzerverhalten kann entscheidenden Einfluss auf den CO_2-Ausstoß einer Wohnung haben: Diese Tatsache wird vielfach seitens der Politik unterschätzt oder gar nicht gesehen."

Dr. Susanne Schmitt beim vdw-Jahresauftakt



Zum Neujahrsempfang begrüßte die vdw-Verbandsdirektorin die vielen Gäste aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung mit ernsten Worten. Sie hoffe sehr, dass in diesem Jahr der Wohnungswirtschaft keine neuen Steine in den Weg gelegt würden, aber derzeit befinde sich die Branche in einem Dilemma: „Wie können wir weiterhin bezahlbaren Wohnraum neu bauen oder auch modernisieren, wenn Preise und Zinsen weiter so steigen, wenn die Wohnungswirtschaft zur Erreichung der Klimaziele, aber auch aus Gründen eines vermeintlichen Verbraucherschutzes zur Erreichung der Klimaziele im Wohngebäudesektor immer neue, immer strengere, immer teurere Auflagen und gesetzliche Vorgaben erfüllen muss?" Immerhin sei der Koalitionsvertrag der Niedersächsischen Landesregierung ein „Hoffnungsschimmer", denn er eröffne den Weg zu einer Umbauordnung und zur Einführung von Innovationsklauseln in der Bauordnung. „Runter mit den Standards, runter mit den Kosten", betonte Dr. Schmitt.

„Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und keine alleinige Aufgabe der Wirtschaft. Alle müssen ihren Anteil dazu beitragen – sonst kann die Transformation nicht gelingen!"

Dr. Susanne Schmitt beim vdw-Jahresauftakt

Hannovers Oberbürgermeister Belit Onay hob in seinem Grußwort die erfolgreiche Partnerschaft zwischen der Wohnungswirtschaft und der Landeshauptstadt hervor. Gemeinsam sei in den vergangenen Jahren viel erreicht worden. Diesen Dialog wolle er gerne fortsetzen.

Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies wies in seinem Grußwort darauf hin, dass die öffentliche Wohnraumförderung über die NBank 2022 mehr als 350 Millionen Euro ausgezahlt und damit 2 700 Wohneinheiten gefördert hat. Der Minister machte aber keinen Hehl daraus, dass diese Zahlen immer noch hinter Erwartungen zurückgeblieben sind. Neue Impulse erwartet Lies von der Landeswohnungsbaugesellschaft, die noch in diesem Jahr ihre Arbeit aufnehmen soll. Zur Diskussion um zu hohe Baustandards verwies der Minister auf das Gemeinschaftsprojekt „Einfach gut!" von vdw und Architektenkammer und brachte eine sogenannte „Niedersachsen-Wohnung" ins Gespräch mit geringerer Wohnfläche und reduzierten Ausbauvarianten.

„Die NBank verzeichnet einen deutlichen Anstieg der Beratungs-, Antrags- und Bewilligungszahlen, und die Konditionen werden von den Unternehmen der Wohnungswirtschaft nachgefragt und angenommen. Die Konditionen mit langfristigen Darlehen zu null Prozent und einem Tilgungsnachlass werden von den Investorinnen und Investoren als nahezu konkurrenzlos angesehen. Die Wohnraumförderung des Landes hat durch die Zinsentwicklung weiter an Attraktivität gewonnen."

Bauminister Olaf Lies beim vdw-Jahresauftakt

Im Anschluss an Minister Lies verfolgte Prof. Achim Wambach die These „Klima muss sich lohnen". Der Präsident des ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung in Mannheim – gab in dem Zusammenhang einen interessanten Einblick in die europäische Klimapolitik und den Handel mit Emissions-Zertifikaten, über den der kontinentale CO_2-Ausstoß wirkungsvoll reduziert werden kann. Wambach sprach sich für eine „sozialökologische Wirtschaftsordnung" aus. ←

Der nächste vdw-Jahresauftakt findet am 16. Januar 2024 erneut im Alten Rathaus Hannover statt.

KLIMA
MUSS SICH
LOHNEN

Festsaal Altes Rathaus

Festsaal Altes Rathaus

Große Medienresonanz auf vdw-Mitgliederumfrage / Mietwohnungsbau in Gefahr

Wohnungswirtschaft **beklagt aktuelle Geschäftslage**

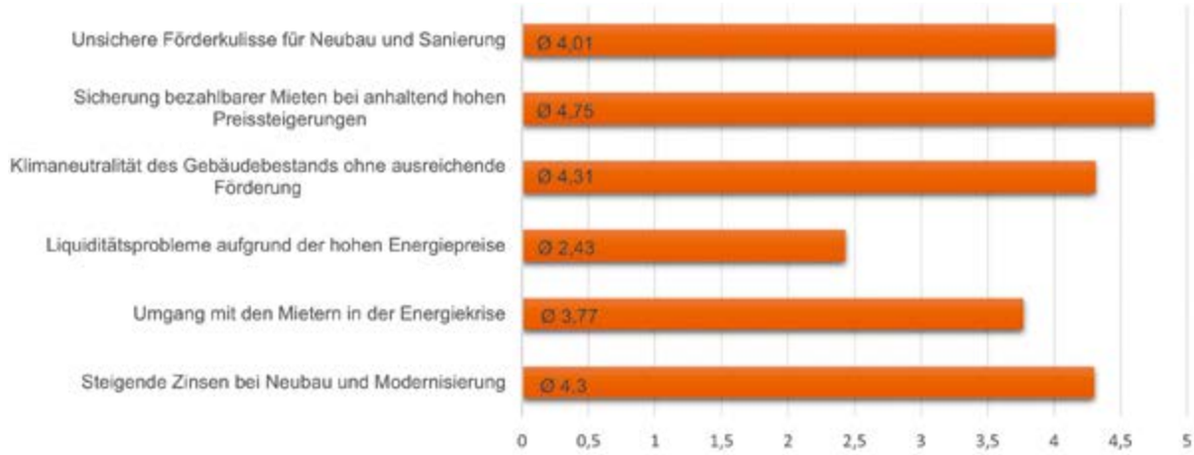
Hannover / Bremen. „Der Mietwohnungsneubau hängt am seidenen Faden." Das war die zentrale Botschaft des vdw bei seinem Jahresauftaktpressegespräch Anfang Januar. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt gab den versammelten Journalisten dazu die Ergebnisse einer Unternehmensbefragung an die Hand. Die Presseresonanz daraufhin war enorm: In praktisch allen Tageszeitungen im Verbandgebiet war der vdw am folgenden Tag mit seiner Nachricht prominent auf der Titelseite vertreten, und auch die regionalen Fernsehprogramme berichteten über die Lage der sozialorientierten Wohnungswirtschaft.

Einige Schlagzeilen: „Sozialer Wohnungsbau in Gefahr? Verband schlägt Alarm", „Mietwohnungsbau innerhalb eines Jahres drastisch eingebrochen – Unternehmen kritisieren steigende Baustandards und unklare Förderung", „Verband fordert Neuerungen", „vdw-Unternehmen beim Wohnungsbau notgedrungen auf der Bremse", „Wohnungswirtschaft warnt: In Niedersachsen entsteht kaum noch bezahlbarer Wohnraum"

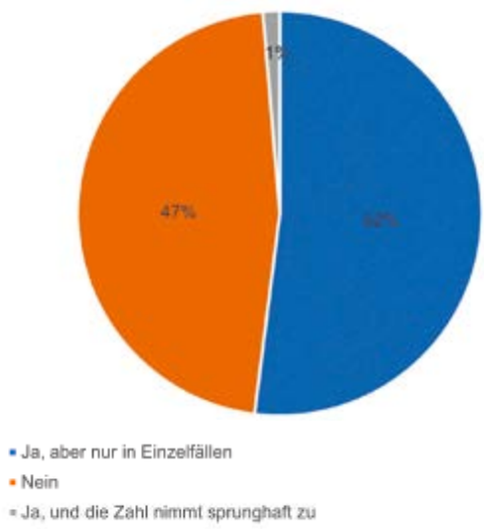
In der Mitgliederbefragung, an der sich 77 Unternehmen beteiligt hatten, beurteilten 57 (74 Prozent) die aktuelle Geschäftslage als „schlechter" oder „deutlich schlechter" im Vergleich zum Vorjahr. Und hatten im vorigen Jahr noch 42 der befragten Unternehmen Wohnungsbau betrieben, werden in diesem Jahr gerade noch 23 mit neuen Projekten beginnen, und acht davon haben ihre Neubaupläne um 30 bis 50 Prozent reduziert.

In der Umfrage haben die Unternehmen auch die schwierigen Rahmenbedingungen für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft klar benannt. Die größten Herausforderungen sind „steigende Zinsen" (Durchschnittswert 4,3 von 1 = weniger wichtig bis 5 = sehr wichtig), „Klimaneutralität des Bestands ohne ausreichende Förderung" (4,31) und an erster Stelle die „Sicherung

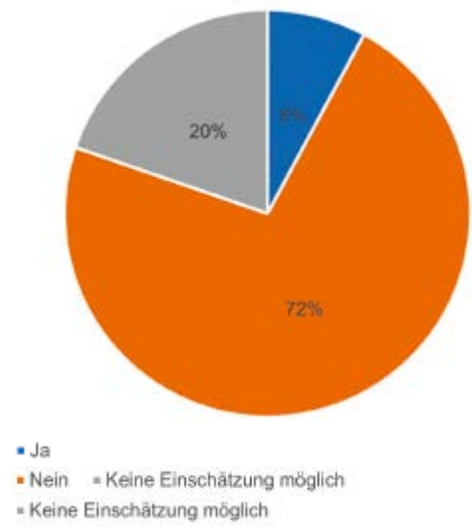
Welche Herausforderungen muss die sozialorientierte Wohnungswirtschaft bewältigen (1 = weniger wichtig; 5 = sehr wichtig)?



Verzeichnet Ihr Unternehmen einen Anstieg von Mietforderungen (einschl. Betriebskostenvorauszahlungen) seit Beginn der Energiekrise?



Befürchten Sie im kommenden Jahr signifikante Zahlungsausfälle, die das Wohnungsunternehmen in Liquiditätsschwierigkeiten bringen können?



bezahlbarer Mieten bei anhaltend steigenden Preisen" (4,75). Gerade der letzte Punkt zeigt deutlich: Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind weiterhin fest entschlossen und gewillt, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und anzubieten. Aber angesichts der Kostensituation wird es immer schwieriger, eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 6,01 Euro zu halten.

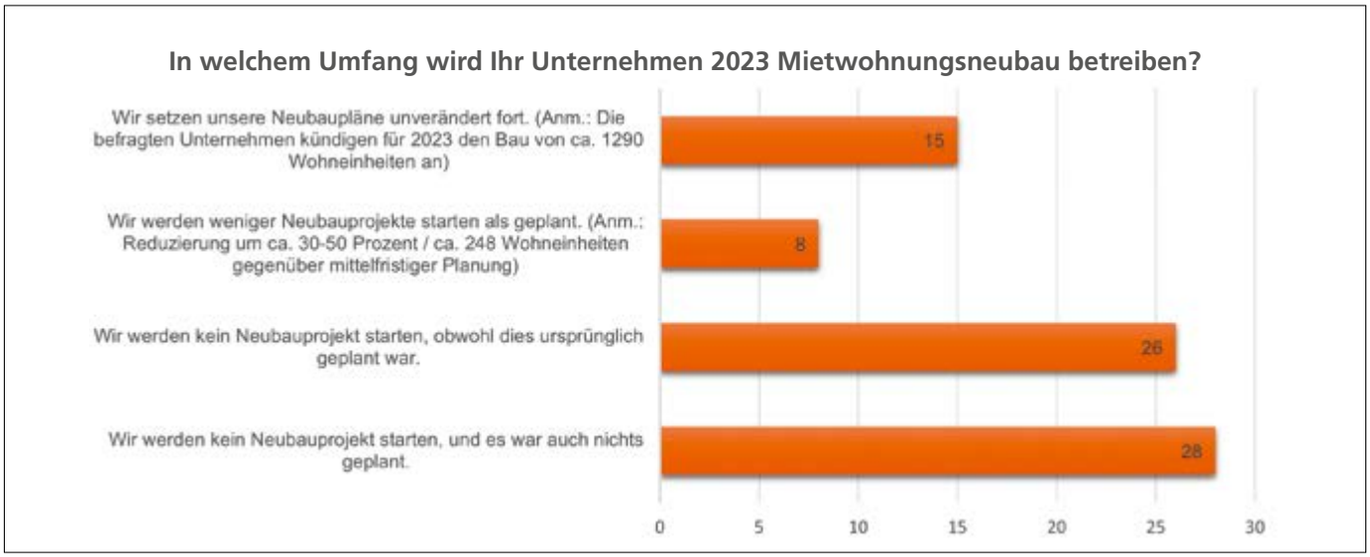
Gestützt auch auf die Umfrageergebnisse hat Verbandsdirektorin Dr. Schmitt vier zentrale Forderungen formuliert:

1. „Die energetischen Standards für Neubau und Bestand dürfen nicht weiter verschärft werden; auch nicht auf kommunaler Ebene. Zudem müssen Mieterstrommodelle deutlich vereinfacht werden, damit die vom Land angestrebte Photovoltaik-Pflicht für Neubauten auch zu nachhaltigen Klimaeffekten führt."

2. „Wir brauchen dringend eine Umbauordnung, die die Sanierung und Modernisierung des Bestandes vereinfacht. Nur dann können wir die Klimaziele im Gebäudebestand sozialverträglich erreichen. Runter mit den Standards, runter mit den Kosten; denn am Ende bezahlen es die Mieter."

3. „Nur auf günstigem Bauland können bezahlbare Wohnungen entstehen. Die Kommunen sind in der Pflicht. Das Land muss die verbesserten Instrumente zur Baulandmobilisierung stärker nutzen und den Kommunen die vergünstigte Abgabe von Grundstücken für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erleichtern."

→



4. „Wir fordern die Energieversorger auf, die von der Bundesregierung angestrebte finanzielle Entlastung der Gas- und Fernwärmekunden durch die Herabsetzung der Umsatzsteuer auf sieben Prozent bestmöglich umzusetzen und das jeweils günstigere Abrechnungsmodell im Sinne der Kunden zu wählen. Außerdem muss gesichert sein, dass Wohnungsunternehmen bei Auslaufen ihrer Energieverträge in die Grundversorgung und nicht in die teurere Ersatzversorgung fallen."

Auf eine Nachfrage von Friedhelm Feldhaus von der Immobilienzeitung zur Landeswohnungsbaugesellschaft sagte Dr. Schmitt: „Sie wird kommen. Es macht daher wenig Sinn, über Für und Wider zu diskutieren." Wichtig sei, keinen aufgeblähten Apparat aufzubauen. „Es wäre gut, wenn die Landeswohnungsgesellschaft im Bereich Bodenbevorratung und Erschließung mit den bestehenden Akteuren zusammenarbeitet." Die Prämisse sei: „klug und schlank." ←

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.

„Nötig sind **Förderquoten** von 50 bis 70 Prozent auf die gesamten Projektkosten“

Keine leichten Zeiten für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft. Wie sich die schwierigen Rahmenbedingungen auf den unternehmerischen Alltag auswirken, haben wir bei Ulf Reinhardt, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg, erfragt:

magazin: Herr Reinhardt, wie geht die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg mit steigenden Baukosten, mangelnder Förderung, hohen Zinsen und vielen weiteren Erschwernissen beim Wohnungsbau um?
Ulf Reinhardt: Bauen wird zum Luxusprodukt. Während in den letzten Jahren noch Wohnraum mit Kostenmieten von acht bis zehn Euro je Quadratmeter erstellt werden konnte, bewegen sich die Kostenmieten nun je nach Finanzierung zwischen 14 und 23 Euro. Wohnraum für solche Preise anzubieten macht für uns als Teil der sozialorientierten Wohnungswirtschaft keinen Sinn. Wir werden unsere laufenden Projekte mit der Erstellung eines Ärztehauses sowie 84 Wohneinheiten bis Ende 2024 zu Ende führen und anschließend unsere Neubautätigkeit einstellen müssen. Das ist sehr schade, denn bei meinem Vertragsbeginn vor drei Jahren konnte ich mir gut vorstellen, in den nächsten zehn Jahren bis zu 500 Wohneinheiten zu errichten, nun werden wir wohl bei Nummer 200 stehenbleiben.

magazin: Lüneburg ist sicherlich ein sehr beliebter Wohnort. Welche Folgen hat das konkret für die Stadt, für den lokalen Wohnungsmarkt und für die Haushalte, die auf preisgünstige Mieten angewiesen sind?
Reinhardt: Die Einstellung der Neubautätigkeit wird den Druck auf den Mietmarkt in Lüneburg weiter erhöhen. Auch die extrem steigenden Heizkosten werden zu einem erhöhten Bedarf an kostengünstigen kleineren Wohnungen beitragen. Da auch Dachgeschossausbauten nicht mehr günstiger zu erstellen sind als sonstige Neubauten, wird auch die Nachverdichtung keinen wesentlichen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraumes leisten können. Bezahlbaren Wohnraum wird es nur da geben, wo Vermieter den Markt bewusst nicht ausreizen und aus Überzeugung Wohnraum kostengünstig zur Verfügung stellen. Wir werden hierzu auch in Zukunft unseren Beitrag leisten.

magazin: Welche Perspektive hat Ihrer Ansicht nach der soziale, der bezahlbare Wohnungsbau generell?
Reinhardt: Schon die spontane Streichung der KfW-Neubauförderung im Januar 2022 hat dem sozialen Wohnungsbau den ersten Todesstoß versetzt. Für unser 30 Millionen-Projekt „Ärztehaus plus barrierefreies Wohnen“ fehlt uns auf einmal ein fest eingeplanter Finanzierungsbaustein von 2,5 Millionen Euro. Hätten wir das Projekt nicht frühzeitig mit Zinsen deutlich unterhalb von einem Prozent finanziert, würden wir heute mit Zinsen von mindestens vier Prozent und einem wirtschaftlich gescheiterten Bauprojekt leben müssen.

magazin: Wie müssten sich die Rahmenbedingungen ändern, damit das Bauen von bezahlbaren Wohnungen wieder möglich wird?
Reinhardt: Um zukünftig wieder bezahlbaren Wohnraum errichten zu können, brauchen wir eine Reduzierung der Baukosten um mindestens 30 Prozent sowie Zinsen unterhalb von einem Prozent. Beides erscheint mittel- wie langfristig eher unrealistisch. Daher ist es völlig irrelevant, wenn Förderprogramme mit Förderquoten von überwiegend fünf bis 15 Prozent auf die förderfähigen Kosten geschaffen werden. Ich glaube, es ist in der Politik einfach noch nicht angekommen, dass bei den aktuellen Kostenmieten eher Förderquoten von 50 bis 70 Prozent auf die gesamten Projektkosten notwendig wären, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die verkündete Lösung „serielles Bauen“ kann bei heute häufig sehr heterogenen Bebauungsplänen keinen wesentlichen Beitrag zur Kostensenkung leisten, denn auch serielles Bauen erfordert individuelle Planung. Schon bei der Drehung eines identischen Gebäudes müssen wir die Heizlast neu berechnen und einen neuen Wärmeschutznachweis erstellen.

Auch die von der Bundesbauministerin geforderte Digitalisierung muss zunächst einmal an der Realität gemessen werden:

ULF REINHARDT
Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg

Voraussetzung wäre eine effiziente Organisation der Prozesse sowie eine hohe Arbeitsqualität. Sind diese nicht gegeben, führt auch eine Digitalisierung der Bauanträge zu keinen kürzeren Bearbeitungszeiten, wie es sich beim Landkreis Lüneburg beobachten lässt.

Eine kurzfristige Steigerung der Bautätigkeit ist am Ende nur durch eine drastische Entschlackung der Bauvorschriften zu erwarten, welche den immer geringer werdenden Handlungsspielraum der Bauherren wieder vergrößert. Es ist mehr als naiv zu glauben, ständig erhöhte Baustandards könnten kostenneutral umgesetzt werden. Allein die durch Brandschutzvorschriften und Stellplatzanforderungen in Lüneburg verhinderten Dachgeschossneuausbauten schätze ich auf mehr als 1000 Wohnungen.

magazin: Viele vdw-Unternehmen sehen eine große Schwierigkeit darin, die hohen Klimaschutzanforderungen sozialverträglich umzusetzen. Denn am Ende tragen die Mieter die hohen Investitionskosten. Wie schätzen Sie dieses Problem ein?
Reinhardt: Wir in der Wohnungswirtschaft hätten der Fiktion der „warmmietenneutralen energetischen Sanierung" viel früher und energischer widersprechen und auf den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und sozialverträglichen Mieten aufmerksam machen müssen. Die Idee, dass es bei Klimaschutzinvestitionen nur Gewinner gibt, ist vollkommen realitätsfremd. Schon bei weitaus geringeren Baukosten war es nicht möglich, Investitionen in energetische Sanierungen wirtschaftlich darzustellen. So werden z.B. bei Fassadensanierungen tatsächlich häufig nicht die berechneten 20 bis 30 Prozent Energieeinsparung, sondern lediglich fünf bis 15 Prozent erzielt. Werden die Sanierungskosten auf die Mieter umgelegt, zahlen sie die Rechnung, ohne von einer wirklich spürbaren Heizkostenreduzierung zu profitieren. Damit ist niemandem geholfen.

magazin: Welche Alternativen sehen Sie zu energetischen Sanierungen?
Reinhardt: Wir versuchen neben sechs größeren Wärmepumpenprojekten möglichst viel erneuerbare Energien zu produzieren. Bis 2024 statten wir alle möglichen Dachflächen unseres Bestandes mit insgesamt rund 2 500 kWp Photovoltaikanlagen aus. Die 6 750 Solarmodule erzeugen zukünftig jährlich 2,1 Millionen Kilowattstunden Strom, was dem jährlichen Stromverbrauch von 700 Haushalten entspricht. Somit wird in der bilanziellen Betrachtung nach Abschluss der Maßnahme jeder zweite Haushalt unseres Wohnungsbestandes vollständig mit Strom aus erneuerbaren Energien von den Dächern unserer Wohnungsgenossenschaft versorgt. Leider erlaubt uns das Mieterstromgesetz mit seinen hohen administrativen Barrieren immer noch nicht, diesen Vorteil an unsere Mieter weiterzugeben.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch, Herr Reinhardt. ←

Stichwort: Neue Wohngemeinnützigkeit

Verbandsdirektorin Dr. Schmitt **warnt vor Marktverzerrung**

VON DR. ULF KELLER VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Hannover. Seit geraumer Zeit verfolgt die interessierte Fachöffentlichkeit die Diskussion um eine mögliche Einführung der sogenannten „neuen Wohngemeinnützigkeit". Im Februar 2020 hatte die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Bundestag einen entsprechenden Gesetzentwurf zur Debatte gestellt (Drucksache 19/17307), flankiert von einem Antrag der Fraktion DIE LINKE (19/1771). Die Initiativen stießen auf großes Interesse: Im Oktober 2020 gab es eine Experten-Anhörung im Parlament, die im Übrigen die ganze Bandbreite um diesen schillernden Begriff der Wohnungswirtschaft sehr gut dokumentiert:

Von GdW-Präsident Axel Gedaschko gab es damals ein klares Statement: „Eine neue Wohngemeinnützigkeit ist keine Lösung für das Problem des fehlenden bezahlbaren Wohnens." Auch im vdw Niedersachsen Bremen wurde intensiv über die Anstöße aus Berlin debattiert, das Für und Wider einer neuen Rechtsform für Unternehmen der Wohnungswirtschaft abgewogen. Manch einer konnte sich noch an die Zeiten der Gemeinnützigkeit erinnern, vor allem an die umstrittene Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum Jahresende 1989. Ob eine Wiederbelebung rund 30 Jahre später für den sozialen Wohnungsbau sinnvoll sein könnte? Ist eine neue Liebe wirklich wie ein neues Leben? Die Ansichten darüber gehen bei Fachleuten, Praktikern und Politikern weit auseinander.

Mit dem Regierungswechsel 2021 im Bund wurde die Diskussion um die neue Wohngemeinnützigkeit abermals entfacht. Mit BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sind die Befürworter dieser neuen Rechtsform für Wohnungsunternehmen nun in der Bundesregierung vertreten. Wohl auf ihre Initiative dürfte im Koalitionsvertrag

der Berliner Ampelkoalition verankert sein: „Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen."

Mit Spannung wurde also abermals erwartet, wie es weitergeht. Die konkrete Ankündigung eines Gesetzesvorhabens hat jedenfalls auch beim vdw dazu geführt, die Thematik auf niedersächsischer Landesebene aufzugreifen. Hierzu sagte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „Aus drei Überlegungen haben wir das Thema aktiv aufgegriffen: Erstens ist die Landesregierung in Niedersachsen sehr aktiv in der Wohnungspolitik. Zweitens kann das Land über den Bundesrat auf die Gesetzgebung im Bund direkten Einfluss nehmen. Und drittens haben wir mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und seinen Arbeitsgruppen eine geeignete Plattform, um konkrete Erwartungen und Lösungen zu formulieren."

Die Diskussionen im Bündnis für bezahlbares Wohnen mündeten letztlich in einer längeren Stellungnahme der Verbandsdirektorin zur neuen Wohngemeinnützigkeit: „Wir brauchen sie nicht, denn wir können uns mit guten Argumenten auch viele andere Lösungen vorstellen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine neue Rechtsform ist hierzu meiner Auffassung nach nicht nötig." Falls es dennoch zu einer Renaissance der Gemeinnützigkeit kommen sollte, verweist der vdw mit Nachdruck darauf, dass funktionierende Strukturen am Wohnungsmarkt nicht unterlaufen werden dürfen. „Es darf keine Marktverzerrung stattfinden, sozialer Wohnraum muss auch zukünftig diskriminierungsfrei sein", sagte Dr. Susanne Schmitt.

Das Positionspapier des vdw wurde GdW-Präsident Axel Gedaschko vorgelegt. „Wir haben vom Dachverband ein sehr positives Feedback erhalten zu unseren Punkten", sagte die vdw-Chefin. Ein schöner Erfolg in diesem Zusammenhang war, dass Vertreterinnen und Vertreter von niedersächsischen Wohnungsunternehmen zu Eckpunktegesprächen ins Berliner Finanzministerium eingeladen wurden. „Die Unternehmen des vdw arbeiten immer Hand in Hand und beteiligen sich. Nur so kann Politik mitgestaltet werden", resümierte Dr. Schmitt und ergänzte, dass Ende des ersten Quartals 2023 erste Eckpunkte für die neue Wohngemeinnützigkeit bekanntgegeben werden sollen. ←

Anzeige

Ganz entspannt durch unsere fernablesbare Messtechnik.

Mit unserer modernen Funkmesstechnik erfüllen Sie alle gesetzlichen Anforderungen der neuen Heizkostenverordnung – einfach, komfortabel und zukunftssicher.

KALO

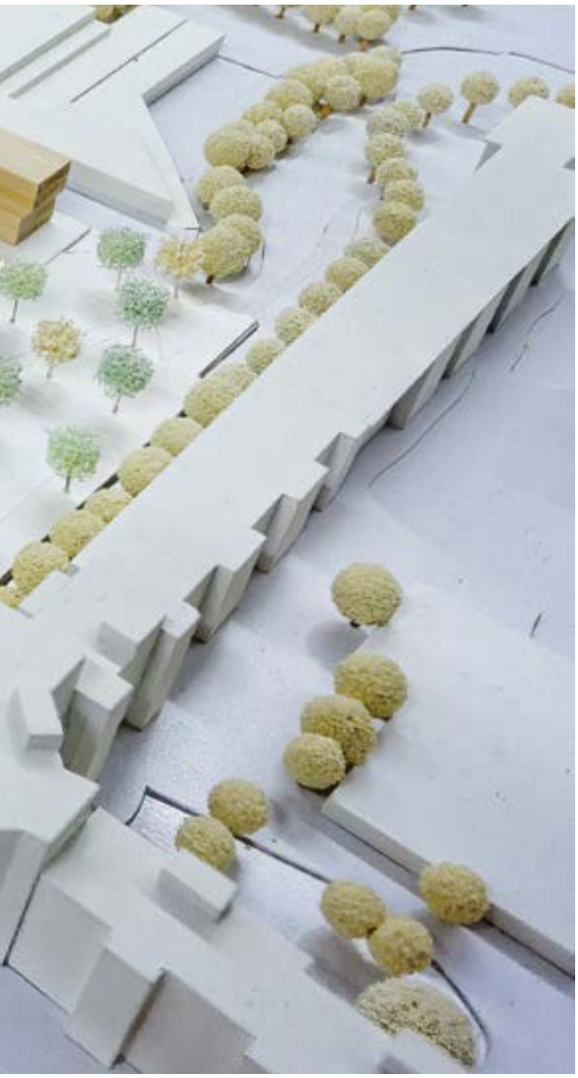
Erfahren Sie mehr unter:
www.kalo.de

Interview mit Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß
zur Quartiersentwicklung „Am Alsterplatz“

Von **Meilensteinen**, **Zweifeln** und einer **großen Lernkurve**

Braunschweig. Die Braunschweiger Weststadt ist seit vielen Jahren ein wichtiges Betätigungsfeld für die lokale Wohnungswirtschaft. In enger Kooperation mit der Stadt werden die dortigen Wohnungsbestände an moderne Anforderungen angepasst. Außerdem wurde ein dichtes Netz von Betreuungsangeboten gespannt, um die fünf Nachbarschaften Donauviertel, Emsviertel, Isarviertel, Elbeviertel und Rheinviertel zu stärken.

Ein zentraler Aspekt der vergangenen Jahre war die Quartiersentwicklung „Am Alsterplatz“ unter der Regie der städtischen Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Gemeinsam mit Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß blickt das magazin auf dieses Projekt zurück.



magazin: Glückwunsch, Herr Voß, zum neuen Quartier „Am Alsterplatz". Wurde gebührend gefeiert?
Torsten Voß: Natürlich, so ein Langzeitprojekt mit so vielen Facetten ist ja nicht alltäglich. Ende August 2022 haben wir Anwohnerinnen und Anwohner sowie ansässige Institutionen zu einem schönen Fest auf den neuen Alsterplatz eingeladen.

magazin: Nehmen Sie uns mit auf eine Zeitreise: Beschreiben Sie uns bitte knapp die städtebauliche Situation im Rheinviertel. Und wie hat dann alles angefangen am Alsterplatz?
Voß: Zunächst bekam die Nibelungen 2012 den Auftrag von der Stadt Braunschweig, die Wilhelm Bracke Gesamtschule für rund 1400 Schülerinnen und Schülern als eine der größten Schulen Braunschweigs in unmittelbarer Nähe zum alten Standort neu zu bauen und im Anschluss das alte Schulgebäude abzureißen. Das alte Schulgebäude war baulich in die Jahre gekommen und eine Modernisierung energetisch und wirtschaftlich nicht darstellbar. 2014 wurde nach nur 22 Monaten Bauzeit das neue Schulgebäude fertiggestellt. Danach erfolgte der Rückbau der alten Schule. Allerdings sollte die alte Sporthalle, die teilweise in das riesige Gebäude integriert war, erhalten bleiben und für die neuen Anforderungen ertüchtigt werden, unter anderem musste Barrierefreiheit hergestellt werden.

Nach einem städtebaulichen Wettbewerb konnte dann ein neuer B-Plan für das baureife Grundstück erstellt werden. Anschließend folgte ein Architektenwettbewerb, so dass die Planungen für den Neubau von 215 Wohnungen in sieben Gebäuden feststanden. Dazu kam die vollständige Neugestaltung des namensgebenden Alsterplatzes im Zentrum des neuen Quartiers.

magazin: Skizzieren Sie uns die großen Meilensteine der vergangenen zehn Jahre?
Voß: Der Neubau der IGS mit rund 16000 Quadratmeter Fläche von 2012 bis 2014 war sicher ein Highlight. Der Entwurf von Springmeier Architekten ist von hoher architektonischer Qualität. Das aufwendige pädagogische Konzept konnte umgesetzt werden. Wir hatten außerdem die Aufgabe zu lösen, eine inklusive Schule im Passivhausstandard zu erstellen.

Der Neubau von 179 Miet- und 36 Eigentumswohnungen ab 2017 am Alsterplatz war für die Nibelungen-Wohnbau neben dem zeitgleichen Wohnungsbau in der Nordstadt das größte Neubauprojekt seit Anfang der 1990er Jahre. Dazu kam die Gründung und Entwicklung der Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mit den Neubauprojekten im Umland, das erste Projekt dieser Größenordnung. Im Übrigen sind am Alsterplatz alle Wohnungen, Abstellräume und Keller barrierefrei zu erreichen, sodass auch ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigung problemlos ihren Alltag meistern können. Fast 30 Prozent der Mietwohnungen sind öffentlich gefördert. Der Wohnungsmix ergänzt unser Portfolio von rund 300 weiteren Bestandswohnungen im Quartier.

Durch eine Ladenzeile für Geschäfte, einer Bank, einem Café und Praxisräumen wird der Alsterplatz als Treffpunkt des gesellschaftlichen und geschäftlichen Lebens der Weststadt stark aufgewertet.

Wichtig sind uns auch die am Alsterplatz entstandenen sozialen Projekte. Mit

→

dem „Café Zimtschnecke" realisierten wir gemeinsam mit der Lebenshilfe Braunschweig ein lang geplantes Projekt. Das Café wird von der Lebenshilfe betrieben, mit der Nibelungen als Verpächterin. Weiter gibt es eine ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaft mit acht individuellen Wohnbereichen.

Dann gibt es noch das Wohnprojekt „Gemeinsam Wohnen am Alsterplatz". Eine kleine Gruppe von Mieterinnen und Mietern pflegt eine Nachbarschaft mit viel Austausch und gegenseitiger Unterstützung. Die Nachbarn leben in eigenen Wohnungen auf einer Etage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung dienen eine rund 75 Quadratmeter große Wohnung und eine Dachterrasse.

magazin: Wer waren Ihre wichtigsten Partner?

Voß: Wir hatten es mit einer großen Anzahl an Planern und Bauschaffenden zu tun. Allein für die Hochbauten im Wohnungsbau waren zeitgleich drei Architekturbüros tätig. Wichtig waren unsere Partner aus der Sozialwirtschaft für den Wohnungsbau und die zuständige Schul- und Hochbauverwaltung der Stadt Braunschweig für den Schulneubau und die Sporthallenmodernisierung.

magazin: Gab es unterwegs Kritik oder Zweifel an diesem Entwicklungsprojekt?

Voß: Die gab es reichlich bei einem Projekt in dieser Größenordnung. Beim Schulneubau bereitete der technisch sehr aufwendige Passivhausstandard der Schule von Anfang an Probleme. Auch die Anlaufphase im Schulbetrieb lief in den ersten Jahren nicht reibungslos. Schüler, Schülerinnen und Lehrkräfte waren zuvor in einer Schule der 1970er Jahre untergebracht, Die Raumtemperatur wurde mit Heizung und Fenstern geregelt. Doch das neue Schulgebäude verfügt über eine zentral geregelte Lüftung und Fenster, die automatisch geöffnet und geschlossen werden. Wer sich schon einmal im Wohnungsbau mit Passivhausprojekten befasst hat, kann mit Sicherheit nachvollziehen, dass das Nutzerverhalten in der Schule für das Gelingen des Projekts eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt.

Während des Abrisses der alten Schule wurden unerwartet noch große Mengen an Asbest und weiteren Schadstoffen gefunden. Das hat viel Zeit und Nerven gekostet.

Die Entscheidung, die alte Sporthalle zu ertüchtigen und keine neue zu bauen, fiel auch erst sehr spät im Projekt und war mit Sicherheit der schwierigere Weg. Durch die kürzere Bauzeit gegenüber einem Neubau stand dann aber eine wichtige Drei-Feld-Sporthalle zur Bewältigung der Flüchtlingskrise 2015 zur rechten Zeit zur Verfügung.

Im Wohnungsneubau gab es dann naturgemäß weniger Probleme. Dafür bereitete der Umbau der Infrastruktur unter dem zentralen Alsterplatz sehr viel mehr Aufwand und Kopfzerbrechen als geplant. Und es wuchs die Erkenntnis, dass vermeintlich einfache Bücherschränke auf öffentlichen Plätzen sich schnell zu ausgewachsenen Projekten entwickeln können.

magazin: Wie viel Geld wurde verbaut, und wer hat bezahlt?

Voß: Das Investitionsvolumen in das neue Quartier „Am Alsterplatz" beläuft sich auf knapp 70 Millionen Euro, die Kosten für den Schulneubau und die Ertüchtigung der Sporthalle betrugen ca. 40 Millionen Euro. Das Projekt wurde zum größten Teil frei finanziert. Auf die damaligen Kreditkonditionen und das damit einhergehen-

de Mietniveau schauen wir heute natürlich wehmütig zurück. Fast 30 Prozent der Wohnungen wurden mit der Landesförderung gebaut, 20 Prozent der Wohnungen wurden zur Refinanzierung als Eigentumswohnungen verkauft.

magazin: Ein spannendes Projekt im Ganzen und viele spannende Teilprojekte. Was hat Ihr Wohnungsunternehmen dabei gelernt? Was würden Sie gegebenenfalls anders machen?
Voß: Wir entwickeln unsere aktuellen Wohnbauprojekte in Braunschweig-Stöckheim und im Nördlichen Ringgebiet ohne die damalige Vielfalt an Planern und Planungsbeteiligten. Dazu haben wir für die neuen Wohnungen einen Modulbaukasten entwickelt, mit hochwertigen Grundrissen, die förderfähig sind und sogar den hohen städtebaulichen Anforderungen genügen, denen wir im innerstädtischen Bereich ausgesetzt sind. Die Gebäudeausrüstung haben wir auf das technisch sinnvolle und wirtschaftlich machbare reduziert.

Alle derzeit im Bau befindlichen Projekte sind zu 100 Prozent mit Wohnraumfördermitteln finanziert. Die Finanzierung unseres Bauvorhabens in Stöckheim konnte zu den aktuellen Förderkonditionen abgeschlossen werden, die sogar eine Nachbewilligung bei steigenden Materialkosten in einem gewissen Umfang ermöglichten. Wir hoffen mit diesen Maßnahmen auch in Krisenzeiten bezahlbaren Wohnraum abliefern zu können.

magazin: Wie bewerten die Menschen vor Ort die Entwicklung?
Voß: Die Neugestaltung des Alsterplatzes hat die Mitte der Braunschweiger Weststadt mit modernem, qualitätsvollem Wohnraum ergänzt und einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Immerhin wohnen ca. 25 000 Menschen in der Weststadt. Eine Großbaustelle also mitten in einer Kleinstadt; dafür haben wir viel Lob von den Weststädtern erhalten.
Nach zehn Jahren Baustelle waren aber auch viele froh, dass Staub und Lärm nun ein Ende haben, und das wurde natürlich auch zum Ausdruck gebracht.

magazin: Nun natürlich auch noch der Blick nach vorn: Klimaschutz, Mobilität, Integration, Zusammenhalt, Digitalisierung – diese Themen sind für ein kommunales Wohnungsunternehmen ohnehin nie vom Tisch. Was ist dazu rund um den Alsterplatz noch zu erwarten?
Voß: Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind für uns sehr wichtig. Auf dem Flachdach des Schulgebäudes ist eine Photovoltaik-Anlage mit rund 180 Kilowatt Peak installiert. Damit erzeugen wir derzeit in Summe rund 150 000 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Auch auf die Gründächer der neuen Wohngebäude und der angrenzenden Bestandsgebäude möchten wir mit unserer Energiegenossenschaft „Braunschweiger Land“ Photovoltaikanlagen aufbauen.
Wichtig ist aber auch der Ausbau der Quartiersmobilität. So haben wir aktuell am Alsterplatz eine neue Nibelungen-Bike-Station mit zwei Lastenrädern und fünf Leihfahrrädern aufgebaut. In der Tiefgarage haben wir für die E-Mobilität Ladeinfrastruktur und an den Stellplätzen zwei halböffentliche Schnellladesäulen nachgerüstet. Es geht also immer weiter.

magazin: Vielen Dank, Herr Voß, für diesen interessanten Rundumschlag.
←

Wunstorfer Bauverein feiert 75-jähriges Bestehen

Vorstand hebt **gutes Verhältnis** zu den Mietern hervor

Wunstorf. Der Wunstorfer Bauverein hat vor Kurzem sein 75-jähriges Bestehen gefeiert. Gegründet in den entbehrungsreichen Nachkriegsjahren, ist die Genossenschaft mit ihren knapp 1 500 Wohnungen längst der wichtigste soziale Vermieter in der Kleinstadt westlich von Hannover. Die Vorstände Kathrin Tietz und Jost Kemmerich haben fürs magazin über zwei Aspekte ihrer Arbeit gesprochen.

magazin: „wohne besser gemeinsam" – das ist der Slogan, mit dem der Bauverein wirbt. Was steckt dahinter?
Kathrin Tietz: Was einer nicht schafft, das schaffen viele – das ist der Grundgedanke von Genossenschaften. Bei uns fühlen sich die Mitglieder als Bauvereiner, als Teil einer großen Gemeinschaft. Wir geben unseren Mitgliedern neben einer Wohnung ein richtiges Zuhause. Wir bieten über unser Sozialmanagement und unsere Netzwerkpartner unseren Bewohnern die Möglichkeit, benötigte Hilfen in Anspruch zu nehmen, mit ihren Nachbarn Kontakte zu knüpfen sowie zu pflegen und an Veranstaltungen teilzunehmen. Die letzte Bewohnerbefragung hat deutlich gezeigt, dass unser stetiger Einsatz für unsere Mitglieder wahrgenommen wird.

magazin: Landauf, landab werden die schlechten Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft beklagt: hohe Baukosten, fehlende Grundstücke, steigende Zinsen, unsichere Förderung. Welchen Einfluss hat das auf Ihre Pläne im Neubau, aber auch bei der klimagerechten Sanierung von Beständen?
Jost Kemmerich: Die Forderung nach mehr bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum ist durchaus auch in Wunstorf vorhanden. Die in der Frage angesprochenen Faktoren machen die Entwicklung von geeigneten Neubauprojekten nicht einfacher. Wir versuchen an allen Stellschrauben zu drehen: Grundrissflächen zu verkleinern, Fördermittel aller Art und Baumaterialien zu prüfen bzw. nach Alternativen zu suchen. Wir bleiben aber optimistisch; es werden auch wieder andere Zeiten kommen.

Die Bestandssanierung hat natürlich in den vergangenen Jahren noch mehr an Bedeutung gewonnen, wobei es schon immer unser Bestreben war, den Bestand in einem technisch vertretbaren Zustand zu halten. Auch hier ist das Vorgehen wie bei geplanten Neubauprojekten: Über Pilotprojekte oder Arbeitsgruppen werden Vorschläge zur fachgerechten und klimagerechten Sanierung erarbeitet, erneut auf den kostentechnischen und zukunftssicheren Prüfstand gestellt und ggf. umgesetzt. Bei einer Genossenschaft unserer Größe setzen wir neue Ansätze und Themen gerne in Maßen ein, um erstmal ein Gefühl für Sinnhaftigkeit und Nachhaltigkeit zu bekommen. Mit neuen Erkenntnissen kann dann das große Ganze angegangen werden. ←

Der Bauverein im Überblick

43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
2 730 Mitglieder
1 483 Wohneinheiten

Auszeichnungen:
Qualitätssiegel „Sicheres Wohnen“ sowie Quartierssiegel „Lebenswertes Quartier“ von der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau Niedersachsen; „Ausbildung in Bestform“ vom Arbeitgeberverband; „Entsprechenserklärung 2017“ nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex

OSTLAND baut **Dachböden aus** und errichtet so **24 neue Wohnungen**

Hannover. Die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND geht in Hannover-Linden neue Wege, um attraktiven, citynahen und klimagerechten Wohnraum zu erschließen. Das Vorzeigeprojekt heißt „Stadt-Dach-Fluss“ und umfasst den Ausbau von Dachgeschossen zu 24 neuen Wohnungen, die ab März bezugsfertig werden sollen. Insgesamt investiert die OSTLAND rund neun Millionen Euro in dem beliebten Quartier nahe der Leine.

Durch eine zweigeschossige Dachaufstockung entstehen auf dem Gebäuderiegel aus den 1950er Jahren insgesamt 1500 Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete soll nach Worten von Vorstand Andreas Wahl bei etwa 10,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Im Zuge der Bauarbeiten wurden auch 72 weitere Wohnungen saniert und erhielten dabei unter anderem neue Balkone.

Für die Vermarktung der Wohnungen hat die Genossenschaften eine exklusive Plattform entwickelt, auf der sich Interessenten 3D-Visualisierungen, Grundrisse und vieles mehr ansehen können. „Welche Wohnung noch zu haben ist, wird in Echtzeit angezeigt. Eine Bewerbung ist binnen weniger Sekunden möglich“, erklärt Vermietungsleiter Norman Migura.

Auch über die gute Klimabilanz des sanierten Quartiers wird berichtet. Unter anderem hat die OSTLAND eine PV-Anlage mit einer Leistung von 43,2 Kilowatt Peak (eine zweite in gleicher Größenordnung folgt in diesem Jahr). Der erzeugte Strom soll im Quartier genutzt werden. Auf diese Weise spart die Genossenschaft nach eigenen Berechnungen 40 Tonnen CO_2 pro Jahr. ←

Anzeige

PGN

DA BAUT SICH WAS ZUSAMMEN ...

SENECTUS

WGS

RTDWW 2023
Rotenburger Tage der Wohnungswirtschaft

Einfach gut!

Baut **einfacher**

VON DR. UTE MAASBERG ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Schon lange fordert die Politik mehr Wohnungen, vor allem aber kostensparende Lösungen beim Wohnungsbau. Doch leicht umsetzbar ist das nicht. Der Anstieg der Zinsen, der Mangel an stadtnahen Flächen, wachsende Grundstückspreise, die hohen Baukosten, dazu steigende Energiepreise, Arbeitskräftemangel, Blätterwälder voller Bauauflagen, -verordnungen und DIN-Normen erschweren gerade den Bau der so dringend gebrauchten kostengünstigen Wohnungen. Strategien sind in den letzten Jahren schon zahlreiche am Tisch entwickelt. Lösungen der 1960er und 1970er Jahre wie Modulbau- und Systembauweisen wurden wieder diskutiert, jede Möglichkeit der Kostenersparnis betrachtet. Nun aber kommt neuer Schwung in die Debatte. Architekten und Wohnungswirtschaft fordern es schon lange: baut einfacher! Suffizienz muss zu einem zentralen Baustein für Vereinfachung und Kostenreduzierung im Wohnungsbau werden.

Im Zusammenschluss mit dem Land Niedersachsen und der NBank haben die Architektenkammer und der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft letztes Jahr das Modellprojekt **Einfach gut!** gestartet. „Wir müssen endlich ins Machen kommen", meint Architekt Sven Martens vom Vorstand der Architektenkammer Niedersachsen. „Die Möglichkeiten der Kostenersparnis beim Wohnungsbau sind allen bekannt und dennoch kommen wir nicht weiter, weil wir durch die Summe der Rahmenbedingungen, durch technische Baubestimmungen, durch ein enges Geflecht aus Normen und Richtlinien in der Planung ausgebremst sind. Und das nicht nur beim Neubau, sondern auch beim Bauen im Bestand."

Als erfahrener Wohnungsbauer weiß Sven Martens, welche Perspektiven sich ergeben können, wenn das ständig wachsende System an Anforderungen stärker ausgelotet und interpretiert würde. „Wir müssen offen über Vorgaben und Komfortansprüche sprechen und die Widersprüche aufdecken, die dem einfachen und kostengünstigen Bauen und Wohnen im Wege stehen", so Martens. Im Modellprojekt **Einfach gut!** sind bislang acht Neu- und Umbauprojekte am Start. Die Planungsprozesse werden im regelmäßigen Dialog durch einen Fachbeirat aus erfahrenen Experten aus der Wohnungswirtschaft, dem Wohnungsbau, dem Bauen im Bestand, der Stadtplanung, der technischen Gebäudeausstattung, der Tragwerksplanung und Baukonstruktion sowie dem Baurecht begleitet. „Wir wissen", so Martens, „dass wir mit unseren Vorschlägen, einfacher zu bauen, anecken werden. Aber wir sind sicher, dass das Ausloten von bestehenden Bauvorschriften uns allen helfen wird, Fragen rund um das nachhaltige und kostensparende Bauen klären zu können."

Dabei steht die Initiative des vdw und der Kammer nicht alleine da. Gerade aus Bayern kommen seit dem Sommer 2022 viele Vorschläge „einer Diät, um sich vom Speckmantel aus Normen und Richtlinien zu befreien", so die Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer Prof. Lydia Haack vor dem Bauausschuss. Mit der Gebäudeklasse E sollen neue bauordnungsrechtliche Wege beschritten, aber auch ein neuer Planungsweg hinzugefügt werden, mit denen die Umnutzung von Bestandsgebäuden zukünftig einfacher möglich werden soll. „Wir als Planer müssen lernen, wieder einfacher zu denken. Nachhaltige und klimaschonende Lösungen finden wir", so Sven Martens. **Einfach gut!** in Niedersachsen wird zeigen, was in Zukunft möglich ist. ←

Karin Kellner,
Architektin und Stadtplanerin / Vorstandsmitglied der Architektenkammer Niedersachsen

„Einfaches Bauen setzt voraus, dass wir uns auf das Wesentliche reduzieren und die Planungsziele an den Bedarfen und nicht an den Komfortansprüchen vor allem auch der Auftraggeber ausrichten. Zudem müssen wir uns angewöhnen, von Systemlösungen, die ein ‚rundum-sorglos-Paket' anbieten, abzurücken und unsere konstruktiven Kenntnisse nutzen, um zu einfachen, auf den jeweiligen Einsatzbereich ausgerichtete Detaillösungen zu gelangen."

Harald Schulte,
Architekt / agsta architekten

„In den letzten Jahren sind die Anforderungen an den Wohnungsbau auf allen Ebenen explodiert. Eine Rückbesinnung zu den Ansätzen des einfachen Bauens ist dringend notwendig. Wie im Nachkriegswohnungsbau der 1950er Jahre geht es um reduziertes, langlebiges, robustes Bauen. Ein geringer Energieverbrauch ist selbstverständlich, die erforderliche Energie muss CO_2- frei erzeugt sein. Die Menschen müssen sich – jenseits aller Förderprogramme – ihre Wohnungen auch leisten können. Das steht für mich im Vordergrund."

Karl Heinz Range,
Geschäftsführer KSG Hannover

„ Beim Wohnungsbau müssen wir zurück zu robusten Konstruktionen und einfacher Gebäudetechnik. ‚Less is more' ist das Gebot der Stunde für bezahlbares Wohnen im Neubau."

Carolin Lauhoff,
Geschäftsführerin Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH

„Zukunft bauen, Heimat geben! Durch dieses Modellprojekt wollen wir herausfinden, wie wir lebens- und liebenswerte Räume schaffen können, die durch auskömmliche Gebäudeausstattung bezahlbar bleiben. Den Menschen und die gelebte Gemeinschaft möchten wir in den Fokus der Architektur stellen."

Jürgen Meyer,
Samtgemeindebürgermeister / Stadtdirektor aus Dannenberg

„Die Kosten im Wohnungsbau explodieren derzeit. Soziale Ungleichgewichte nehmen zu. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht derzeit politisch auf jeder Agenda. Hier neue Wege zu gehen, um Kosten zu reduzieren, ist für mich zwingend erforderlich, damit das politische und gesellschaftliche Ziel überhaupt zu erreichen ist. Deshalb müssen bei allen künftigen Überlegungen und Planungen alle Vorschriften und Normen auf den Prüfstand, um die Bauwerksplanung auf das notwendige vertretbare Maß zu reduzieren. Nach dem Motto ‚einfach – gut'."

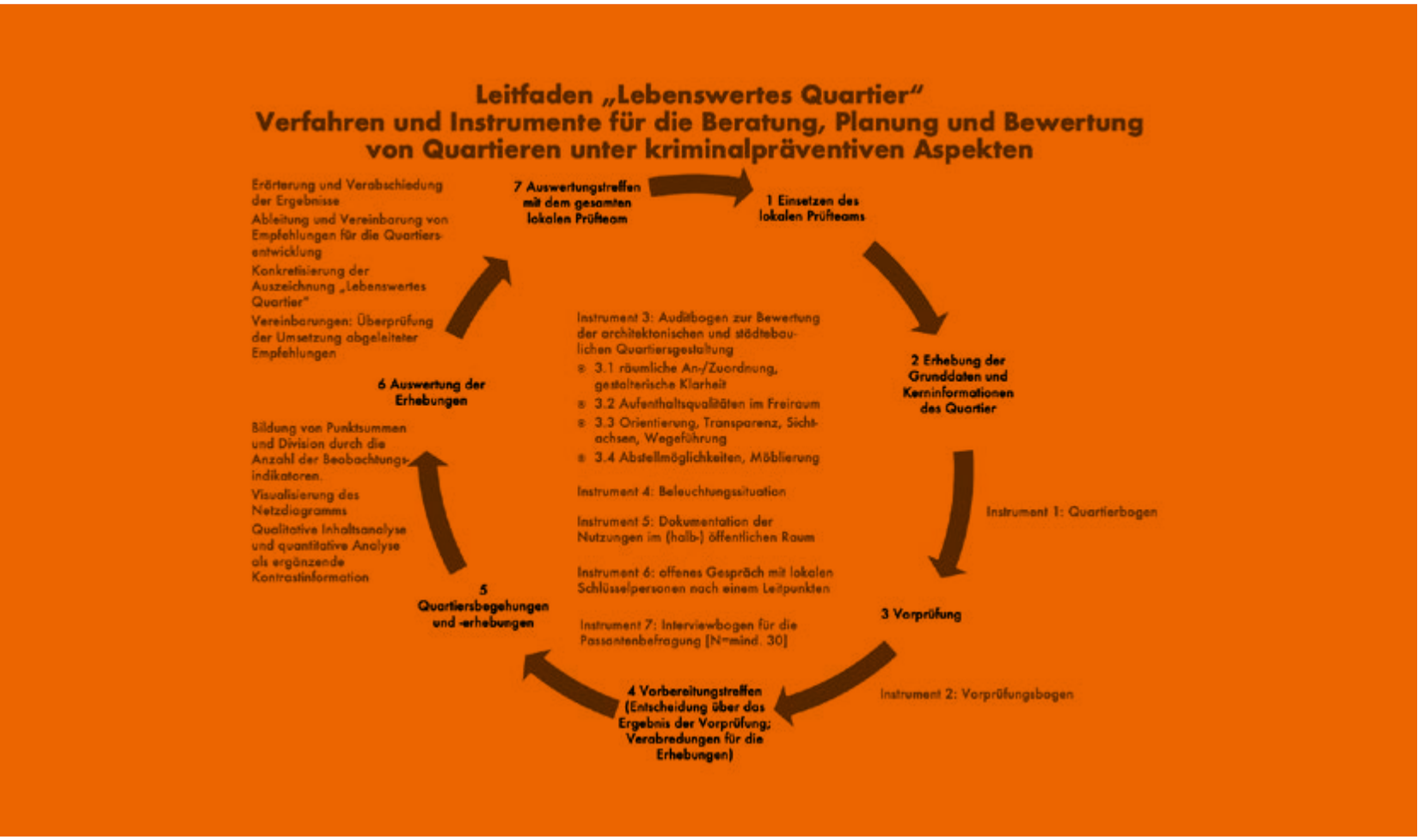
Prof. Elisabeth Endres, BDA,
TU Braunschweig, Institut für Bauklimatik und Energie der Architektur

„Einfaches Bauen bedeutet für mich, komponentenarme Konstruktionen und ein minimaler Einsatz von technischen Systemen zur Schaffung einer guten Gebäudeperformance. Voraussetzung ist eine hohe Leistung der Architektur, die sich aus natürlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, großzügigen Geschosshöhen und einem klar definierten vertikalen und horizontalen Erschließungsprinzip ergibt."

Bewertung von Quartieren unter kriminalpräventiven Aspekten – ein neuer Leitfaden für Kommunen und Wohnungswirtschaft

Ein neuer Blick auf das Quartier

VON PROFESSOR HERBERT SCHUBERT SOZIAL • RAUM • MANAGEMENT – BÜRO FÜR FORSCHUNG UND BERATUNG, HANNOVER



Das „Quartier" hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Es vermittelt zwischen der Komplexität der Stadt und dem privaten Haushalt, stiftet den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Nahraum und bietet die Ansatzpunkte für eine gemeinschaftliche Identifikation mit dem Ort. Auf der EU-Ebene fand das Quartier im Jahr 2020 eine besondere Berücksichtigung in der Neuen Leipzig-Charta[1].

Im Mittelpunkt der Neuen Leipzig-Charta steht das Ziel, die Gemeinwohlorientierung in den Städten zu stärken. Das Gemeinwohl kann sowohl durch verlässliche öffentliche Dienstleistungen der Daseinsvorsorge als auch durch die Vermeidung von Formen der Ungleichheit in den anstehenden sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und räumlichen Transformationen der Städte sichergestellt werden. Notwendig sind aber auch qualitativ hochwertige, für alle offene und sichere öffentliche Räume sowie gut ausgebaute Infrastrukturen, durch die Quartiere „lebendig" werden.

PROF. DR. DR. HERBERT SCHUBERT
Sozial • Raum • Management – Büro für Forschung und Beratung, Hannover

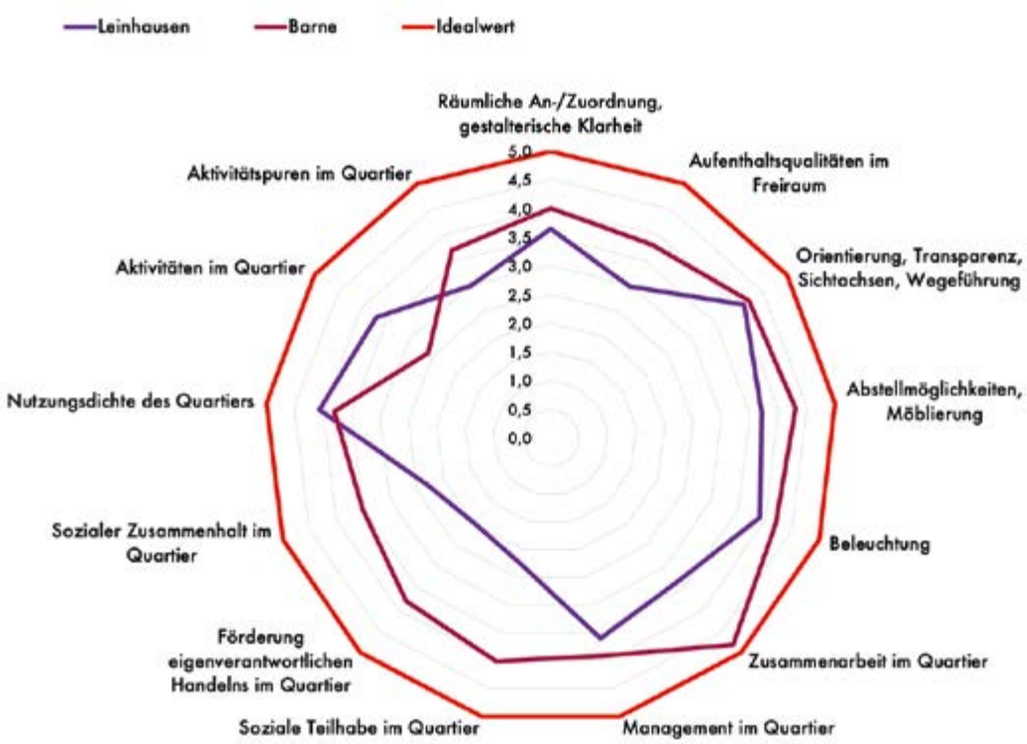
Neben der Kommune als Ganzes und der Region, in die sie eingebettet ist, stellt das Stadt- und Wohnquartier in der Neuen Leipzig-Charta die zentrale räumliche Handlungsebene dar. Eine zielgerichtete Quartiersentwicklung soll das Engagement vor Ort fördern, damit der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Integration gelingen können. Es wird ein integrierter Ansatz für die gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung gefordert, in dem alle fachlich relevanten Belange und Interessen miteinander abgewogen sowie koordiniert werden können. Allerdings fehlen bisher geeignete formelle und informelle Instrumente zur Bewertung, wie lebenswert und lebendig ein Quartier ist.

Für die zukünftige Quartiersentwicklung fordert die Neue Leipzig Charta vor allem die Schaffung städtischer Räume, die sich durch Mischnutzung auszeichnen, sowie die Gestaltung und das Management von sicheren öffentlichen Räumen, die für alle Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich sind und ein gesundes Lebensumfeld bieten. Diese Anforderung hat die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (SiPA) – koordiniert vom Landespräventionsrat (LPR) – aufgegriffen. Mit Unterstützung eines interdisziplinären Arbeitskreises und des Büros SOZIAL • RAUM • MANAGEMENT wurde im Jahr 2021 der „Leitfaden zur Beratung und Bewertung von Quartieren unter kriminalpräventiven Aspekten" erarbeitet und im Jahr 2022 im großstädtischen Eisenbahnquartier Hannover Leinhausen und im mittelstädtischen Quartier Wunstorf Barne in der Region Hannover erprobt.

Das Verfahren der Anwendung des Leitfadens

Die Anwendungsmöglichkeiten des Leitfadens sind vielfältig: Bereits im städtebaulichen Planungsstadium können Entwürfe und Ideenskizze überprüft werden, um Beratungshinweise zur Quali-

→



tätssicherung der Planung des Quartiers zu geben. Vorrangig geht es aber um die Bewertung eines bestehenden Quartiers. Die Anwendung des Leitfadens umfasst insgesamt sieben Schritte.

Allerdings ist eine gute Vorbereitung notwendig. Unter der Einbeziehung von Entscheiderinnen und Entscheidern der lokalen Wohnungsunternehmen, der kommunalen Planungsbehörde, des kommunalen Präventionsrates, im Quartier engagierter Träger der Wohlfahrtspflege und der örtlichen Polizei wird vereinbart, welche Ziele mit dem Einsatz des Leitfadens verfolgt werden, welcher Nutzen für das Quartier erwartet wird und ob die angesprochenen Organisationen operative Fachkräfte als Ressourcen für den Prüfprozess entsenden können.

Schritt 1: Auf dieser Grundlage wird ein „lokales Prüfteam" konstituiert. Es setzt sich interdisziplinär zusammen aus Fachleuten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Architektur und Stadtplanung, der polizeilichen Prävention, von im Quartier ansässigen Unternehmen, Gewerbetreibenden und Dienstleistern, Professionellen der Sozial- und Gemeinwesenarbeit, aber auch aus engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Ehrenamtlichen lokaler Institutionen (wie Vereine, lokaler Präventionsrat, Mitglieder des Stadt-/Gemeinderats etc.). Im Prüfteam werden diejenigen Personenkreise berücksichtigt, die als Stakeholder für die Quartiersentwicklung eine wichtige Rolle spielen. Ein Mitglied, das auf die inhaltlichen Anforderungen und das Prozessmanagement vorbereitet worden ist, übernimmt die Koordinationsrolle.

Schritt 2: Die Grunddaten, Merkmale und Hintergrundinformationen des Quartiers werden aus der Statistik und aus Datensammlungen erhoben. Dabei werden die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und infrastrukturellen Kennzeichen des Quartiers herausgearbeitet. Außerdem wird ermittelt, welche Rolle die interinstitutionelle Zusammenarbeit, das Raummanagement, und die Förderung der sozialen Teilhabe sowie der sozialen Kohäsion im Quartier spielen. Ergänzend werden Satzungen und Planunterlagen des Quartiers zusammengestellt.

Schritt 3: Im Rahmen einer Vorprüfung werden die Informationen, Daten und Planunterlagen ausgewertet. Bestandteil der Vorprüfung ist ein Bewertungsmodul, mit dem das Quartier als Ganzes nach kriminalpräventiven Kategorien in Augenschein genommen werden kann. Im Blickpunkt stehen die Eingangssituation, die Flächennutzung, das Netz der Straßen und Wege, aber auch die Park-, Grün- und anderen Freiflächen als „Rückgrat" des Quartiers, das Vorhandensein von Sichtachsen, die Relation von Quartiersrändern und Quartiersmitte, die Aufenthaltsbereiche (auch für Kinder und Jugendliche) sowie die Erreichbarkeiten im Quartier. Unter Bezugnahme auf die Pläne des Quartiers werden die Teilstrukturen des Quartiers identifiziert, in denen die späteren Begehungen erfolgen können.

Schritt 4: Die Ergebnisse der Vorprüfung werden vom lokalen Prüfteam erörtert und abschließend bewertet. Auf dieser Grundlage wird die Anwendung des Leitfadens im Quartier vorbereitet. Die Teilnehmenden vereinbaren, wer in welchen Untersuchungsbereichen des Quartiers die Instrumente des Leitfadens anwenden wird, und erstellen einen Zeitplan für die Quartiersbegehungen (Audits), die Beobachtung der Lebendigkeit des Quartiers und für Befragungen.

Schritt 5: Im Rahmen der Quartiersbegehungen (Audits) in den ausgewählten Untersuchungsbereichen kommen die Kriterien der architektonischen und städtebaulichen Quartiersgestaltung sowie der Beleuchtung zur Anwendung. Im Anschluss wird eine Bewertung der Lebendigkeit des Quartiers vorgenommen. Unter „Lebendigkeit" werden die wahrnehmbaren Nutzungen, Aktivitäten und Nutzungsspuren im (halb-)öffentlichen Raum verstanden. Abschließend werden die Potenziale und die Eigenperspektiven der Nutzerinnen und Nutzer des Quartiers in Gesprächen mit örtlichen Schlüsselpersonen und vor Ort angetroffenen Passanten gesammelt.

Schritt 6: Die Audit-, Beobachtungs- und Befragungsbögen werden ausgewertet. Als Resultat liegt ein durchschnittlicher Gesamtpunktwert für jedes Instrument vor. Abschließend wird ein Netzdiagramm – als Visualisierung der empirischen Ergebnisniveaus – erzeugt. Auf dieser Grundlage werden die qualitativen Empfehlungen abgeleitet. Es wird festgehalten, welcher Handlungsbedarf durch die Anwendung des Leitfadens erkannt wurde.

Schritt 7: Die Ergebnisse werden in einem abschließenden Auswertungstreffen erörtert, und es wird über die Vergabe der Auszeichnung „Lebenswertes Quartier" entschieden. Sie wird vergeben, wenn in einer Bewertungskategorie ein Gesamtpunktwert von mindestens 4,5 (= Erfüllung von Anforderungen der städtebaulichen Kriminalprävention in sehr hohem Maße) oder von mindestens 3,5 (= Erfüllung in hohem Maße) erreicht wurde. Das Prüfteam vereinbart zum Schluss einen Modus, die Umsetzung der abgeleiteten Empfehlungen im weiteren Zeitverlauf zu beobachten.

Die Instrumente des Leitfadens

Die Grundlage des Instrumentariums bildet der „Quartierbogen", mit dem die Grunddaten und Basisinformationen des Quartiers erhoben werden und der Hinweise zur Zusammenstellung der kartographischen Planunterlagen gibt. Der Quartierbogen und die Planunterlagen werden anschließend mit Hilfe des „Vorprüfungsbogens" auswertet. Als Ergebnis der Vorprüfung wird das Profil des Quartiers räumlich, infrastrukturell, sicherheitsbezogen, sozial und wohnungswirtschaftlich herausgearbeitet, so dass sich die Zonen und Wegeachsen der Untersuchungsbereiche im Quartier, die näher unter die Lupe genommen werden sollen, schlüssig ableiten lassen.

Für die Bewertung der architektonischen und städtebaulichen Quartiersqualitäten kommen zwei „Auditbögen" zur Anwendung. Bewertet werden damit die räumliche An-/Zuordnung und gestalterische Klarheit; die Aufenthaltsqualitäten im Freiraum; die Orientierung, Transparenz, Sichtachsen und Wegeführung im Quartier; die Abstellmöglichkeiten und Möblierung sowie die Beleuchtungssituation.

Um die Lebendigkeit im Quartier zu bewerten, werden in einem „Beobachtungsbogen" die Nutzerinnen und Nutzer je Untersuchungsbereich gezählt. Außerdem werden Nutzungsspuren wie nutzungsbedingte Erosionen und Nutzungszeichen dokumentiert.

Mit einem „Leitfaden" für Gespräche mit lokalen Schlüsselpersonen können die verschiedenen vielfältigen Hintergrundaktivitäten im Quartier abgebildet werden und die Auditergebnisse plausibilisiert werden. Das Instrument der „Passantenbefragung" wird ebenfalls genutzt, um die Informationen aus dem Kreis der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Nutzer und Nutzerinnen als qualitativen Kontrast zu den Ergebnissen der Auditbögen und Beobachtungen verwenden zu können.

Erprobung des Leitfadens in zwei Quartieren

Die Impulse zur Anwendung des Leitfadens gaben Wohnungsunternehmen: im Quartier Wunstorf Barne der Wunstorfer Bauverein und in Hannover-Leinhausen die Vonovia. Zur Vorbereitung der Bewertung des Quartiers mit dem Leitfaden wurde an den beiden Standorten ein „lokales Prüfteam" gebildet, dem neben den Fachleuten der Wohnungsunternehmen Schlüsselpersonen der Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik, Präventionskräfte der Polizei, engagierte Bewohner und Ehrenamtliche lokaler Vereine angehörten. Vorbereitend wurden die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen sowie infrastrukturellen Kennzeichen des Quartiers erhoben, die Themen des Quartiers herausgearbeitet und sozialräumlich die Untersuchungsbereiche abgegrenzt. Anschließend wurde der Leitfaden von den lokalen Prüfteams im Rahmen von Quartiersbegehungen angewandt. Dabei wurden die architektonische und städtebauliche Quartiersgestaltung, die Beleuchtung und die „Lebendigkeit" des Quartiers im (halb-)öffentlichen Raum bewertet – ergänzt um Gespräche mit Passanten und lokalen Schlüsselpersonen.

Mit dem Einsatz der Instrumente des Leitfadens wurde ermittelt, dass sowohl das Wunstorfer Quartier Barne als auch das Eisenbahnquartier Leinhausen in Hannover die Anforderungen der städtebaulichen Kriminalprävention in hohem Maße erfüllen. Dafür erhielten beide die Auszeichnung „Lebenswertes Quartier".

Für die weitere Entwicklung des Quartiers Wunstorf Barne wurde empfohlen, an verschiedenen Punkten anzusetzen. Die Anregungen fokussierten besonders die starke Belastung des öffentlichen Straßenraumes durch den ruhenden Verkehr, weshalb eine Verlagerung der Parkplätze an den Quartiersrand vorgeschlagen wurde. Zu den Empfehlungen gehörte auch, die Rasenflächen des Abstandsgrüns zwischen den Mehrfamilienhäuserzeilen zur Belebung neu zu strukturieren und das eigenverantwortliche Handeln der Hausgemeinschaften auf diesen Flächen zu fördern.

Um das Eisenbahnquartier in Hannover-Leinhausen noch lebenswerter machen zu können, wurden ebenfalls viele Empfehlungen gegeben. Sie reichen von einer Verringerung der Straßenbreite durch die Pflanzung von Bäumen und die Anlage eines attraktiven Fußweges an der zentralen Quartiersstraße über eine Verkehrsberuhigung, die auch einen Radweg berücksichtigt und den ruhenden Verkehr neu ordnet, und eine bessere Abstimmung der Lichtpunkthöhe von Leuchten auf den Fußweg bis hin zu einer

→

besseren Beschilderung für die Orientierung und Auffindbarkeit von Orten im Quartier. Angeregt wurden auch die Schaffung von Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereichen in den Nebenachsen des Eisenbahnquartiers. Besonderes Augenmerk soll zukünftig auf den Ausbau der Zusammenarbeit des Wohnungsunternehmens mit anderen Organisationen, Institutionen und Vereinen – insbesondere mit dem benachbarten Sportverein und Stellen der Stadtverwaltung – gelegt werden. Ein wichtiger Punkt betraf auch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, in denen sich verschiedene Beziehungskreise treffen können, und die Einrichtung eines Jugendtreffs. Darüber hinaus wurde angeregt, den Bedarf einer öffentlich geförderten Gemeinwesen- bzw. Nachbarschaftsarbeit und eines Quartiertreffpunkts zu klären, um durch Gemeinschaftsaktivitäten die Identifikation mit dem Quartier zu stärken und das eigenverantwortliche Handeln zu fördern. Schließlich wurde auch empfohlen, die Siedlungsgeschichte seit den 1960er Jahren und den Ausgangspunkt als Eisenbahnersiedlung zu einer identitätsstiftenden Erzählung über das Gebiet zu verdichten und in Jubiläumsfeiern aufzugreifen, damit die Diversität zwischen den jüngeren, zuziehenden Familien und der bereits länger ansässigen, älteren Wohnbevölkerung zu einem nachbarlichen Verständnis füreinander weiterentwickelt werden kann.

Schlussbemerkung

Das Instrumentarium des Leitfadens „Lebenswertes Quartier“ wird im Laufe des Jahres 2023 auf der Internetseite der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen zum Download zur Verfügung gestellt (vgl. http://www.sicherheit-staedtebau.de/). ←

[1] _ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.) (2020): Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim Informellen Minister-treffen Stadtentwicklung im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft am 30. November 2020, https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklaerungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf [Zugriff 13.11.2022].

Herbert Schmidt ist tot

Im Alter von 90 Jahren ist der frühere vdw-Verbandsratsvorsitzende Herbert Schmidt verstorben. Schmidt war von Mai 1974 bis Ende 1991 Vorstandsvorsitzender des Bauvereins Rüstringen und hat sich zudem viele Jahre in den Gremien des Verbandes engagiert. 1976 wurde er erstmals in den Verbandsausschuss (heute: Verbandsrat) gewählt. Von 1981 bis 1986 war Herbert Schmidt stellvertretender Vorsitzender, ehe er von 1986 bis zu seinem Ausscheiden 1992 den Vorsitz übernahm. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann nannten Herbert Schmidt in ihrem Kondolenzschreiben „einen allseits geschätzten Vertreter des genossenschaftlichen Wohnens und einen gern gesehenen Gast auf unseren Veranstaltungen“.

Anzeige

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

Kommunikationsprojekt mit Studierenden **erfolgreich** beendet

Hannover. Das erste Projekt des vdw mit dem Institut für Journalistik und Kommunikationsforschung an der Hochschule für Musik, Theater und Medien Hannover ist erfolgreich zu Ende gegangen. Drei Monate lang hatten 14 Studierende in einem Blockseminar die „Marke vdw" und die Kommunikationsarbeit des Verbands analysiert und neue kommunikationsstrategische Ansätze erarbeitet. Im Fokus dabei: der verstärkte Einsatz sozialer Medien. Das Seminar war in Absprache von Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Kommunikationsprofessor Christoph Klimmt zustande gekommen.

Ende Januar präsentierten die Studierenden die Ergebnisse ihrer Arbeit im Verbandshaus. Dr. Schmitt zeigte sich im Anschluss sehr zufrieden: „Das war rundum klasse. Insbesondere die Analyse des kommunikativen Umfelds des Verbandes und der verschiedenen Zielgruppen waren äußerst umfangreich und präzise. Und den Studierenden ist es auch gelungen, einige Themen von der rein fachlich, sachlichen Ebene auf eine emotionale zu verlagern. Super!"

Die Studierenden legten auch Schwächen in der Verbandskommunikation offen. Gerade im Bereich der sozialen Medien und der Nutzung bekannter Plattformen wie XING oder LinkedIn gebe es durchaus Nachholbedarf. Diese seien vor allem für die Personalgewinnung nicht zu unterschätzen, hieß es bei der Abschlusspräsentation. ←

vdw-Mitglieder feiern **Jubiläen**

Gleich elf Mitgliedsunternehmen feiern in diesem Jahr ein Jubiläum. Die „Heimat" Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lüchow e.G. konnte am 22. Januar bereits auf ihr 75-jähriges Bestehen zurückblicken.

Ebenfalls 1948 wurden folgende Unternehmen gegründet: Volksheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft, Göttingen (1. März), Bausie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Landkreis Holzminden (6. September), Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten eG in Hannover (22. Oktober), Bauen + Wohnen eG, Braunschweig (3. November) und die WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG (9. November).

Bereits 100 Jahre alt werden in diesem Jahr die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft e.G., Braunschweig (11. März), die GNSG Wohnbau Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (10. August) und die Wohnungsbaugenossenschaft Volkshilfe Celle eG (4. Dezember).

Auf 125 Jahre Firmengeschichte blicken der Bauverein Sarstedt eG (23. April) und der Bauverein in Münden eG (8. November) zurück. ←

Heizkosten schlagen aufs **Gemüt**

Berlin. Die gestiegenen Heizkosten drücken auf Geldbeutel und Gemüt: Jeder zweite Bundesbürger fühlt sich dadurch stark oder sehr stark im Alltag beeinträchtigt. Das ergab im Januar eine forsa-Umfrage im Auftrag des Deutschen Verbandes Flüssiggas e.V. (DVFG). Dabei empfinden 14 Prozent der Befragten die Beeinträchtigung durch die Preissteigerungen als sehr stark – 36 Prozent als stark. Ein geringeres Einkommen verstärkt die Sorgen: Fast jeder Vierte (22 Prozent) mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 3 000 Euro fühlt sich von den gestiegenen Heizkosten im Alltag sehr stark beeinträchtigt. ←

Reformdebatte um NBank

Um die niedersächsische Förderbank hat eine Reformdebatte begonnen. Ein Kernpunkt: Die NBank vergibt bislang nur Zuschüsse, aber keine Darlehen. Dies sei in anderen Bundesländern anders geregelt, heißt es. Daher liege die NBank im Bundesvergleich in ihrer Bilanzsumme an letzter Stelle. Der landespolitische Nachrichtendienst „rundblick" berichtete vor Kurzem, dass zur Erhöhung des N-Bank-Eigenkapitals vorgeschlagen wird, das Vermögen des Wohnraumförderfonds als Sacheinlage der NBank zu übertragen. Die bereitgestellte, aber noch nicht durch Bewilligungen gebundene Liquidität würde einen Betrag von rund 900 Millionen Euro ausmachen. Da dies aber nur den Wohnungsbau betreffe, seien weitere Schritte nötig. Man könne 750 Millionen Euro, die bisher als Fördergeld-Zuschüsse eingeplant gewesen waren, als NBank-Eigenkapital umwidmen. Im nächsten Schritt könne die NBank auf dieser gestärkten Basis selbst Kredite aufnehmen und ein Förderkapital von „bis zu sechs Milliarden Euro mobilisieren". ←

Öffentlicher Wohnungsbau kann sich auf GEWOBA verlassen

Bremen. In Bremen wurden nach Angaben des Senats im vergangenen Jahr rund 200 Sozialwohnungen fertiggestellt (Stand Anfang Dezember). Die Fertigstellungszahlen der vergangenen fünf Jahre zeigen keine klare Tendenz: Verglichen mit 2021 (66 neue Sozialwohnungen) ist der Anstieg deutlich – aber im Jahr 2019 waren es 433. Langfristig betrachtet ist der Gesamtbestand geförderter Wohnungen in Bremen seit den 1990er Jahren deutlich gesunken. 90 Prozent der im vorigen Jahr geförderten Wohnungen wurden von der GEWOBA gebaut. ←

Anzeige

Minol eMonitoring

Transparenz für Verwalter und Bewohner.

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

Neubau I

↑ Die GEWOBA in Bremen hat das Projekt Seehöfe gestartet. Auf einem knapp 2,5 Hektar großen Gelände wird in drei Bauabschnitten ein neues Wohnquartier mit 214 barrierefreien Wohnungen, einem Gemeinschaftshaus und Gewerberäumen entstehen. Alle Neubauten im KfW 40-Standard NH werden mit energieeffizienter Gebäudetechnik ausgestattet. Hierzu gehören Wärmepumpen, die über die Photovoltaikmodule auf den Dächern betrieben werden und die Wohnungen mit Wärme versorgen. Aufgrund des hohen energetischen Baustandards, der eine CO_2-Emission unter 7,5 Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr erreicht, sowie der Gestaltung der Freianlagen, die die Biodiversität in hohem Maße fördert, haben die ersten zwei Bauabschnitte bereits das Siegel „Klimaschutzsiedlung" von der Bremer Energie-Konsens GmbH erhalten.

Neubau II

→ Die kwg Hildesheim hat in Sarstedt mit dem Bau von insgesamt 48 Mietwohnungen begonnen. Beim symbolischen Spatenstich waren neben Geschäftsführer Matthias Kaufmann auch Bürgermeisterin Heike Brennecke und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt dabei. Die neuen Wohnungen werden vom Land Niedersachsen und der Stadt Sarstedt gefördert. Das Gebäudeensemble erfüllt den KfW 40-Standard. Die Baukosten sind im Planungszeitraum auf 13 Millionen Euro gestiegen.

Neubau III

Die Ammerländer Wohnungsbau erstellt in Rastede acht generationengerechte Wohnungen, die im kommenden Sommer bezugsfertig sein sollen. Die Quadratmetermiete liegt in den ersten zehn Jahren nach Angaben des Unternehmens bei maximal sechs Euro.

Neubau IV

Die Nibelungen-Wohnbau errichtet im Nördlichen Ringgebiet in Braunschweig derzeit 69 öffentlich geförderte Wohnungen (Mieten zwischen 6,10 und 7,50 Euro pro Quadratmeter) und 19 Apartments für betreute Wohngruppen. Die beiden je fünfgeschossigen Gebäude sollen im Sommer bezugsfertig sein. Baukosten rund 20 Millionen Euro. Parallel hat die städtische Wohnungsgesellschaft auch in Stöckheim mit dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen begonnen. Im Herbst 2024 sollen die 73 Wohnungen bezugsfertig sein. Und noch ein Neubau wächst heran: Im Stadtteil Schwarzer Berg errichtet die Nibelungen-Wohnbau eine Kindertagesstätte für fünf Gruppen. Im September soll der Betrieb aufgenommen werden.

Neubau V

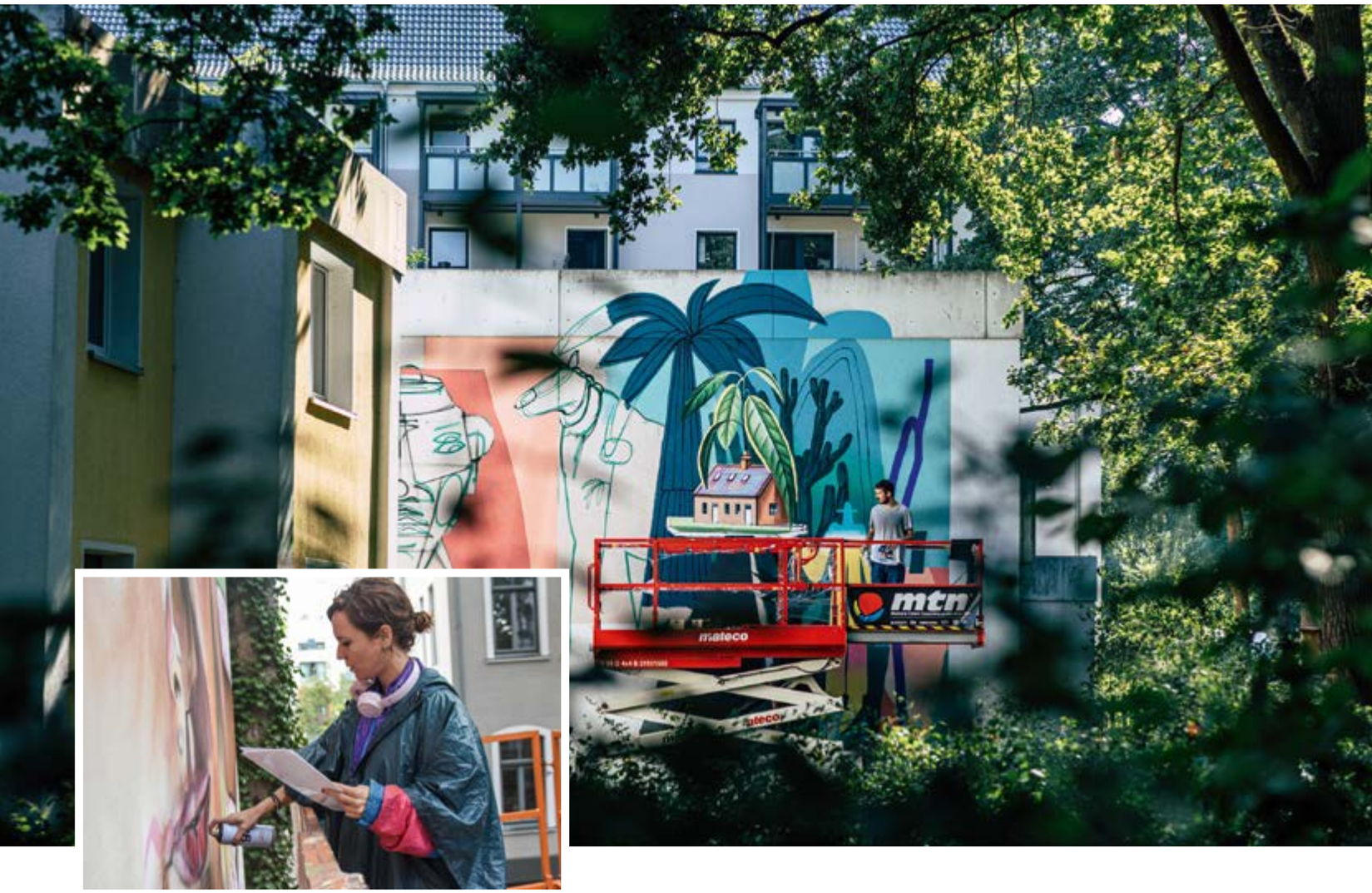
Der Bauverein Delmenhorst wird im Frühjahr 13 barrierefreie Wohnungen fertigstellen. Geplanter Einzugstermin ist der 1. Mai. Der Neubau entspricht einem hohen energetischen Standard und verfügt unter anderem über eine Wärmepumpe. Vorstand Reiner Fulst kündigte angesichts steigender Zinsen und hoher Baukosten an, der Bauverein werde „in Sachen Neubau eine Pause" einlegen.

Neubau VI

Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen baut in Osterode zehn freifinanzierte, barrierefreie Mietwohnungen. Das Gebäude wird das erste im Unternehmensbestand sein, das komplett ohne fossile Brennstoffe auskommt. Im kommenden Juli sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.

Neubau VII

In etwas mehr als einem Jahr wird die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr 84 neue Wohnungen im Stadtteil Döhren fertigstellen; ein Großteil davon wird öffentlich gefördert. Der Neubau wird ergänzt durch 63 Tiefgaragenplätze und eine hauseigene Kita.



Kunstvoll

↑ Das Wohnungsunternehmen Gundlach hat die Fassade ihres Verwaltungsgebäudes in Hannover für die Kunstaktion „Hola Utopia“ zur Verfügung gestellt. Die Street Art-Künstlerin Lily Brick hat die graue Häuserwand innerhalb von fünf Tagen in ein gigantisches Wandgemälde verwandelt und mit dem Mutter-Tochter-Motiv einen echten Hingucker geschaffen. Zwei ukrainische Künstler hatten sich derweil eine Hausfassade der Wohnungsgenossenschaft OSTLAND in Hannover-Linden vorgenommen. Die Zwillingsbrüder nennen ihr bemerkenswertes, rund 60 Quadratmeter großes Wandbild „Fragile Welt“. Die Kunstaktion „Hola Utopia“ wird auch in diesem Jahr Hannover ein kleines Stück farbenfroher machen.

Neu im vdw

Neue Fördermitglieder im Verband sind die BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/Sparte Wohnen, die Firma BMI Deutschland GmbH, die Immomio GmbH und die PGN Planungsgemeinschaft Nord GmbH. Im Gegenzug haben die NORD/LB und die GAP GmbH ihre Fördermitgliedschaften im vdw beendet.

LERNINSEL

Gute Tradition

Die Lerninsel Juist findet in diesem Jahr vom 15. bis 22. Juli statt. Es gibt insgesamt 20 Teilnehmerplätze. Bewerbungen sind noch bis zum 28. Februar möglich.

Weitere Informationen hier:

Vorreiterin

Wie schon der Spar- und Bauverein in Hannover ist mit dem Heimstättenverein auch in Osnabrück eine Wohnungsgenossenschaft Vorreiterin in Sachen Unterflurmüllsysteme. Im Neubauquartier an der Sandforter Straße baut die Genossenschaft 68 Wohnungen, und der örtliche Abfallentsorger OSB installiert dort erstmals unterirdisch Sammelbehälter mit einer Ladekapazität von 4,4 Kubikmeter.

Premiere

Die NEULAND Stiftung in Wolfsburg bringt seit einigen Wochen einen eigenen Podcast heraus. Das Angebot ist Teil der Digitalisierungsstrategie der Stiftung. Zunächst in zehn Folgen widmen sich die Podcast-Macher dem Thema „In guter Nachbarschaft“. Einfach mal reinhören…

Klimaschutz I

→ Der Spar- und Bauverein in Hannover hat auf dem Gründach des Stadtteiltreffs in Vahrenwald eine PV-Anlage installiert, die jährlich rund 5 000 Kilowattstunden Strom erzeugen soll. Die Energie wird für den Betrieb des Gebäudes verwendet, das gerade tagsüber von vielen Bewohnern des Quartiers besucht wird.

Klimaschutz II

Besuch aus Berlin beim Bauverein Neustadt: Eine Delegation der degewo AG informierte sich über den Einsatz innovativer Heiztechnik. Die Genossenschaft tauscht alte Heizungen aus und ersetzt dies durch eine neue Heiz- und Regeltechnik inklusive Wärmepumpen. 54 Wohnungen konnten auf diese Weise schon umgerüstet werden, bei 90 weiteren werden die Baumaßnahmen im Frühjahr abgeschlossen sein.

Einblicke

Die Auszubildenden der Nibelungen-Wohnbau in Braunschweig haben zwei Tage lang ihren Arbeitsplatz mit einem Team der Lebenshilfe getauscht. Die Aktion unter dem Motto „Seitentausch" soll den Nachwuchskräften neue Perspektiven ermöglichen. Der angehende Immobilienkaufmann Patrick Woltmann zog eine positive Bilanz: „Wir haben coole Leute kennengelernt. Überrascht war ich von den vielfältigen Aufgaben der Lebenshilfe."

Vernetzt

Vernetzt: Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen hat die Einführung der Bürger-App „Crossiety" in der Stadt Osterode unterstützt. Die Nutzung der App, die sich zu einer Art digitaler Dorfplatz entwickeln soll, kostet für zwei Jahre 50 000 Euro. Geschäftsführer Hans-Peter Knackstedt erhofft sich von „Crossiety" bessere Kontaktmöglichkeiten zu den Mietern und die Förderung des sozialen Zusammenhalts auf Gemeindeebene. Die App arbeitet über datenschutzkonforme Server der EU.

Zufrieden

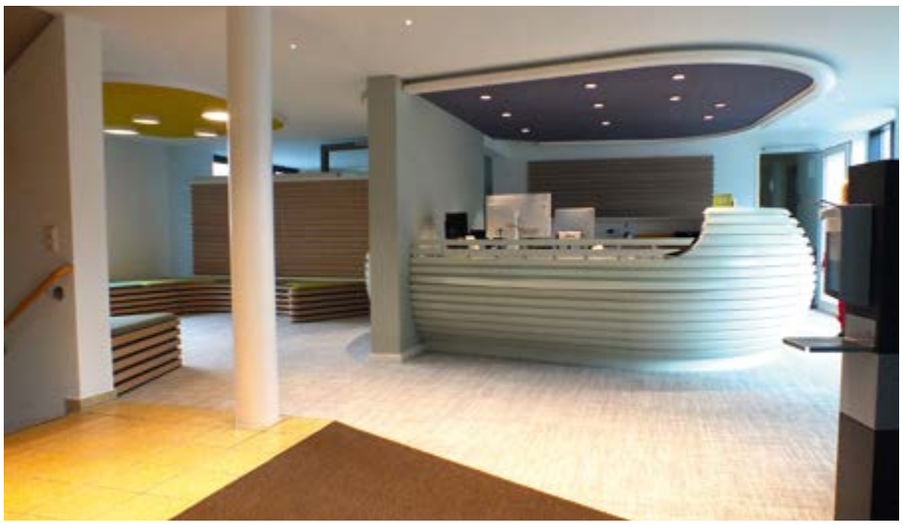
82 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Deutschland sind mit den Leistungen ihres Vermieters mindestens zufrieden. Dieser Wert hat sich in den vergangenen Jahren kaum verändert. Das fand das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult im Rahmen seiner repräsentativen Studie „Servicemonitor Wohnen 2022" heraus.

Klimaschutz III

Erstmals hat die Stadt Göttingen sanierte Wohngebäude mit der sogenannten Grünen Hausnummer ausgezeichnet. Gleich drei Häuser der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die besonders energieeffizient saniert wurden, erhielten die Anerkennung. „Nachahmen ist ausdrücklich erwünscht", sagte Oberbürgermeisterin Petra Broistedt. „Wir haben unter anderem natürlich die Außenwände gedämmt. Dass dabei ein Gebäude nicht zwingend sein Gesicht verliert, konnten wir exemplarisch an diesen Objekten zeigen und haben deren typische Architektursprache der 1960er Jahre erhalten", betonte Geschäftsführerin Claudia Leuner-Haverich.

Gemeinsam wohnen

↑ Das hannoversche Wohnungsunternehmen Gundlach plant im Stadtteil Misburg ein bisher einzigartiges Wohnprojekt. Cohousing heißt das Modell, das auf Mieter abzielt, die gerne in einer Gemeinschaft wohnen. Realisiert wird die Idee in einem Neubau mit insgesamt neun Ein- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Anders als in üblichen Mehrfamilienhäusern sind die privaten Räume kleiner gehalten, dafür gibt es große Gemeinschaftsräume zum Kochen, Spielen usw.



Umbau

← Das Verwaltungsgebäude der gbg Hildesheim wurde über mehrere Monate umgebaut. Das Ergebnis kann sich wahrlich sehen lassen. Der Empfangsbereich für die Kunden ist hell und freundlich gestaltet, und auch die Beratungsräume sowie zahlreiche Büros wurden von Grund auf saniert und modernisiert.

CO_2-Fußabdruck I

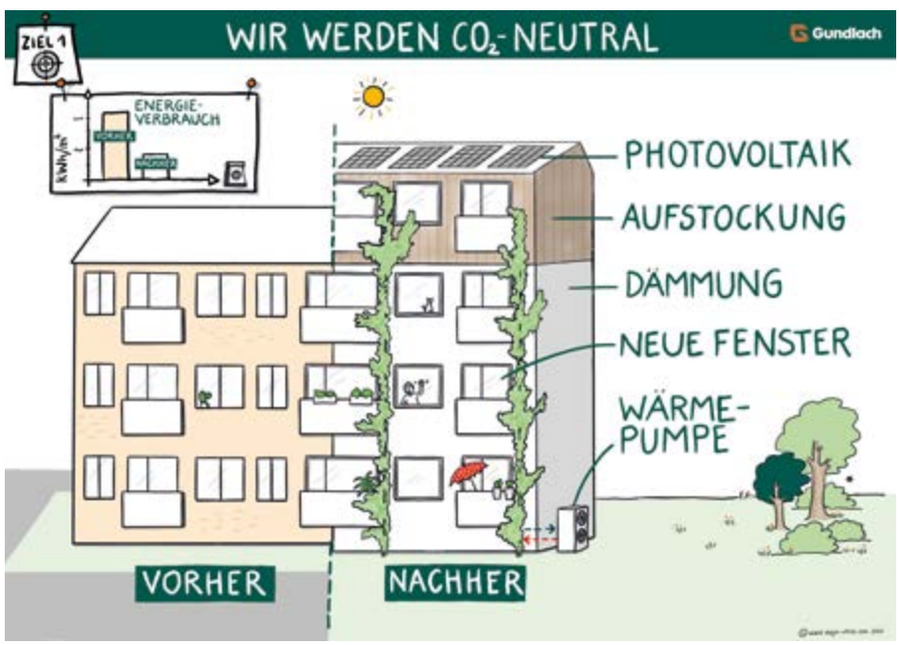
Die Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover hat eine CO_2-Bilanz aufgestellt. Demnach betragen die Kohlendioxidemissionen im Bestand jährlich 20,4 kgCO_2äq pro Quadratmeter Wohnfläche. Vorstand Cord Holger Hecht kündigt an, in den nächsten Jahren die Anlagentechnik in den Häusern der Genossenschaft zu optimieren.

CO_2-Fußabdruck II

Seit 2008 hat die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft 31 Millionen Euro in die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände investiert. Hierdurch werden pro Jahr bereits mehr als 1 600 Tonnen CO_2-Emissionen eingespart. Die Kohlendioxidemissionen im Bestand betragen jährlich 28,4 kgCO_2äq pro Quadratmeter Wohnfläche. „Bis 2045 wollen wir unseren kompletten Bestand klimaneutral modernisieren“, betont der Technische Leiter der LüWoBau,, Henning Müller-Rost.

Ausgezeichnet

↑ Die GEWOBA hat zum vierten Mal einen Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung verliehen. Das Thema lautete: „Weniger, älter, bunter! Wie lässt sich das Miteinander der Generationen im Sozialraum aktiv gestalten?“ Am besten gelöst hatte die Aufgabe eine Studierendengruppe von der Hochschule Bremen. Vorstand Dr. Christian Jaeger gratulierte Harleen Sukhija (von links), Theodor Warwel, Erik Janzen und Wilko Württemberger zum ersten Platz. Sie waren in ihrem Forschungsbericht der Frage nachgegangen, welche Faktoren Einsamkeit im Alter beeinflussen. Dabei haben sie auch einen Blick auf die Wohnsituation geworfen und Empfehlungen für die Stadt- und Quartiersentwicklung gegeben.



Plan

↑ Im Stadtteil Hannover-Seelhorst plant das Wohnungsunternehmen Gundlach bis zu 70 neue Wohnungen – die auf bereits bestehenden Gebäuden entstehen sollen. Im Zuge dieses Projektes soll das Quartier mit insgesamt 133 Wohnungen CO_2-neutral werden. Die Vorarbeiten haben begonnen. Bis die Bauhandwerker anrücken, wird es wohl noch zwei Jahre dauern (mehr dazu auch im Bericht zum vdw-Jahresauftakt ab Seite 3).

Fertig I

↑ Die NEULAND in Wolfsburg hat ihr Neubauprojekt „Am Finkenhaus" fertiggestellt. Insgesamt sind in zwei Bauabschnitten 61 Wohnungen entstanden. Geschäftsführer Hans-Dieter Brand ist rundum zufrieden: „Bei diesem Bauprojekt passt einfach alles. Die Grundrisse, die Qualität und die Ausstattung sowie das Quartier an sich."

Fertig II

↑ Der Beamten-Wohnungs-Verein Hildesheim hat mit dem sogenannten „Baufeld 7" das größte Projekt im Neubauquartier Ostend fertiggestellt. Zur feierlichen Eröffnung waren Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer und Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt voll des Lobes für das Engagement der Genossenschaft. „Ein schöner Tag für Hildesheim und für das Ostend", sagte Dr. Meyer. Und die vdw-Chefin ergänzte: „Der BWV hat einen Meilenstein gesetzt." Vorstand Wolfgang Dressler verwies auf die unterschiedlichen Nutzungsformen in den verschiedenen Gebäuden: Ladengeschäfte, Gastronomie, Wohnen und Pflege auf mehr als 10 000 Quadratmetern Nutzfläche. Die Caritas bietet Betreutes Wohnen an, und die Diakonie Himmelsthür betreut drei Wohngruppen für Menschen mit Assistenzbedarf. Neben dem „Baufeld 7" arbeitet der BWV auch noch an weiteren Abschnitten im Ostend. Unter anderem werden eine Kindertagesstätte, Mietwohnungen und eine Tagespflege entstehen. 2025 werden nach Dresslers Worten alle Arbeiten abgeschlossen sein.

Fertig III

↑ Gemeinsam mit der Firma Justus Grosse hat die GEWOBA in der Bremer Neustadt die sogenannten WeserHöfe mit insgesamt 266 barrierefreien Wohnungen fertiggestellt. 80 Wohnungen werden durch die GEWOBA preisgebunden vermietet.

Bestens

↑ Das grüne Haus der GEWOBA in der Bremer Neustadt ist ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit besonderen Grundrissen und auffallenden ästhetischen Details. Mit der Aufnahme in die Shortlist und die begleitende Ausstellung des DAM-Preises 2023 zählt der Neubau zu den besten 26 Gebäuden der vergangenen drei Jahre. Eine Nominierung erhielt der grün bekleidete Turm bereits beim Deutschen Bauherrenpreis 2022.

Großzügig I

↑ Drei Braunschweiger Genossenschaften, die PSD Bank Braunschweig, die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ haben in der Vorweihnachtszeit 250 Menschen in schwierigen Lebenssituationen zu einem Drei-Gänge-Menü ins Steigenberger Parkhotel eingeladen. Die Gäste wurden von Mitarbeitern der Genossenschaften bedient; auch die Vorstände waren aktiv dabei. Die tolle Aktion fand bereits zum siebten Mal statt.

Großzügig II

Die kwg Hildesheim hat 10 000 Euro für den Sozialfonds Region Hildesheim gespendet. Das Geld dient dazu, Kinder und Jugendliche direkt und unmittelbar zu unterstützen, um etwa Klassenfahrten zu ermöglichen, Betreuung und Versorgung bereitzustellen oder Equipment verfügbar zu machen.

Großzügig III

Die NEULAND Wohnungsgesellschaft hat 5 000 Euro an „ProIntegration“ gespendet. ProIntegration gehört zum Diakonischen Werk Wolfsburg und ist für die Beratung und integrationsbegleitende Unterstützung für Neuzugewanderte und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte der Stadt Wolfsburg zuständig und aktuell stärker gefragt denn je.

Anzeige

Wir gestalten Zukunft!

Wir sind Ihr Partner für individuelle Beratung, Konzept & Betrieb von Wohn- und Betreuungsanlagen. Der Betrieb von Kindertagesstätten gehört ebenso zu unserem Portfolio wie die Beratung zu baulichen Anforderungen und behördlichen Fragestellungen im Genehmigungsverfahren.

Profitieren Sie von mehr als 20 Jahren Erfahrung bei betreuten Wohnanlagen, Wohngemeinschaften, Quartierstreff oder Tagespflege.

Wir begleiten Ihr Projekt – sprechen Sie mich gerne an!

Ihr Ansprechpartner:
Matthias Manowsky
Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Landesverband Niedersachsen/Bremen

Kontaktieren Sie uns per E-Mail oder telefonisch:
matthias.manowsky@johanniter.de
Tel. 0152 39556954
Bitte angeben: vdw-Mitgliedsunternehmen

Foto: goodluz – stock.adobe.com

vdw

vdw lobt **Studierendenwettbewerb** für die Fachrichtung **Architektur** aus

Hannover / Bremen. Erstmals hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) in beiden Bundesländern einen Studierendenwettbewerb für die Fachrichtung „Architektur" ausgelobt. Der „Preis der Wohnungswirtschaft" ist mit insgesamt 8 500 Euro dotiert. Ziel ist einerseits die Sensibilisierung bei den Studierenden und Lehrenden für die Bauaufgabe Wohnungsbau. Außerdem will sich die Wohnungswirtschaft als attraktiver Arbeitgeber auch für Universitäts- und Hochschulabsolventen positionieren.

Der Wettbewerb findet im Sommersemester 2023 statt und konzentriert sich auf das Bauen im Bestand. Anhand des Umbaus eines Bestandobjekts, das von der STÄWOG in Bremerhaven zur Verfügung gestellt wurde, sollen Fragen der Gestaltung, Funktionalität, von Klimaschutz und Nachhaltigkeit geklärt werden.

Neben einer fundierten Auseinandersetzung mit den aktuellen Fragestellungen, wie wir in Zukunft leben möchten, welche Anforderungen sich aus gesellschaftlichen Änderungen und nachhaltigen Notwendigkeiten ergeben und welche Auswirkungen dies auf die Konfiguration von Wohnraum hat, sollen die Themen der Materialität und klimaschonenden Energieversorgung im Fokus der Bearbeitung stehen.

vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt ist zuversichtlich, dass der Wettbewerb auf eine breite Resonanz stoßen wird: „Über Wohnungsbau wird gerade viel diskutiert. Wer bezahlbare Mieten anbietet und gleichzeitig die Herausforderungen des Klimaschutzes erfüllen will, braucht neue technische und planerische Lösungen. Wir sind sehr gespannt, welche Lösungswege uns die Studierenden aufzeigen."

Die Arbeiten können bis Ende Juli eingereicht werden. Die Jury, in der neben Vertretern der Wohnungswirtschaft auch Politik, Wissenschaft und Architektur vertreten sein werden, wird sich im August zur Auswertung treffen. Die Preisverleihung wird beim vdw-Verbandstag in Bremen stattfinden. ←

„Wohnungsunternehmen dürfen nicht in **teure Ersatzversorgung fallen"**

Hannover / Bremen. Häufig haben Wohnungsunternehmen langfristige Strom- und Gaslieferverträge mit Energieversorgern abgeschlossen – zumeist zu vorteilhaften Konditionen für ihre Mieter. Zum Jahresende laufen einige dieser Sonderverträge aus. Während Privatverbraucher nach Ablauf von Sonderverträgen in die Grundversorgung fallen, wollen die Energieversorger größere Vermieter wie etwa Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften in die sogenannte Ersatzversorgung einstufen. Mit der Folge, dass die Wohnungsunternehmen deutlich höhere Energiepreise zahlen müssen. Diese Preise werden letztlich über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergereicht.

Dazu sagt Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen: „Es muss gesichert sein, dass Wohnungsunternehmen bei Auslaufen ihrer Energieverträge in die Grundversorgung und nicht in die teurere Ersatzversorgung fallen. Dieses Verfahren erscheint mir doch ziemlich willkürlich. Dadurch haben Mieter, die beispielsweise über eine Gaszentralheizung versorgt werden, einen erheblichen finanziellen Nachteil gegenüber Mietern, die ihren Gasverbrauch direkt mit dem Energieversorger abrechnen können. Diese Ungleichbehandlung muss aufgehoben werden." ←

Die **Kündigung** und die **ernsthafte Gefahr** eines Suizids einer Mieterin

VON OLIVER KRASKI VDW-JUSTIZIAR

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied mit Urteil vom 26. Oktober 2022 (Az.: VIII ZR 390/21) über die Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Rahmen der Beendigung des Mietverhältnisses bei Eigenbedarf und vorliegender ernsthaften Gefahr eines Suizids der Mieterin im Falle einer Verurteilung zur Räumung.

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass im Rahmen der Einzelfallabwägung zu berücksichtigen sei, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds der Mieterin beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

Wenn eine suizidgefährdete Mieterin eine mögliche Therapiemöglichkeit ablehne, führt dies nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen sei oder bei der Interessenabwägung die Interessen des Vermieters vorrangig seien.

Im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls ist diese Situation zu berücksichtigen. Der BGH prüfte in seiner Entscheidung, ob die Vorinstanz eine korrekte Interessenabwägung vorgenommen hatte. Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch die Mieterin sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie, müssen mit in die Bewertung einfließen. Im vorliegenden Fall war die beklagte Mieterin, nach Einholung eines gerichtlichen Gutachtens, so sehr auf die Wohnung fixiert, dass diese sich auch eine Alternativwohnung nicht vorstellen konnte und aufgrund der Erkrankung die Möglichkeit therapeutischer Intervention eingeschränkt sei. ←

Anzeige

KSG verleiht **Nachhaltigkeitspreis:** Schüler gewinnen mit Permakulturgarten

Der erste Preis für die Hoffmann von Fallersleben-Grundschule.

Den zweiten Platz belegte das Projekt "Entwicklung eines Zentrums für Klimapositivität"

Als Dritter ausgezeichnet wurde die Kindertagesstätte in Sehnde-Wehmingen.

Hannover. Jubelnde Grundschulkinder und freudestrahlende Lehrerinnen – das war die herrliche Kulisse bei der Verleihung des ersten KSG-Nachhaltigkeitspreises. Der erste Preis ging an die Hoffmann von Fallersleben-Grundschule in Hannover-Bothfeld, die einen mehr als 300 Quadratmeter großen „Permakultur-Schulgarten" angelegt hat. KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range überbrachte die gute Nachricht und einen Scheck über 5 000 Euro im Beisein der stellvertretenden Regionspräsidentin Ute Lamla und Bezirksbürgermeister Dr. Wjahat Waraich. Die Initiatorin des Permagarten-Projektes, Birga Mazur-Rodak, kündigte an, das Preisgeld für die Installation einer nachhaltigen Bewässerungsanlage im Garten zu verwenden.

Der mit 3 000 Euro dotierte zweite Preis im Wettbewerb ging an das Projekt „Entwicklung eines Zentrums für Klimapositivität" in Lehrte. Den dritten Platz (2 000 Euro) belegte die städtische Kindertagesstätte in Sehnde-Wehmingen mit ihrem „Garten für Groß und Klein, auch für Klitzekleine". Ein Sonderpreis wurde für eine Grundschule in Hannover-Mittelfeld für das Projekt „Nachhaltiger Umgang mit Wasser – der Wasserweg" ausgelobt.

Nach der erfolgreichen Premiere geht der Nachhaltigkeitspreis der KSG in diesem Jahr in eine zweite Runde. ←

Anzeige

grewe Winterdienst

Wir sichern Ihre Wege und Flächen.

Der Winterdienst gehört in der kalten Jahreszeit zu unserer Arbeitsroutine.

Wir übernehmen die Verkehrssicherungspflicht von privaten und öffentlichen Gehwegen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätzen sowie Gewerbeflächen.

Unser Team räumt und streut Ihre Verkehrsflächen garantiert bei jeder Witterung – nach Möglichkeit mit Splitt und Sand. Die aktuelle Wetterlage prüfen wir kontinuierlich, auch an Sonn- und Feiertagen.

Wir beraten Sie gern!
Schreiben Sie uns eine E-Mail an **info@grewe-gruppe.de** oder rufen Sie uns unter **04261 97080** an.

grewe

grewe-gruppe.de

43 Reihenhäuser in Hamburg-Billstedt stellte die DORNIEDEN Gruppe mit ihrer Bauträgermarke „VISTA Reihenhaus“ 2020 für die HANSA Baugenossenschaft eG fertig

Neubau: **Standard** als Antwort auf die **Ausnahmesituation**

Immer neue Auflagen, explodierende Baukosten, steigende Zinsen – vielen Wohnungsunternehmen vergeht angesichts dieser Entwicklung die Lust auf den Neubau. Ist der standardisierte Wohnungsbau eine Lösung? Laut Martin Dornieden, geschäftsführender Gesellschafter der DORNIEDEN Gruppe, sind bei dieser Bauweise Einsparungen von 10 bis 30 Prozent möglich.

2020 baute die Bauträgermarke „FAIRHOME“ der DORNIEDEN Gruppe in Essen ein Quartier mit 85 Wohnungen für die Vivawest Wohnen GmbH

MARTIN DORNIEDEN
ist geschäftsführender Gesellschafter der DORNIEDEN Gruppe

magazin: Sie bauen im Auftrag von Wohnungsunternehmen standardisierte Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Worin besteht der Unterschied zum seriellen Bauen?
Martin Dornieden: Fest definierte Abgrenzungen gibt es nicht. Aber wir sprechen bei unseren Häusern lieber vom standardisierten Wohnungsbau. Denn serielles Bauen verbinden viele mit Modulen, die fertig angeliefert und auf der Baustelle nur noch „zusammengesteckt“ werden. Ganz so ist es bei uns nicht. Aber wir haben Häusertypen, die wir immer wieder bauen: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und auch Mehrfamilienhäuser – alle in Massivbauweise.

magazin: Worin besteht der Vorteil gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau?
Dornieden: Das standardisierte Bauen bedeutet schon in der Planungsphase eine enorme Zeit- und Kostenersparnis. Wir fangen nicht immer wieder bei null an. Wenn dann noch Genehmigungswege kurz sind: umso besser. In Nordrhein-Westfalen gibt es zum Beispiel die „referenzielle Baugenehmigung“, eine Typengenehmigung für baugleiche Immobilien. Anfang 2020 kam sie bei einem unserer Projekte erstmals zur Anwendung. Für 91 Reihenhäuser in Gelsenkirchen brauchten wir nur vier Baugenehmigungen vom Bauamt der Stadt, weil wir nur vier Haustypen realisiert haben: je ein linkes und ein rechtes Reihenendhaus sowie zwei mittlere Hausvarianten. Insofern freuen wir uns sehr, dass das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ jetzt deutschlandweite Typengenehmigungen verspricht. Das ist längst überfällig.

→

Anzeige

ESPABAU

Die **ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG** verfügt über mehr als 3.200 Wohnungen und gewerbliche Einheiten, unterhält eine erfolgreiche Spareinrichtung mit über 100 Millionen Euro Einlagesumme und beschäftigt 55 Mitarbeitende. Näheres über uns erfahren Sie unter **www.espabau.de**.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit ein

Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w/d)

Gemeinsam mit einem weiteren hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied leiten Sie die Genossenschaft einschließlich der Spareinrichtung im Tagesgeschäft anhand der langfristigen Ziele und übernehmen Mitverantwortung für die strategische Weiterentwicklung der ESPABAU. Perspektivisch besteht die Möglichkeit zur Übernahme des Vorstandsvorsitzes.

Sie verfügen über einen Abschluss im Bereich der Wirtschaftswissenschaften (Master) oder der Rechtswissenschaft (2. Staatsexamen) und haben umfassende Management- und Personalführungserfahrungen in einer 1. oder 2. Führungsebene, die in einem angemessenen Verhältnis zu Ihren Aufgaben bei der ESPABAU stehen.

Zielorientierung, Entscheidungsstärke und die Befähigung, schwierige Sachverhalte zu erfassen und verständlich schriftlich und mündlich darzustellen, runden Ihr Profil ab.

Idealerweise besitzen Sie bereits die Geschäftsleitungsbefähigung nach dem Kreditwesengesetz und Kenntnisse in der Wohnungswirtschaft. Andernfalls sind Sie bereit, diese zu erwerben und sich die Kenntnisse zügig und umfassend anzueignen.

Sie fühlen sich dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet, leben Kundenorientierung und besitzen Sozialkompetenz. Ihren Wohnsitz haben oder nehmen Sie in Bremen oder im direkt angrenzenden Umland.

Ihrer Bewerbung mit vollständigen Unterlagen, Ihrem frühesten Eintrittstermin und Ihrer genauen Gehaltsvorstellung sehen wir bis zum **31.03.2023** sehr gerne an folgende E-Mail-Adresse des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Thomas Behrens entgegen: **AR@espabau.de**.

magazin: Wirkt sich das auch auf die Abläufe auf den Baustellen aus?
Dornieden: Einige Bauteile lassen wir uns in der Tat vorgefertigt liefern. Für die übrigen Teile und Materialien gilt immer derselbe bewährte Standard. Das bringt im Einkauf Mengenvorteile mit sich. Auf den Baustellen arbeiten wir nach dem Lean-Construction-Prinzip. Das bedeutet: Die Lieferung der Materialien und die Ausführung der Handwerksleistungen werden besonders effizient geplant. Dank der Erfahrung mit Tausenden bereits realisierten Häusern kennen wir die Ausführungszeiten für die einzelnen Gewerke und den jeweiligen Materialbedarf genau. Auch das wirkt sich kostendämpfend aus.

magazin: Sehen die Quartiere dann nicht eintönig aus?
Dornieden: Dieses Vorurteil ist weit verbreitet. Aber der standardisierte Wohnungsbau bietet viel gestalterisches Potenzial, zum Beispiel bei der Raumaufteilung und den Fassaden. Unser Reihenhaus „VISTA“ bieten wir zum Beispiel in drei Größen an. Zwei davon lassen sich sowohl mit Flachdach als auch mit Satteldach rea-

Über die DORNIEDEN Gruppe

Die DORNIEDEN Gruppe hat ihren Sitz in Mönchengladbach. Deutschlandweit ist sie seit mehr als 100 Jahren als Bauträger und Generalübernehmer aktiv. 2021 hat das Unternehmen in Hannover eine Niederlassung für den Norden eröffnet. In Hamburg-Billstedt baut es aktuell Reihenhäuser im Auftrag von zwei großen Wohnungsgenossenschaften.

www.dornieden-gruppe.com/bestandshalter

lisieren. Bei den Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls verschiedene Größen und Wohnungszuschnitte möglich. Architektonische Tristesse muss heute, bei allem Drang zur Effizienz, nicht mehr sein.

magazin: Wie groß ist das Einsparpotenzial für Wohnungsunternehmen?
Dornieden: Wir legen uns nicht auf einen Quadratmeterpreis fest, denn jedes Projekt ist anders, und auch wir sind natürlich von der Entwicklung der Baukosten betroffen. Im Schnitt liegt die Ersparnis aber bei 10 bis 30 Prozent im Vergleich zur konventionellen Bauweise.

magazin: Welche Grundstücke eignen sich für den standardisierten Wohnungsbau?
Dornieden: Natürlich gibt es Flächen, die ganz spezielle Anforderungen an die Architektur stellen – Baulücken in innerstädtischer Lage zum Beispiel. Hierfür sind individuelle Entwürfe nötig. Für den standardisierten Wohnungsbau eignen sich aber mehr Grundstücke, als viele denken. Denn die Häusergrößen sind variabel. Unsere Mehrfamilienhäuser entstehen zum Beispiel im Baukasten-System: Jedes Gebäude besteht aus mehreren seriell geplanten „Türmen" und teils vorgefertigten Bauteilen. Je größer das Gebäude werden soll, desto mehr „Türme" planen wir. So können wir uns der Grundstücksgröße und den Vorstellungen des Investors anpassen.

magazin: Passen denn Nachhaltigkeit und serielles Bauen zusammen?
Dornieden: Unsere Häuser entsprechen mindestens dem ehemaligen KfW 55-Standard. Bei den Flachdachvarianten sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen möglich. Neubauten realisieren wir gar nicht mehr mit Gasheizungen, sondern nur noch mit Wärmepumpen.

magazin: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Dornieden ←

Anzeige

Ein Schlüssel für die klimagerechte Bestandsentwicklung

Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung"

Der Anspruch

Wer Klimawandel und Klimaanpassung rund um das Bauen ernst nimmt, kommt an der Sanierung der Gebäudebestände nicht vorbei. Allein die in ihr gebundene graue Energie erzwingt das. Oft wird das gerne vergessen. Sicher, Neubau von Wohnungen ist wichtig. Manchmal steht der Bestand einfach an der falschen Stelle, reicht nicht aus, oder die Substanz ist so schlecht, dass die Sanierungskosten nicht gerechtfertigt erscheinen. Fakt ist aber auch, dass der Bestand und auch die Bestandsentwicklung wichtig sind, um weiterhin bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen. Um den Bestand klima- und sozialgerecht zukunftsfähig zu machen, sind viele Anforderungen zu erfüllen – das reicht über die reine Gebäudesanierung weit hinaus. Das Wohnumfeld, also Straßen, öffentliche Grün- und Freiräume, aber auch soziale Infrastruktur und vieles mehr spielen eine Rolle. Zusammengefasst heißt das, Wohn- oder auch Mischquartiere sind ganzheitlich weiterzuentwickeln, um langfristig lebenswert zu bleiben.

Die Realität vor Ort

Die Realität vor Ort sieht oft anders aus. Wohnungen im Bestand zu sanieren gilt als aufwendig, teuer und komplex. Ganz beson-

DIPL.-ING. KIRSTEN KLEHN
Dipl.-Ing. Stadtplanung und Architektur

Gesellschafterin und Geschäftsführung plan zwei Stadtplanung und Architektur GbR, Hannover. Arbeitsschwerpunkte in den Bereichen energetische Stadtsanierung, klimagerechte Siedlungsentwicklung, integrierte Quartiersentwicklung sowie Bürgerbeteiligung. Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Woge-Nordstadt eG.

DR. GREGOR LANGENBRINCK
Dipl.-Ing. Architektur

Geschäftsführender Gesellschafter von Urbanizers – Neumüllers Langenbrinck GbR, Berlin. Arbeitsschwerpunkte in den Bereichen energetische Stadtsanierung, grüne Infrastruktur, Kleinstadtentwicklung, Standortmanagement sowie Gestaltung und Moderation kommunaler Entwicklungsprozesse.

ders, wenn mit der Sanierung viel Energie und CO_2 eingespart werden sollen. Die in den letzten Jahren immer weiter verschärften Anforderungen des Bundes, um bis spätestens 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen, tun ein Übriges. Menschen, die zur Miete leben, fragen sich, warum sie jahrelang Schmutz und Lärm aushalten sollen, wenn am Ende nicht mal klar ist, ob sie die Miete noch zahlen können. Jene, die Eigentum selbst nutzen, scheuen oft den hinzukommenden Stress mit Planenden und Handwerk. Zudem halten viele eine klimagerechte Sanierung für kaum finanzierbar. Sicher, es gibt Fördermittel. Aber um diese zu bekommen, muss man sich in den viel beklagten deutschen Förderdschungel begeben. Eine für viele schier unüberwindliche Barriere. Kommt Denkmalschutz noch hinzu, ist schon ein gehöriger Altruismus, verbunden mit Sanierungsdruck erforderlich, um überhaupt tätig zu werden. Selbst Halter von größeren Beständen wie kommunale und private Wohnungsgesellschaften oder auch Wohnungsgenossenschaften sind oft skeptisch. →

Anzeige

Wohnbereiche sichern

Wir ziehen für jede Situation eine flexible Lösung aus der Schublade – ganz sicher!

Überzeugen Sie sich selbst unter

www.assaabloy.com/PEU

CO_2-freie Energiesysteme und Gebäude sanieren – es geht nur zusammen

Ein Ausweg aus großem Aufwand und hohen Kosten scheint, sich auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zu beschränken. Aber dies ist nur die halbe Wahrheit, denn damit die Erneuerbaren insgesamt reichen, ist eben auch der Energieverbrauch zu senken und das bedarf einer Gebäudesanierung. Zudem lassen sich vor allem größere CO_2-freie Wärmenetze häufig nur mit niedrigen Temperaturen wirtschaftlich betreiben. Das wiederum setzt Investitionen in die Gebäude voraus – Stichwort „NT-ready". Schließlich werden energetische Sanierungen oft erst im Verbund auf der Ebene des Quartiers wirtschaftlich. Synergien sind auf dieser Ebene besonders vielfältig.

Vielfältige Lösungen aus zehn Jahren Forschung zur „Energetischen Stadtsanierung"

Wie wir zu solcherart zukunftsfähigen Lösungen im Quartier gelangen, zeigen gute Beispiele, die im Rahmen einer vom Bund durchgeführten Begleitforschung zum KfW Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung" in den vergangenen zehn Jahren untersucht wurden. Mit seinem Quartierskonzept können Potenziale umfänglich und genau mit dem weiter oben angedeuteten ganzheitlichen Anspruch ermittelt werden. Das dann folgende Sanierungsmanagement bereitet die Umsetzung vor und das heißt dann zum Beispiel genau, jene Eigentümerinnen und Eigentümer zu unterstützen, die ansonsten vor dem extremen Anspruch einer zugleich energetischen wie bezahlbaren Sanierung ihres Bestandes in die Knie gegangen wären.

Erster Schlüssel: Den Quartiersansatz in der Breite bekannt machen

Wenngleich das Programm in Fachkreisen bekannt ist, sprechen sich die guten Nachrichten außerhalb davon nur allmählich herum. Das gilt nicht nur für Eigentümerinnen und Eigentümer oder auch Energieversorger, sondern leider auch für viele Kommunen. Da sie aus förderrechtlichen Gründen ausnahmslos Mittelempfänger sind (auch wenn sie diese dann an Dritte wie z.B. Wohnungsunternehmen oder Energieversorger „durchleiten" können). Um sie für das Programm zu gewinnen, arbeiten die Begleitforschung zum KfW-Programm 432, aber auch Landesentwicklungsgesellschaften und Verbände seit Jahren daran, die Energetische Stadtsanierung besser bekannt zu machen. Der mittlerweile aufgebaute Erfahrungsschatz und die Vielfalt an für unterschiedliche Quartierstypen entwickelten Strategien und Prozesswegen ist gewaltig. Den Quartiersansatz als Schlüssel in die Breite zu tragen, ist dabei eine zentrale Aufgabe. Denn eigentlich gehört Deutschland, was die energetische Quartierssanierung angeht, zur Avantgarde. Erstaunlicherweise nimmt man das im internationalen Raum eher zur Kenntnis als in Deutschland selbst.

Zweiter Schüssel: Das Quartierskonzept in viele Richtungen offen gestalten

Auch das Quartierskonzept breit aufzusetzen, ist ein Schlüssel, um eine ganzheitliche Sanierung durchzuführen. Das setzt ein breites Akteursgerüst voraus. Dies aufzubauen und zu koordinieren, schreckt viele Kommunen und auch Projektträger ab. Hier lässt sich allerdings eine Entwicklung erkennen. Zu Zeiten der Programmeinführung beschränkten sich viele Konzepte auf Gebäudesanierung und Energiesysteme. Erst schrittweise gewannen auch Handlungsansätze in anderen Themen der klimagerechten Quartiersentwicklung, etwa der Mobilität, an Bedeutung. Seit April 2021 ist diese nun verpflichtend im Quartierskonzept zu betrachten. Zudem empfiehlt die KfW in ihrem Merkblatt nun auch ausdrücklich, die grüne Infrastruktur sowie Maßnahmen zum sensiblen Umgang mit Wasser zu entwickeln und fördert mit den ergänzenden Kreditprogrammen KfW 201 und 202 deren Umsetzung. Das Programm wird immer mehr zu einer Möglichkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadt, im Quartier konkret zu machen. Die Konzeptentwicklung breit aufzustellen, hat einen weiteren Vorteil. Der zunächst mit dem Sanierungsmanagement auf den Weg gebrachte Prozess braucht Zeit. Die Erfahrung zeigt, dass vor allem bei heterogenen Quartieren schnell zehn Jahre vergehen, bis das Ziel der Klimaneutralität am Horizont erscheint. Man muss also schrittweise vorgehen und schauen, wann welche Maßnahme zielführend umgesetzt werden kann.

Zum Beispiel Potsdam Drewitz – sanieren mit langem Atem

Wie das geht, zeigt das Quartier Potsdam Drewitz. Das anschlussfähige Konzept dort ermöglichte es, über die Jahre hinweg immer weiter zu gehen. Der Anspruch war gewaltig, es galt, umfangreiche Bestände bewohnter Wohnungen energetisch zu sanieren,ein CO_2-freies Energiesystem zu bauen, dabei soziale Mieten zu sichern, überdimensionierte Straßenräume zum Park umzubauen, erneuerbare Energien im Quartier zu produzieren und: all dies dann auch noch mit breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

Seit 2014 wird an der Transformation von der Plattenbausiedlung zur klimagerechten Gartenstadt gearbeitet. Zunächst wurde ein Pilotblock mit 200 Wohnungen fertiggestellt. Seitdem läuft es und die ProPotsdam GmbH in Drewitz ist guter Dinge, 2025 alle 1 650 Wohnungen energetisch saniert zu haben. Mithilfe von Fördermitteln aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg konnte dabei eine sozial verträgliche Kaltmiete von 5,50 Euro pro Quadratmeter für Bestandsmieter gesichert werden. Dabei wurden die Wohnungen mit Aufzügen zugänglich gemacht, Innenhöfe vielfältig grün saniert und auf den Dächern Photovoltaik installiert. Aus der ehemaligen Verkehrsmagistrale Konrad-Wolf-Allee ist ein Park geworden. Zwar bedeutete das Einbußen an Parkplätzen, aber als die Bewohnerinnen und Bewohner erkannten, welche toll nutzbaren Räume da entstehen, war das bald vergessen. Viele gerade der Bestandsmieterinnen und -mieter sind jetzt stolz, dort zu leben. Sowas spricht sich rum.

Für all das hat das Quartierskonzept die Entscheidungsgrundlagen mit gelegt. An einem der sanierten Gebäude konnte nachgewiesen werden, dass der KfW-Effizienzhausstandard 70 wirt-

schaftlich machbar ist. Durch die Gebäudesanierung reduziert sich der Energiebedarf im Stadtteil signifikant. Ein stetig wachsender Anteil wird aus „Grüner Fernwärme“ und „Grünem Strom“ gedeckt.

Dritter Schlüssel: integriert und umsetzungsorientiert gestalten

Das Beispiel zeigt, der integrierte Ansatz stellt komplexe Anforderungen. Unterschiedliche Themen sind mit den für sie verantwortlichen Akteuren zusammen aufeinander zu beziehen. Oft müssen dafür Akteure überhaupt erst einmal gewonnen werden wie etwa selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Sind es Mietobjekte, muss die Bewohnerschaft nicht nur informiert, sondern im besten Fall in den Prozess integriert sein. Der Prozess an sich funktioniert dann, wenn er gut strukturiert und koordiniert ist. Dass damit nicht automatisch gerechnet werden kann, liegt oft nicht nur an der Situation vor Ort. Auf dem langen Weg lauern unvorhersehbare Ereignisse. Derzeit zeigen das Coronapandemie oder der Krieg in der Ukraine anschaulich. Plötzlich fehlen Baumaterialen, explodieren die Energiekosten, verändern sich Prioritäten des Bundes – lieber doch keine erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerke, sondern vielleicht eher Wärmepumpen? Schließlich ist da auch noch der Klimawandel, der nicht mehr fern, irgendwie unsichtbar, sondern zum Teil handfest direkt im Quartier wirkt. Mit Dürren, Biodiversitätsverlust, immer mehr Tropennächten und verheerenden Hochwasserkatastrophen ist er auch in Deutschland deutlich spürbar. Eigentlich liegt es da auf der Hand, Mobilität, grüne Infrastruktur oder Wassersensibilität und Digitalisierung zu verknüpfen. Dafür müsste das Sanierungsmanagement, der zweite, vielleicht entscheidende Baustein des KfW-Programms Energetische Stadtsanierung eigentlich immer wieder angepasst, durch verschiedenste Kompetenzen ergänzt werden. Die Begleitforschung zeigt, dass dafür noch viel Forschung erforderlich ist. Menschen müssen entsprechend integriert ausgebildet werden, um die anspruchsvolle Aufgabe zu bewältigen. Angesichts des bereits jetzt vorhandenen Mangels an Dienstleistenden, eine große Herausforderung. Schließlich gilt es, geeignete Verfahren zu entwickeln, die dem integrierten Vorgehen gerecht werden und sich zugleich pragmatisch umsetzen lassen.

Zum Beispiel Regensburg Margaretenau – forschend integriert sanieren

In der genossenschaftlichen Wohnsiedlung Margaretenau werden Schritt für Schritt alle 84 Genossenschaftsgebäude saniert. Parallel wird eine autarke Stromversorgung auf- und das bestehende Nahwärmenetz ausgebaut. Mehr noch, die Modernisierung muss denkmalgerecht erfolgen, bedarf also eines innovativen Energiemanagementsystems. Übliches Dämmen funktioniert hier nicht. So kommt ein neuartiger, solaraktiver Außenputz zum Einsatz. Auch mit dem Heizsystem wird Neuland betreten. Es besteht aus

→

Anzeige

Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

www.musterknaben-eg.de

musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT

einer hocheffizienten Kombination aus Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmepumpentechnologie. Dadurch kann viel Energie eingespart werden. Zusammen mit dem netzdienlichen Gesamtsystem soll sichergestellt werden, dass die Warmmiete für die Bewohnerinnen und Bewohner sich nach der Modernisierung nicht erhöht. Aktuell liegt man nach Sanierung klar unter dem durchschnittlichen Mietzins in Regensburg. Um das sicherzustellen, werden digitale Techniken verwendet. Mit Hilfe eines digitalen Energie-Zwillings können Energieströme im Quartier (Strom und Wärme) abgebildet und mit dem jeweiligen Gebäude verbunden werden. Sonst verborgene Synergien werden sichtbar. Mit dem digitalen Abbild wurde zuvor der Status Quo abgebildet, um die geplanten energetischen Maßnahmen präziser definieren zu können. Im Rahmen des Forschungsobjektes „Maggie" im Programm „Solares Bauen" (früheres Bundesministerium für Wirtschaft und Energie) zeigen sich bereits Erfolge. In einem der sanierten Gebäude wurden 75 Sensoren installiert. In dem dadurch volldigitalisierten Gebäude können so energetische Daten in Echtzeit ausgelesen und automatisiert durch künstliche Intelligenz gesteuert werden. Abweichungen vom Regelbetrieb werden umgehend angezeigt. Auch können regionale Klimadaten mit der Wärmeerzeugung (Wärmepumpen-BHKW Hybridsystem) im Gebäude verknüpft werden, wodurch Energieflüsse bedarfsgerecht gesteuert werden. Dass dann auch noch das Wohnumfeld mit Blühwiesen und weiteren Maßnahmen biodivers und wassersensibel umgestaltet wird, klingt fast wie ein Add-on. Die Margaretenau ist ein hochspannendes Forschungslabor der energetischen Stadtsanierung. Kaum verwunderlich, dass hier der Begriff Sanierungsmanagement deutlich weiter gefasst wird. Das Team umfasst fast 100 Personen. Damit kommen Kompetenzen aus den Bereichen Architektur, Stadtentwicklung, Simulationsleistungen, technische Gebäudeausrüstung, BEG-Nachweise, Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik sowie Sozialforschung zusammen.

Seit ihrem Start 2011 leisten das KfW-Programm Energetische Stadtsanierung und seit 2018 auch die kommunalen Programme 201/202 wichtige Beiträge zur lokalen Umsetzung der Ziele der Energiewende in Deutschland. Mit der Begleitforschung wurden auf kommunaler Ebene von Mitte 2013 an Erfahrungen aus der Umsetzung der KfW-Programme 432 und 201/202 analysiert. Um Erkenntnisse aus der Programmanwendung für Praxis, Wissenschaft und Politik weiter zu vertiefen, haben das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie die KfW Bank eine zweite Phase der Begleitforschung zur Energetischen Stadtsanierung beauftragt. Sie lief von Juli 2018 bis Ende 2022.

www.energetische-stadtsanierung.info

Zum Beispiel Marburg Richtsberg – es muss bezahlbar bleiben

Nicht jedes Projekt kann so avanciert in alle Richtungen agieren. Die Ergebnisse aus Regensburg sind wertvoll, jedoch ist es bei fast allen energetischen Bestandssanierungen zunächst einmal wichtig, dass das Wohnen bezahlbar bleibt. Vor welche Herausforderungen das die Akteure stellt, lässt sich eindrücklich am Quartier am Marburger Richtsberg sehen. Geprägt durch einen hohen Anteil an Sozialwohnungen, die der GeWoBau gehören, wird das Quartier seit Jahren mit Städtebaufördermitteln entwickelt. Mit dem aus dem KfW-Programm geförderten energetischen Quartierskonzept wurde dann die sozialverträgliche Sanierung der Großwohnsiedlung auf KfW-Effizienzhausstandard 55 vorbereitet. Schnell wurde klar, dass bestehende Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene nicht ausreichen würden, um eine warmmietenneutrale Sanierung zu erreichen. Um das dennoch hinzubekommen, wurde der GeWoBau von der Stadt Marburg ein außerordentlicher Investitionszuschuss gewährt.

Trotzdem waren einzelne Wohnungen nach den an den Kaltmieten orientierten Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach SGB II zunächst zu teuer. Dass die Warmmiete gleichbleibt oder sogar sinkt, spielte keine Rolle. Mithilfe eines Gutachtens zu den Erkenntnissen aus dem Quartier am Richtsberg wurde im Landkreis Marburg-Biedenkopf ein „Mietzuschuss" eingeführt. Die Warmmietenvorteile energetisch sanierter Wohnungen wurden bei den Mietobergrenzen berücksichtigt. Durch Einzelfallentscheidungen der GeWoBau hinsichtlich der Modernisierungstiefe einzelner Wohnungen konnten darüber hinaus Härtefallsituationen vermieden werden. Die Aufgaben des Sanierungsmanagements entwickelten sich dabei im Laufe der Zeit am Richtsberg angesichts des hohen Informations- und Betreuungsbedarfs von Mieterinnen und Mietern eher in Richtung Sozialmanagement.

Ein Programm wie kein anderes

Es ist der offene quartiersbezogene Ansatz des KfW-Programms Energetische Stadtsanierung, der all diese vielfältigen Ergebnisse hervorbringt. Immer wieder wird deutlich, dass es Lösungen gibt, wenn Akteure bereit sind, neue Wege zu gehen. Die hier vorgestellten Beispiele berichten ausnahmslos aus recht homogenen Quartieren mit nur wenigen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern. Unter den Referenzprojekten der Begleitforschung sind aber auch solche, die Lösungsansätze für Bestände mit heterogener Eigentumsstruktur – von Wohnungseigentümergemeinschaften über Kleinvermieter bis zu selbstnutzenden Einzeleigentümern – aufzeigen. Die Erfahrungen bieten gute Voraussetzungen für die energetische Transformation. Sie können helfen, die mit dem neuen Klimaschutzgesetz im August 2021 noch einmal verschärften Klimaschutzvorgaben zu erreichen. ←

(zuerst veröffentlicht in Wohnbund Info 1/2022)

DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
VDW-/VNW-FACHTAGUNG
1. MÄRZ 2023 • HAMBURG
Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland
vnw
Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen
vdw
Digital klimaneutral!
Wunsch oder Wirklichkeit?

VON VIKTORIA KLEMENS UND ALEXANDER GLUBA LANDESKRIMINALAMT NIEDERSACHSEN

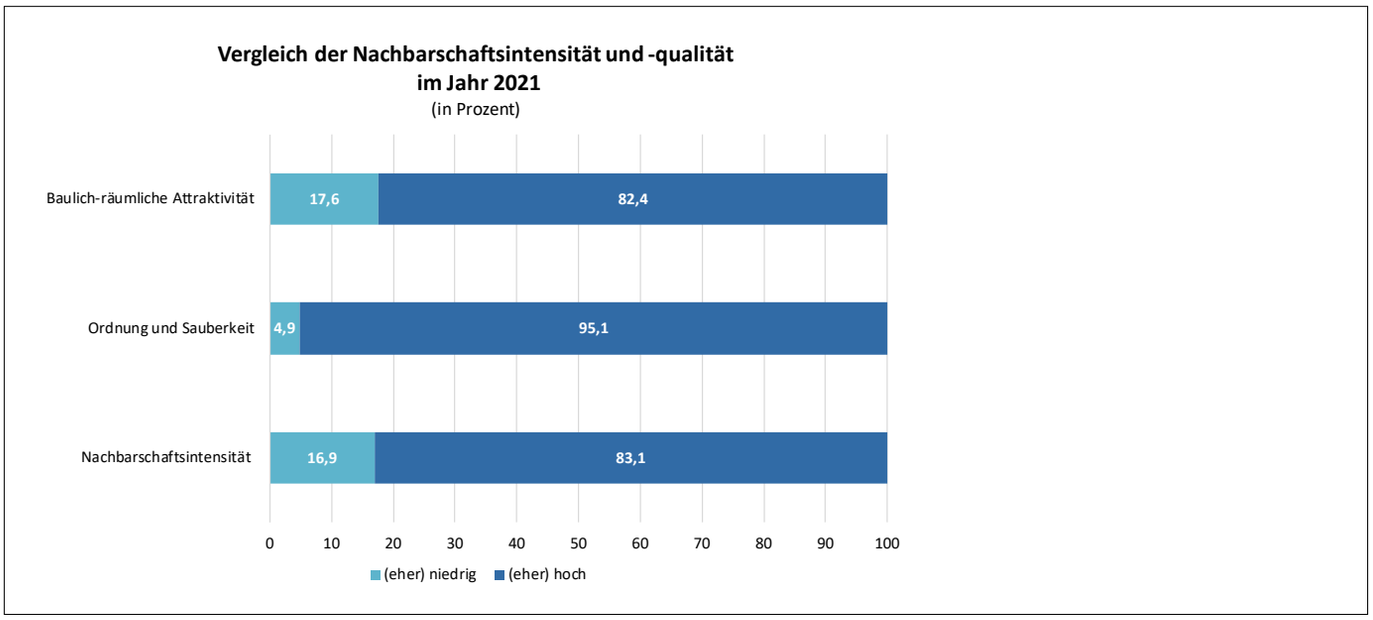
Landeskriminalamt veröffentlicht Ergebnisse der „Befragung zu Sicherheit und Kriminalität“

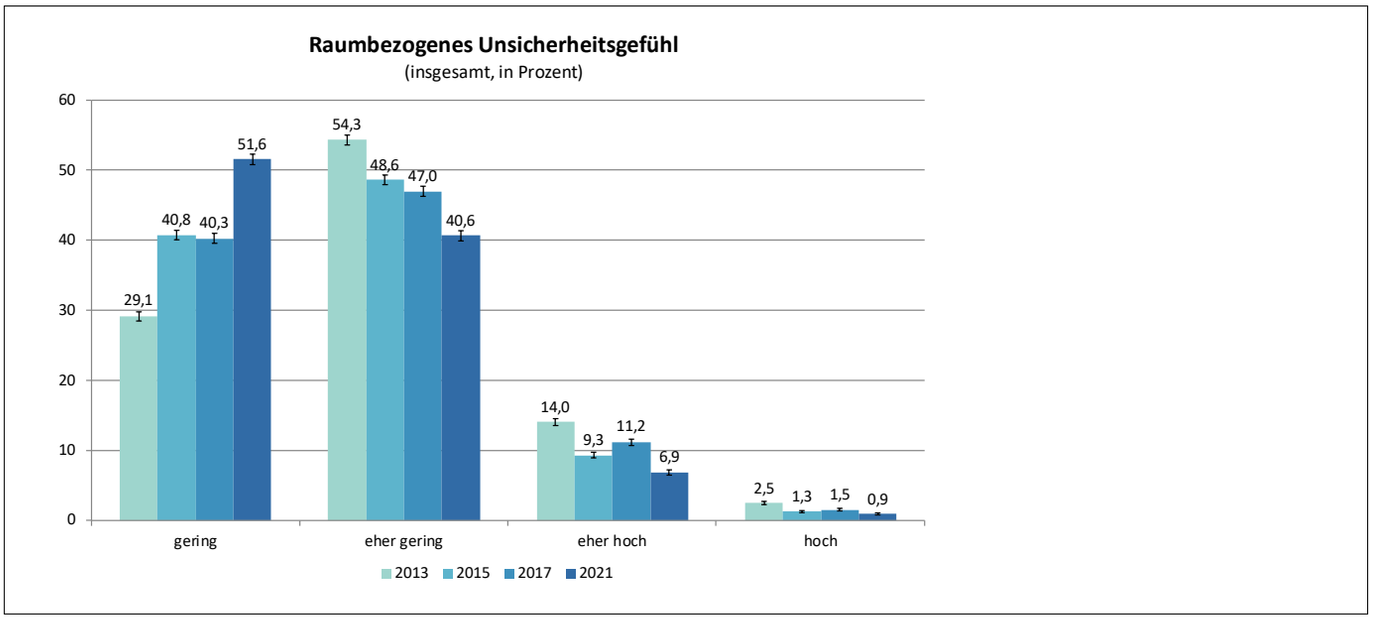
Nachbarschaft überwiegend positiv bewertet und Kriminalitätsfurcht rückläufig

Das Landeskriminalamt Niedersachsen hat im Herbst 2022 die aktuellen Ergebnisse der „Befragung zu Sicherheit und Kriminalität“ veröffentlicht. Diese Befragung von 40 000 Personen in Niedersachsen ab 16 Jahren wurde bereits viermal durchgeführt. Der Rücklauf ist mit ca. 44 Prozent sehr groß und erlaubt belastbare Aussagen. Die Ergebnisse sind nach Alter und Geschlecht sowie auf Ebene der niedersächsischen Polizeidirektionen repräsentativ. Manche Ergebnisse lassen sich noch weiter auf niedersächsische Großstädte herunterbrechen. Thematisch setzt sich die Studie wiederkehrend mit dem tatsächlichen individuellen Kriminalitätserleben – Opferwerdungen, dem Anzeigeverhalten oder den Folgen erlebter Straftaten – und der Bewertung der Polizei auseinander, behandelt aber auch die Bewertung der Nachbarschaft sowie die Kriminalitätsfurcht der Befragten.

Die Nachbarschaft in Niedersachsen wird dabei auch 2021 wie in allen vorherigen Befragungen weit überwiegend als gut bewertet. Nur etwa jede 20. befragte Person bewertet die Sauberkeit und Ordnung, gemessen an Zerstörungen, Schmierereien oder Müll, eher als gering. 82,5 Prozent nehmen ihre Nachbarschaft als attraktiv, interessant gestaltet und gut erhalten wahr, sehen also eine hohe baulich-räumliche Attraktivität. Während es in den Bewertungen kaum Unterschiede nach Alter, Geschlecht oder Migrationshintergrund gibt, hat die Größe des Wohnorts einen deutlichen Einfluss: Je größer der Wohnort der Befragten ist, desto negativer bewerten sie ihre Nachbarschaft.

Die Nachbarschaftsintensität, die über Fragen beispielsweise zur Hilfsbereitschaft oder zum Kontakt untereinander erhoben wird, ist ebenfalls (eher) hoch – 83,2 Prozent machen entsprechende Angaben. Allerdings sind hier deutlichere Einflüsse soziodemografischer Merkmale erkennbar: Männer, jüngere Menschen und solche mit Migrationshintergrund empfinden die Nachbarschaftsintensität als geringer. Die Wohnortgröße hat erneut einen großen Einfluss, ebenso die Wohndauer. Je größer der Wohnort und je länger die Wohndauer der Befragten, desto geringer schätzen sie die Intensität ihrer Nachbarschaft ein. Wobei hierbei plausibel ist, dass zum Beispiel jüngst hinzugezogene Personen noch gar keine engen nachbarschaftlichen Bindungen eingehen können.





Hinsichtlich der Kriminalitätsfurcht zeigen sich insgesamt sehr positive Entwicklungen. Dies gilt auf allen gemessenen Dimensionen, also für die allgemeine Furcht vor bestimmten Opferwerdungen, die konkrete persönliche Risikoeinschätzung, aber auch für das sogenannte raumbezogene Sicherheitsgefühl. Hier wird regelmäßig gefragt, wie sicher sich Menschen in ihrem Wohnumfeld (z.B. draußen oder in der Wohnung) unter verschiedenen Rahmenbedingungen (z.B. nachts oder bei Begegnung einer fremden Person) fühlen. 92,2 Prozent aller Befragten geben gemittelt über alle Fragen hinweg an, ein (eher) hohes Sicherheitsgefühl zu empfinden (im Jahr 2017 waren es 87,3 Prozent). Um nicht Opfer einer Straftat zu werden, treffen Menschen bestimmte Schutz- oder Vermeidungsstrategien. Auch hierzu wurde ausführlich in der Studie gefragt. Ca. ein Viertel der Befragten vermeidet es etwa, abends den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen oder meidet bestimmte Straßen oder Plätze „häufig" oder „immer". 13,9 Prozent entscheiden sich, die Wohnung bei Dunkelheit nicht mehr zu verlassen. Ein solches Vermeidungsverhalten ist kritisch zu bewerten, wenn Menschen dies als Einschränkung empfinden.

Die hier ausgewählten und nur grob dargestellten Ergebnisse sowie weitere Befunde sind in den Berichten zu den Kernbefunden der Studie umfassend dargestellt, die unter **www.lka.niedersachsen.de** zum Download bereitstehen.

Die nächste Befragungswelle ist bereits für 2023 geplant.

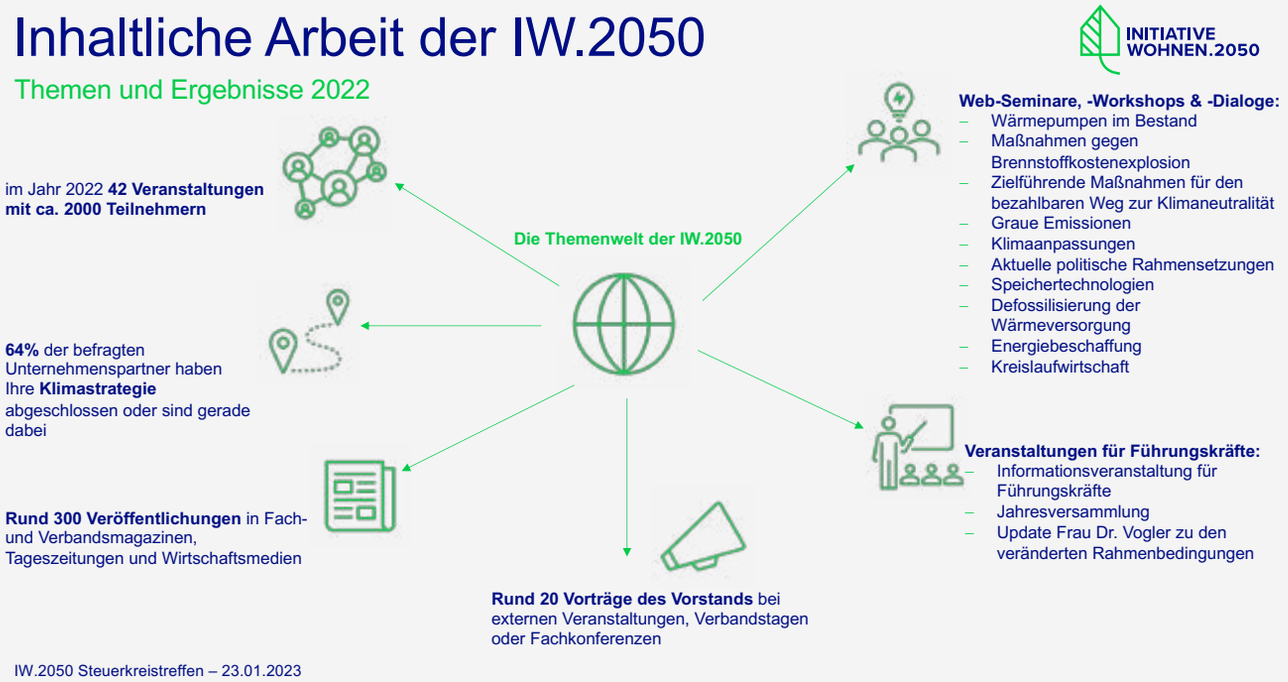
Digitalisierung ebnet uns den Weg

Barrierefreie Excel-basierte Werkzeuge, virtuelle Räume, Streaming, Teams, ein Partnerbereich auf der Website mit Dokumenten und Videos – digitale Tools beförderten Klimastrategien und Pilotprojekte der IW.2050-Partner in Pandemiezeiten. Auch in der wohnungswirtschaftlichen Praxis ist Digitalisierung unumgänglich, um sich der Klimaneutralität in den geforderten Zeiträumen zumindest anzunähern.

Ohne Digitalisierung und virtuelle Räume wären wir mit der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) nicht da, wo wir heute stehen. Denn: Unsere Gründungsveranstaltung Anfang 2020 in Berlin sollte für lange Zeit das letzte persönliche Treffen für die damals 24 Partnerunternehmen und Institutionen gewesen sein. Kurz danach brach Corona aus – mit den bekannten Konsequenzen. Dank eines flexiblen Teams und guter Technik-Partner waren wir in kürzester Zeit in der Lage, die Sitzungen von Vorstand und Steuerkreis wie auch Workshops, Seminare, Regionaltreffen, Arbeit- und Pioniergruppen sowie Fachkongresse für den rasch wachsenden Kreis von heute 200 IW.2050-Partnern komplett als Veranstaltungen im Web zu konzeptionieren. Mittlerweile wurden insgesamt rund 95 Online-Veranstaltungen durchgeführt. Allein 2022 erhielten so 2 000 Teilnehmer:innen konkrete praxisorientierte Hilfestellungen für den wohnungswirtschaftlichen Weg zur Klimaneutralität.

Hilfreich für das Online-Arbeiten waren nicht nur Cloud-Kapazitäten, sondern Tools wie Microsoft Teams und Technik-Plattformen, die der Partner EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) zur Verfügung stellte. All dies erleichterte den regionalen und überregionalen Erfahrungs- und Wissensaustausch. Ohne Digitalisierung wäre in Pandemiezeiten die gemeinsame Suche nach den besten Lösungen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis weitaus schwieriger gewesen. Denn, um Klimaneutralität zu erreichen, braucht es Grundlagen, die es digital zu erfassen und auszuwerten gilt:

- die Kenntnis über die heutigen Emissionen der Bestandsgebäude als Ausgangspunkt
- eine Szenarien-Simulation der erforderlichen technischen Maßnahmen
- der dazugehörigen Größenordnungen pro Jahr
- eine Abschätzung der entstehenden Kosten
- eine Einschätzung der dazugehörigen Wirkung auf die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen



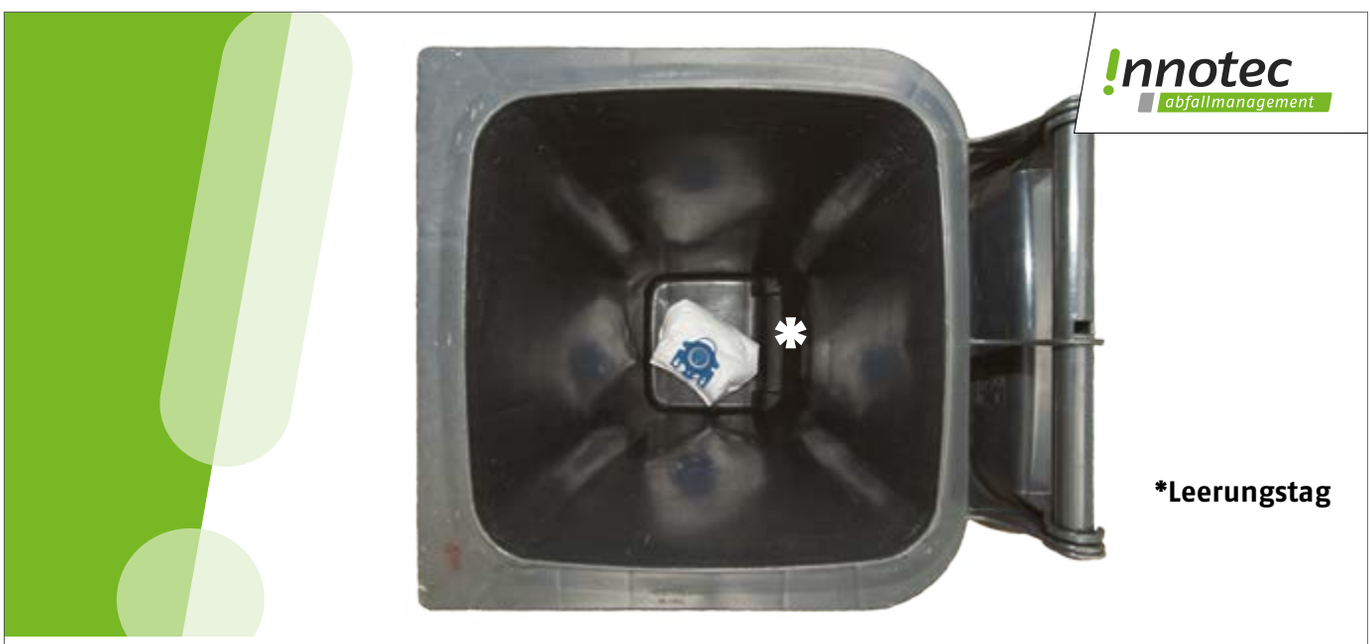
FELIX LÜTER

geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 e. V. (IW.2050) und Leiter Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), felix.lueter@iw2050.de, +49 (69) 678674-1280, www.iw2050.de

Die Nutzung der drei vom IW.2050-Fachteam entwickelten Excel-basierten Werkzeuge ist aufgrund des bisherigen Verzichts auf Makros IT-seitig in allen Unternehmen möglich. Tabellenblätter können problemlos auf die konkrete Situation im Unternehmen angepasst werden. Diese Tools spielen eine besondere Rolle: Ohne eine dezidierte Ist-Erfassung der energetischen Bestands-Situation und eine Ableitung von technischen Klimapfaden auf Basis verschiedener Modernisierungsvarianten – vom Ziel der Klimaneutralität in 2045 ausgehend zurück zur Ist-Situation im Jahr 2022 – kann kein Unternehmen die Tragweite der Auswirkungen auf die Entwicklung erkennen. Davon jedoch hängen notwendige Transformationen in allen Organisationseinheiten ab.

Es muss zunächst Klarheit geschaffen werden über die größten Hebel zur CO_2-Reduktion wie auch über zielgerichtete und fehlleitende Maßnahmen und Investitionen. Um diese Transparenz schnellstmöglich herbeizuführen, hatte die IW.2050 schon 2020 Bilanzierungsrahmen und -regeln sowie ihre drei Werkzeuge entwickelt. Sie werden seither intensiv genutzt und kontinuierlich bedarfsgerecht weiterentwickelt. Sie bilden eine fundierte Basis für die Vorbereitung, Erstellung und Umsetzung individueller Klimastrategien und tragen maßgeblich dazu bei, Datenspezialisierung und -systematisierung in den Unternehmen voranzutreiben. Allen Partnern steht ein Mail-Support zur Werkzeugnutzung sowie Fachfragen zur technischen Umsetzung zur Verfügung. →

Anzeige



Abfalltrennung ist Ressourcen- und Klimaschutz

Allein die Trennung von Verpackungsmüll verhindert in Deutschland jedes Jahr **zwei Millionen Tonnen CO2**-Emissionen. Würden alle Restmülltonnen am Leerungstag so aussehen wie oben, dürfte das ein Vielfaches sein.

Geht nicht? Gibt's nicht! Mit der Innotec Abfallmanagement GmbH werden Menschen an der Mülltonne zu Klimaaktivisten – und geben die passende Antwort auf die Frage: **Wie wollen wir als Gesellschaft mit unseren Hinterlassenschaften umgehen?**

www.innotec-gruppe.de

!nnotec gruppe

Digitale Instrumente: Basis für Klimastrategien

Der von IW.2050 erstellte Kanon an Instrumenten ist bedarfsgerecht und ressourcensparend zu nutzen:

- das **CO_2-Bilanzierungs-Werkzeug** dient der Erstellung einer CO_2-Ist-Bilanz des Gesamtunternehmens und des Bestands sowie der Ableitung eines CO_2-Zielpfads
- das **Technik-Werkzeug** sorgt für die überschlägige Bilanzierung der vorhandenen Wohngebäude und die Entwicklung von Modernisierungsstrategien sowie Investitionskosten – mit Rückbezug auf den Zielpfad
- das **Finanzierungs-Werkzeug** unterstützt die Abbildung der Auswirkungen der zusätzlichen Investitionskosten auf die Unternehmensbilanz und dient als solide Basis für die langjährige Finanzierungsplanung bis zum Zieljahr. Ökonomische Engpässe können so frühzeitig erkannt werden.

Wohnungsgesellschaften jeder Größe werden so in die Lage versetzt, mit geringem Aufwand eine umfangreiche, konsequente, langfristige und detaillierte unternehmensstrategische Ausrichtung auf die Klimaziele des Pariser Abkommens vorzunehmen – egal, wo sie bei Eintritt in die IW.2050 in ihrer eigenen Analyse und Entwicklung standen. Mittels eines Zeit-Maßnahmen-Kosten-Katalogs ist es ihnen möglich, zeitnah ihren Zielkurs auszurichten.

Bestände, Gebäudebetrieb und Nutzer im Fokus

Der steigende Digitalisierungsgrad trägt dazu bei, der Branche den Weg zu CO_2-Neutralität und Effizienzsteigerung zu ebnen. Transformation in Richtung Klimaneutralität in den geforderten Zeiträumen kann nur stattfinden, wenn parallel digitale Prozesse vorangetrieben werden, die eine Datenbasis für Entscheidungsfindungen schaffen und erforderliche Standarisierungen erst möglich machen.

Klimaziele, hohe Energiekosten, Fachkräftemangel, der Ruf nach mehr Komfort und Interaktion – insbesondere durch eine neue Nutzer-Generation – stellen den Gebäudebetrieb vor neue Herausforderungen. Fest steht: Nur mittels digitaler Lösungen können Bestände so betrieben werden, dass sie die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und CO_2-Reduktion erfüllen. Ohne digitale Transformation, das Einführen digitaler Prozesse und Automatisierung sind die Dekarbonisierungsziele im Gebäudesektor nicht zu erreichen. Die Partnerunternehmen der IW.2050 arbeiten daher verstärkt an der Erneuerung und der Automation ihrer Haustechnik, nutzen digitale Tools für Bewirtschaftung und Vermietung, forcieren eine digitalgestützte Kommunikation mit ihren Mieter:innen über Portale und Plattformen. Denn: Letztere müssen dabei unterstützt werden, sich sparsam zu verhalten. Insbesondere in energetisch modernisierten Objekten haben sie eine entscheidende Bedeutung, wenn es darum geht, geplante Energieeinsparung zu erreichen.

Im Folgenden einige Beispiele von IW.2050-Partnern, die sich auch in den Praxisberichten der Initiative aus den letzten beiden Jahren wiederfinden und Gegenstand in Fachveranstaltungen waren:

→ **Optimierung der Heizanlagen im Bestand durch minimalinvasive Fernüberwachung oder Fernsteuerung:** Da Nutzerverhalten als auch ein digital-gesteuerter, optimierter Anlagenbetrieb Schlüsselfaktoren für die Energiewende im Wohnungsbestand sind, hat sich das interdisziplinäre EBZ-Forschungsprojekt BaltBest der Untersuchung dieser Faktoren schon im den Jahren 2018 bis 2021 angenommen. Demnach liegen die Stellschrauben für eine Verringerung des CO_2-Ausstoßes von Gebäuden in einer

→ verbesserten Gebäudetechnik
→ optimierten Betriebsführung
→ bewussterem Heizverhalten durch Mieter:innen

Auch die Vonovia SE konstatierte im IW.2050-Praxisbericht: „Um die Betriebsführung aller Anlagen – stets mit Blick auf den zugestandenen CO_2-Maximalwert des Gesamtbestandes – auszutarieren und zu optimieren, bedarf es einer komplexen digitalen Steuerung." Ebenso führten die LEG Immobilien Gruppe und ihr Tochterunternehmen EnergieServicePlus GmbH aus, dass Anlagenoptimierung in der Masse nur durch digitale Lösungen erfolgen könne. Ein weiterer strategischer Schritt seien die Kooperationen – unter anderem bei der digitalen Fernüberwachung und Steuerung. Das dies zudem ein wesentlicher Aspekt beim Anlagentausch ist, belegen unter anderem Erfahrungen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW): Sie sieht eine wichtige Stellschraube in der Einregulierung bei Inbetriebnahme einer neuen Anlage.

- **Die minimalinvasive Datenerfassung** des Ist-Verbrauchs einer Altanlage vor deren Erneuerung ist unumgänglich, um die Dimensionierung der neuen Heizanlage wirtschaftlich planen zu können. Diesem Thema widmet sich der vierte IW.2050-Fachkongress am 24. und 25. April 2023 in Darmstadt mit praxisnahen Beiträgen zu Technikanwendungen.

- **Digitale Planung und Optimierung von regenerativen Quartiersversorgungen** zur Verbesserung des Eigennutzungsgrades und der Wirtschaftlichkeit. Im aktuellen Praxisbericht 2021/22 der IW.2050 zeigt die Rheinwohnungsbau anhand zweier Beispiele, wie eine alternative Energieversorgung für Quartierslösungen ausgewählt, umgesetzt und für weitere Planungen ausgewertet werden kann. →

Anzeige

- **Nutzerlenkung durch Visualisierung:** Dank digitaler Bandbreite sind auch die Möglichkeiten der Aufklärung, Steuerung und positiven Einflussnahme auf die Mieter:innen und deren Verbrauchsverhalten größer geworden. Digital versandt via Mail, WhatsApp oder per maßgeschneiderter Mieter-App können Mieterinnen und Mieter ihre Kostenersparnis sowie ihre Verbrauchsinfos abfragen. Dem geänderten Kommunikationsverhalten angepasst, können hierbei Visualisierungen oder Elemente des Gamification integriert werden, um die Akzeptanz zu erhöhen. Weitere Varianten, Verbräuche effektiv zu kommunizieren, sind ein stets aktuell zu haltendes digitales Schwarzes Brett im Eingangsbereich, der klassische Weg über aufmerksamkeitsstarke Motive auf Plakaten, begleitet von einer stetigen Platzierung des Themas in Newslettern und Mieter-Magazinen. Ein wissenschaftlich fundiertes Beispiel für eine fokussierte Nutzer:innen-Kampagne der LEG Wohnen ist im IW.2050-Praxisbericht 2021/22 dargestellt. Sie wurde zwischenzeitlich von zahlreichen Partnerunternehmen und auch Verbänden übernommen beziehungsweise adaptiert.

- **Nutzerlenkung durch Fensterfalz-Thermostat-Kopplung:** Die GEWOFAG, München, hat schon 2021 in einem Pilotprojekt erstmalig die intelligente IT-Infrastruktur KAIROS eingesetzt. Dabei werden elektronische Heizkostenverteiler so mit Industrie-Computertechnik verbunden, dass sich die Raumtemperatur optimal auf die Nutzer:innen abstimmen lässt. Die Schwarmintelligenz der zusammenwirkenden Sensoren und Computer regelt die Heizung so, dass ein Gebäude mit optimaler Vorlauftemperatur betrieben wird – Energieeinsparungen inklusive. Die neue Infrastruktur orientiert sich am Wohnverhalten der Mieter:innen und nicht mehr an der Außentemperatur. Die Nutzenden steuern die Funktion der Heizung in ihrer Wohnung über einen Computer-Bildschirm, der auch anderweitig nutzbar ist.

Die Summe dieser bereits realisierten Projekte mit digitaler Prozessbegleitung ist der Schlüssel, um den Paradigmenwechsel hin zu einer nachhaltigeren Zukunft im Gebäudesektor einzuleiten und zu fördern. Nur durch die lückenlose Erfassung projektrelevanter Daten und Kommunikation mittels Software-Lösungen kann zeit-, kosten- und resourceneffizient gearbeitet werden. Nur so kann auf lange Sicht die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen erhalten werden. Gleichzeitig wird die nachhaltige Werterhaltung des Bestands langfristig sichergestellt.

Digital gestützt entstehen klimaverträgliche Neubauten

Konsens besteht innerhalb der IW.2050 auch bei der Nutzung digitaler Tools beim Neubau. Verstärkt die Bundesregierung – wie angekündigt – die Digitalisierung von Bauanträgen und Bauplanung, bietet dies bereits eine Erleichterung. Die Möglichkeiten sind jedoch noch lange nicht ausgeschöpft: Plattformen und Datenbanken können rezyklierfähiges Bauen befördern, digitale Gebäude-Zwillinge optimieren den gesamten Gebäudelebenszyklus. Mit digitaler Unterstützung können Gebäude effizienter geplant, gebaut, verwaltet, zurückgebaut und natürlich auch modernisiert und saniert werden – etwa durch industriell vorgefertigte Module und Bauteile. Die Basis ist eine enge interdisziplinäre Zusammenarbeit aller Akteure, die wir seitens unserer Initiative fördern, indem wir auch diese Themen im regionalen Austausch und in Pioniergruppen intensiv bearbeiten. Eine Reihe von Wohnungsunternehmen sind hier Vorreiter durch Partnerschaften mit und Beteiligungen an Anbietern serieller Fertigung sowie Förderung von Start-ups aus diesem Segment (LEG, Vonovia, NHW).

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ist ein bundesweiter Branchen-Zusammenschluss. Ihr Ziel: Die CO_2-Emissionen der teilnehmenden Unternehmen gemäß dem Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale Kleiner-Zwei-Grad-Ziel eingehalten wird. Die Initiative versteht sich als Unterstützer der Wohnungsunternehmen und ihrer Verbände zur Erreichung der Klimaziele – aus der Branche für die Branche. Unter den bislang 190 Unternehmenspartnern sind sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt vereinen die Gesellschaften über 2,1 Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Weitere elf institutionelle Partner sind die Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Regionalverbände VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen, VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, vdw Sachsen, VdW Bayern, VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, vbw Baden-Württemberg, der VNW - Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen und der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Mehr Informationen zur Initiative Wohnen.2050 unter: **www.iw2050.de**, **twitter.com/Wohnen2050** und im eigenen YouTube-Kanal: **www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA** ←

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

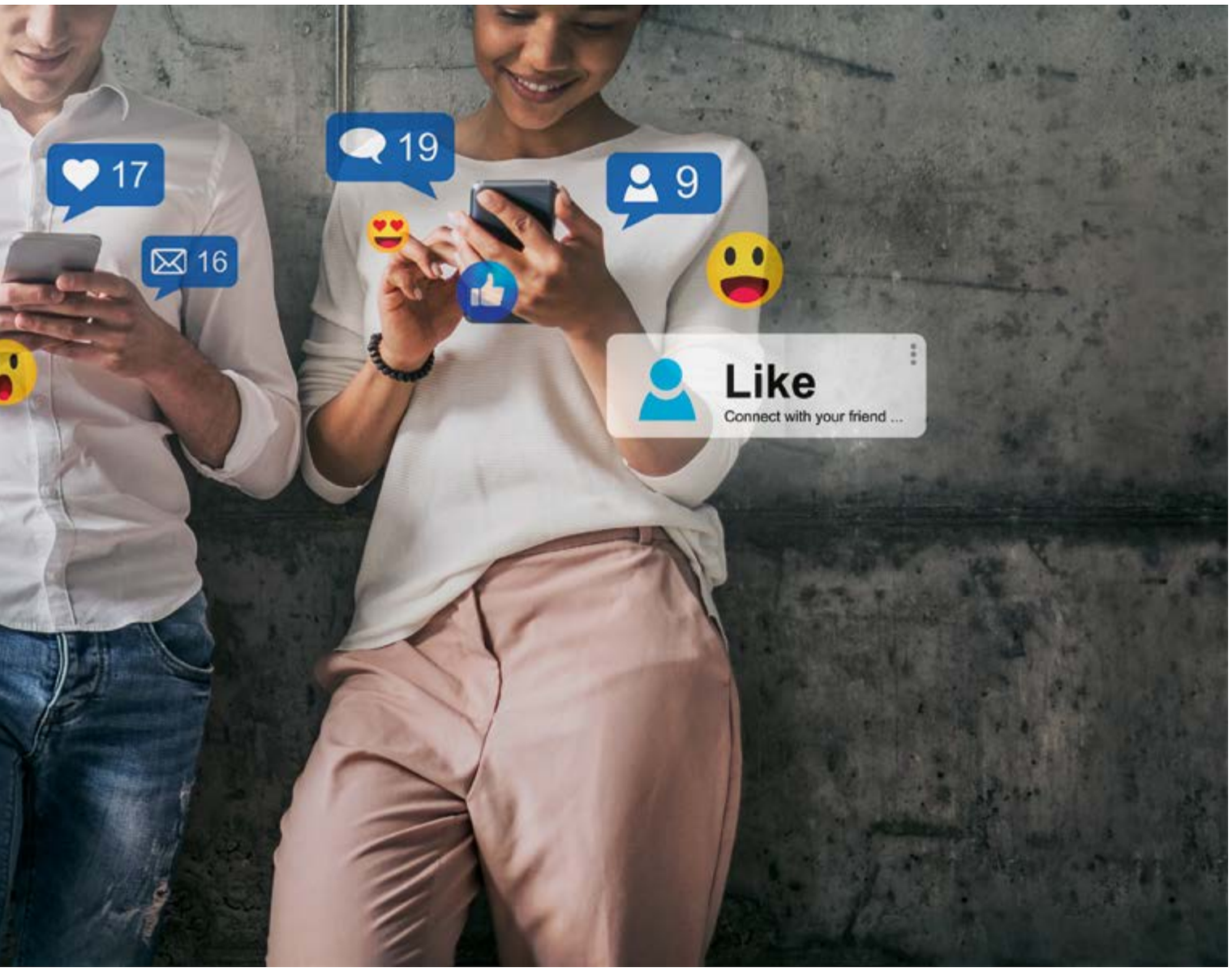
Social Media und Datenschutz – ein Spannungsfeld?

VON HANNO HINRICHS SCOPE & FOCUS SERVICE-GESELLSCHAFT MBH HANNOVER

Social Media ist aus Sicht des Datenschutzes ein komplexes Thema. In sozialen Netzwerken wie Facebook, Instagram, TikTok oder auch Xing werden eine Menge personenbezogener Daten erhoben und verarbeitet. Dies können z.B. Stammdaten zur Person, Informationen zu persönlichen Vorlieben (Musik, Bilder, personalisierte Werbung etc.) und im Rahmen von Karriereportalen auch der Lebenslauf sein.

Viele Unternehmen wissen daher nicht, welche datenschutzrechtlichen Anforderungen der Betrieb einer eigenen Profilseite mit sich bringt und wie sie diese erfüllen können.

Der folgende Artikel soll dabei helfen, eine Übersicht über die gesetzlichen Verpflichtungen zu bekommen und die Frage beantworten, ob Social Media überhaupt rechtskonform betrieben werden kann. Außerdem werden die Ansichten der Datenschutzaufsichtsbehörden sowie mögliche Konsequenzen bei Verstößen gegen den Datenschutz beleuchtet.



Rechtliche Anforderungen an den Betrieb einer Social Media-Seite

Informationspflichten zum Datenschutz und Impressum
Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht zur Information (Art. 13, 14 DSGVO) ist der jeweilige Betroffene vom Betreiber des Social Media-Auftritts genau über die Art und Weise der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten aufzuklären. Demnach müssen stets der Zweck, die Rechtsgrundlage, die Speicherdauer sowie die Empfänger von Daten genannt werden. Darüber hinaus können auch noch andere Informationen erforderlich sein wie z.B. die Herkunft der Daten oder die Übermittlung in Drittstaaten.

Es ist empfehlenswert, die Informationspflicht zum Betrieb von Social Media-Auftritten in die Datenschutzerklärung der Webseite des jeweiligen Unternehmens zu übernehmen. Weiterhin obligatorisch ist beim Betrieb einer Social Media-Seite der Verweis auf ein gültiges Firmen-Impressum.

Vertrag zur gemeinsamen Verantwortlichkeit
Bereits im Jahre 2018 entschied der europäische Gerichtshof, dass beim Betrieb einer sogenannten „Facebook-Fanpage" eine gemeinsame Verantwortlichkeit im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) entsteht.

Unter dem Begriff „Facebook-Fanpage" versteht man Benutzerkonten von Unternehmen zum Zwecke der Vorstellung von Marken, Produkten und Dienstleistungen.
Sie ermöglichen es dem Betreiber außerdem, ihre „Fans" durch redaktionelle Inhalte zu informieren und zu unterhalten. Abschließend dienen Sie der Interaktion mit den Seitenbesuchern z.B. durch das Posten von Kommentaren, Fotos und Videos.

Der Unterschied zum gewöhnlichen Facebook-Profil liegt im Übrigen darin, dass eine Fanpage geliked und gewerblich genutzt werden kann.

→

Das Vorliegen einer solchen gemeinsamen Verantwortlichkeit hat weitreichende Folgen. Es bedeutet, dass Meta (Facebook) und das jeweilige Unternehmen gemeinsam für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben aus der DSGVO haften. Wer welche Pflichten im Rahmen der gemeinsamen Verantwortlichkeit übernimmt, ist vertraglich festzuhalten. Dazu gehören u.a. die Regelung von Betroffenenrechten, technisch organisatorische Maßnahmen zur Datensicherheit und das Verhalten bei Datenschutzverletzungen – bzw. Vorfällen. Abschließend müssen betroffene Nutzer auch auf die gemeinsame Verantwortlichkeit in der jeweiligen Datenschutzerklärung hingewiesen werden.

Allgemein entsteht eine gemeinsame Verantwortlichkeit im Datenschutz immer dann, wenn sich zwei Verantwortliche Zwecke und Mittel einer Datenverarbeitung teilen. Das gemeinsame Mittel ist das Social Media-Portal selbst, im vorliegenden Fall also Facebook. Einen gemeinsamen Zweck hat der Gerichtshof insbesondere bei der von Facebook durchgeführten Nutzeranalyse, den sogenannten „Facebook Insights" angenommen.

Facebook Insights ist ein Tool, mit dem Unternehmen mehr über ihre Seitenbesucher auf Facebook erfahren können. Es bietet die Möglichkeit zum Tracking von Aktivitäten z.B. in Form von Interaktionsraten und die Einsicht in Informationen über die Demografie der Seitenbesucher.

Mit den gewonnenen Informationen über die jeweilige Zielgruppe können Unternehmen ihre Fanpage optimieren, indem sie auf die Nutzer zugeschnittene Inhalte erstellen und mehr Leads generieren.

Meta nutzt die Analysedaten, um sein Produkt Facebook zu verbessern, während der Betreiber einer Social Media-Seite damit seinen eigenen Unternehmensauftritt optimiert. Jeder Verantwortliche handelt daher in seinem eigenen Interesse.

Unternehmensprofil

Die scope & focus Service-Gesellschaft bietet seit 2003 Datenschutzdienstleistungen mit Tätigkeitsschwerpunkt in Norddeutschland an. Wir beraten Firmen aus fast allen Branchen bei der Einführung und dem Betrieb von Datenschutzmanagementsystemen. Zusätzlich stellen wir externe Datenschutzbeauftragte. Beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen ist scope & focus seit 2021 als externer Datenschutzbeauftragter bestellt.

Die skizzierte Fallgestaltung der gemeinsamen Verantwortlichkeit lässt sich häufig auch auf andere soziale Netzwerke übertragen, da dort vergleichbare Nutzeranalysen durchgeführt werden.

Gesetzeskonformes Cookie-Banner

Sofern auf einem Social Media-Portal Cookies eingesetzt werden, die nicht zwingend zum Betrieb der Webseite oder der App erforderlich sind, ist eine Einwilligung zum Speichern der Cookies auf dem Endgerät des Besuchers erforderlich.

Diese Einwilligung wird technisch gesehen über ein sogenanntes Cookie-Banner bzw. Consent-Banner eingeholt. An die Gestaltung des Cookie-Banners werden mehrere gesetzliche Anforderungen gestellt. Zunächst muss auch hier über die verarbeiteten Daten und die genaue Verwendung der Cookies aufgeklärt werden. Weiterhin darf dem jeweiligen Nutzer die Einwilligung nicht aufgezwungen werden, indem es z.B. lediglich einen „Button" zur Zustimmung, aber keinen zur Ablehnung gibt. Abschließend bedarf es stets einer Möglichkeit des Widerrufs, d.h. es muss auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, die Cookie-Einwilligung zu ändern oder rückgängig zu machen.

Zwischenergebnis

Sofern Nutzer vollständig über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten informiert werden, ein Vertrag zur gemeinsamen Verantwortlichkeit mit dem Anbieter einer Social Media-Plattform geschlossen und ein funktionierendes Cookie-Banner verwendet wird, ist ein gesetzeskonformer Betrieb eines Social Media-Auftritts durchaus denkbar.

Ansichten der Datenschutzaufsichtsbehörden und Gerichtsurteile

Die Datenschutzaufsichtsbehörden haben im Juni 2022 eine gemeinsame Stellungnahme veröffentlicht, in der Sie zu der Auffassung gelangen, dass Facebook nicht datenschutzkonform eingesetzt werden kann.

Als Begründung wird angeführt, dass Nutzer nicht in vollem Umfang über die Datenverarbeitung aufgeklärt werden können, da Facebook bewusst genaue Angaben vorenthält. Weiterhin ist der von Facebook zur Verfügung gestellte Vertrag zur gemeinsamen Verantwortlichkeit inhaltlich fehlerhaft. Abschließend erfüllt das von Facebook eingesetzte Cookie-Banner nicht die gesetzlichen Anforderungen, da die Informationen über die Cookies unzureichend sind und es keinen „Button" gibt, mit dem die Cookies auf einen „Click" abgelehnt werden können.

Laut Aufsichtsbehörden lässt sich die geäußerte Kritik weitestgehend auch auf andere Netzwerke wie Instagram, TikTok und Twitter übertragen, da die Probleme dort ähnlich gelagert sind. Rechtsklarheit gibt es jedoch bisher nur für Facebook.

Im Vergleich zu Veröffentlichungen der Aufsichtsbehörden ist Rechtsprechung zum Bereich Social Media in Deutschland bisher eher rar gesät. Allerdings hat im November 2021 das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein wegweisend entschieden, dass die Anordnung einer Abschaltung einer Facebook-Fanpage durch die zuständige Aufsichtsbehörde rechtmäßig gewesen sei.

Sanktionen und Bußgelder

Spezielle Sanktionen, die sich nur auf den Bereich Social Media erstrecken, gibt es nicht. Vielmehr sind allgemeine Vorschriften für Verstöße gegen die DSGVO anzuwenden.

Sofern personenbezogene Daten ohne Rechtsgrundlage erhoben oder in Drittstaaten übermittelt werden, die Informationspflichten unzureichend sind oder kein Vertrag zur gemeinsamen Verantwortlichkeit geschlossen wurde, haben die Datenschutzaufsichtsbehörden verschiedene Möglichkeiten tätig zu werden. Sie können z.B. eine Untersagung des weiteren Betriebs einer Social Media-Seite anordnen und außerdem, je nach Schwere des Verstoßes, Geldbußen von bis zu 20 Millionen oder im Falle von Unternehmen bis zu 4 Prozent des letzten Jahresumsatzes zu verhängen.

Gegen Meta selbst wurden von den europäischen Aufsichtsbehörden wegen der oben genannten Datenschutzverstöße bereits Bußgelder verhängt, die sich bisher insgesamt auf knapp eine Milliarde Euro belaufen.

Bei Unternehmen, die lediglich ihre eigene Seite in einem „Social Media-Portal" betrieben, sind die Aufsichtsbehörden bisher verhältnismäßig gnädig geblieben und haben bei den Bußgeldern nicht „aus dem Vollen" geschöpft. Dennoch verbleibt ein unternehmerisches Risiko, sich einem aufsichtsbehördlichen Verfahren und Sanktionen auszusetzen.

Fazit

Social Media rechtskonform zu betreiben, ist grundsätzlich durchaus möglich.

Leider beachten die auf dem Markt führenden Anbieter von Social Media-Portalen in den meisten Fällen die geltenden Gesetze nicht und verhalten sich bezüglich der Datenverarbeitungen bewusst intransparent. Es bleibt insofern nur zu hoffen, dass die Plattform-Anbieter aufgrund hoher Bußgelder zukünftig ihr Verhalten ändern. Bis dahin besteht für Unternehmer beim Betrieb einer „Social Media-Seite" auf Facebook, Instagram und Co. immer ein gewisses Risiko einer Untersagung des Betriebs und weiterer Sanktionen durch die zuständigen Aufsichtsbehörden. ←

Quellen

FAQ zu Facebook-Fanpages, Datenschutzkonferenz, 22.06.2022

Kurzgutachten zur datenschutzrechtlichen Konformität des Betriebs von Facebook-Fanpages, Datenschutzkonferenz, 18.03.2022

Urteil des OVG Schleswig vom 25.11.2021, Az.: 4 LB 20/13

Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 05.06.2018 – Az.: C-210/16

Anzeige

Serielle Strang- & Badsanierung

IM BEWOHNTEN ZUSTAND AUS EINER HAND!

BLOME

...einfach gute Bäder!

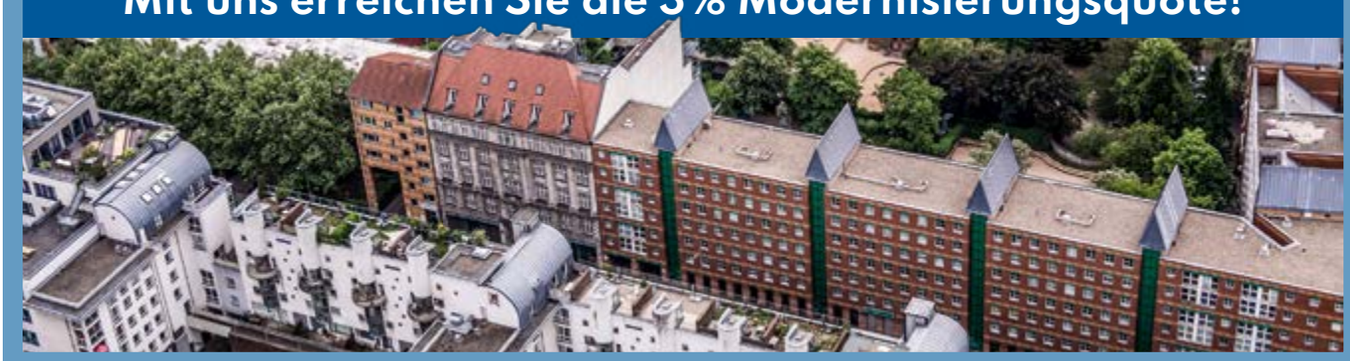
Mit Erfahrungen aus über **15.000 modernisierten Strängen und Bädern im bewohnten Zustand** ist Blome deutschlandweit Ihr Ansprechpartner für die Modernisierung im bewohnten Zustand.

Modernisieren mit Blome bedeutet ein **Festpreis**, ein **fester Bauzeitenplan**, nur ein Ansprechpartner und ein **Rundum-Sorglos-Paket**.

Über das Aufmessen jedes einzelnen Bades, die TGA-Planung, das Mietermanagement, den Schadstoffrückbau und dem Brandschutzkonzept, alles drin im Blome-Paket.

Unverbindliche Kostenschätzung

Mit uns erreichen Sie die 3% Modernisierungsquote!



TERMINE 2023

1.	MÄRZ	**Hamburg:** Fachtagung Digitalisierung
13./14.	APRIL	**Bad Zwischenahn:** 40. Zwischenahner Gespräch
24./25.	MAI	**Hannover:** Real Estate Arena
1.	JUNI	**Hamburg:** Norddeutscher Genossenschaftstag
5./6.	SEPTEMBER	**Bremen:** vdw-Verbandstag
29.	NOVEMBER	**Hannover:** 19. Wohnungspolitischer Kongress

TERMINE 2024

16.	JANUAR	**Hannover:** auftakt24 und Neujahrsempfang

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/53326-2302-1001

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2302-1001
Papier: Circle Offset Premium White – FSC-zertifiziert.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel.
Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.

Bildnachweise

Titelmotiv: © Joseffson/Westend61; S. 3-5: Michael Heck; S. 12/ 52 / 60 : envato elements; S. 14: Uwe Jungherr; S. 23: Christian Wyrwa (oben), M. Hörster, TU Braunschweig (unten); S. 36 (unten rechts): Michael Heinrich; S. 37: Philipp Ziebart; S. 42: DORNIEDEN Gruppe / Dirk Baumbach; S. 43 (oben): DORNIEDEN Gruppe / Carlos Albuquerque, (unten): DORNIEDEN Gruppe / Dirk Baumbach; S. 46: ENVATO/ Ross-Helen; S. 47 (rechts: Milena Schloesser; S. 52: ENVATO/ rawf8; S. 55: Walter Vorjohann; S.60-61: AdobeStock/REDPIXEL;

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