vdwmagazin
2_2023

Wärmewende

Anzeige

Partner der
Immobilienwirtschaft

3 Zimmer, Küche, Zukunft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit
einem zukunftsfähigen Netz.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Together we can

Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Stand: Februar 2023

INHALT

» So fühlt man Absicht,
und man ist verstimmt. «

JOHANN WOLFGANG VON GOETHE,
DEUTSCHER DICHTER, 1749-1832

02/2023

vdw INTERN

Vorwort	02
40. Zwischenahner Gespräch	03
Vorstände von vdw und NBank im Gespräch	08
Bremen vor der Wahl	12
AAL-Standard	14
100 Jahre VWG Braunschweig	16
Regionales Versorgungszentrum	20
WoWi-Tech	22
Real Estate Arena	24
vdw-Fachausschüsse	26
Namen und Nachrichten	28
Arbeiten in der Wohnungswirtschaft	38
Mietrecht	40

WÄRMEWENDE

Erst nach links, dann nach rechts, dann wieder zurück. Hin und her und kreuz und quer – die Wärmewende ist derzeit weniger Zeitenwende als permanente Kehrtwende. Die Klagelieder, die der Berliner Politik entgegenschallen, klingen wie der berühmte Gefangenenchor aus „Nabucco“: „Gütiges Schicksal, erhör unser Flehen…Wo die Hoffnung nicht ist, bleibt die Verzweiflung allein. Traurig ziehen die Stunden dahin.“ Aber wie schrieb die „Immobilienzeitung“ kürzlich: „Die Stimmung in der Branche ist besser als die Lage – und das ist doch auch ganz schön”.

ANALYSEN

Digitalisierungstagung	42
Das 1,5-Grad-Ziel	46
ChatGPT: Fünf Denkanstöße	50
ERP-Systeme	54
Immobilienwirtschaft	56
Impressum	68

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.

114

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Wer regiert in Bremen in den nächsten vier Jahren? Diese Frage, die bei der Bürgerschaftswahl am 14. Mai geklärt wird, ist natürlich auch für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft von großer Bedeutung. Wird die rot-grüne Koalition fortgesetzt oder ergibt sich eine andere Konstellation – immerhin ist die CDU bereits jetzt die stärkste Fraktion in der Bürgerschaft?

Wie auch immer die künftige Landesregierung aussieht, im Bereich des Wohnungsbaus steht sie vor großen Herausforderungen. Wir haben in unserem Positionspapier zur Wahl einige wesentliche Punkte benannt, um gerade das bezahlbare Wohnen in Bremen und Bremerhaven voranzubringen. Weniger Bürokratie, runter mit den Baustandards und integrierte Quartierslösungen statt Flickschusterei – das sind unsere Forderungen. Ein Schlüssel für die Zukunft ist dabei ohne Zweifel die grundlegende Novellierung der Landesbauordnung.

Der vdw und seine Mitgliedsunternehmen, die in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven (ag Wohnen) zusammengeschlossen sind, haben sich in der Vergangenheit immer wieder aktiv in Stadtentwicklungsprozesse eingebracht. Und wir freuen uns auch schon sehr auf unseren diesjährigen Verbandstag Anfang September in Bremen. Denn wir wollen den konstruktiven Dialog mit dem Bremer Senat gerne nahtlos fortsetzen.

Wir müssen aber nicht nur in Bremen darüber reden, warum die Politik (vor allem in Berlin) der sozialorientierten Wohnungswirtschaft ziemlich rigoros eine Schlüsselrolle im Kampf gegen den Klimawandel zuspricht. Wir müssen darüber reden, warum uns in einem atemberaubenden Tempo ständig neue Pflichten und Maßnahmen zum Erreichen der Klimaziele auferlegt werden. Und wir müssen darüber reden, warum die Wohnungsgenossenschaften und die kommunalen Wohnungsgesellschaften die steigenden Kosten tragen sollen, selbstverständlich bei konstant günstigen Mieten.

Ich betone gerne: Alle im vdw organisierten Wohnungsunternehmen und wir als Verband arbeiten zum Teil seit mehr als hundert Jahren erfolgreich dafür, dass Menschen mit kleineren Einkommen sich gute und moderne Wohnungen leisten können. Und wir wollen, dass dies so bleibt! Die soziale Wohnungswirtschaft wird ihren gesellschaftspolitischen Beitrag in der Zeit des Umbruchs leisten. Aber es darf nicht sein, dass gerade wir die Verlierer dieser Transformation sind.

Doch es ist mittlerweile fast unerträglich, mit welcher Selbstverständlichkeit Politik und Öffentlichkeit der Wohnungswirtschaft landauf, landab ins Stammbuch schreiben, zu welchen Mietpreisen Wohnungen vermietet werden dürfen. Uns wird vorgeschrieben, in welcher Höhe die Kosten für Modernisierungen auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Jeder glaubt beurteilen zu können, welche Mieten bezahlbar sind. Dabei scheint es überhaupt nicht zu interessieren, zu welchen Kosten betriebswirtschaftlich verantwortbar Wohnungen überhaupt gebaut und unterhalten werden können.

Unterm Strich: Die Stimmung ist mächtig verhagelt. Dazu haben zuletzt auch die große Panikmache der Bundesregierung durch den unausgegorenen Entwurf für ein neues Gebäudeenergiegesetz und die von der EU geplante Sanierungspflicht für Altimmobilien bis 2033 (die Verbraucherzentralen schätzen, dass in Deutschland 4,5 Millionen Häuser betroffen seien) beigetragen. Solche brachialen Entscheidungen entstammen einer Politik aus dem Elfenbeinturm und schaden nicht nur der Akzeptanz beim Thema Klimaschutz, sondern gefährden darüber hinaus auch den sozialen Frieden. Denn das ist der endgültige Abschied von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger.

Kurt Schumacher hat einst den Leitsatz geprägt: „Politik beginnt mit der Betrachtung der Wirklichkeit." Stattdessen beschleicht einen aber immer öfter die Befürchtung, dass auf vielen politischen Ebenen an die Stelle des Betrachtens der Wirklichkeit das Träumen bei geschlossenen Augen tritt.

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

„Ich möchte nicht in Ihrer Haut stecken“

Bad Zwischenahn. 150 Gäste hat der vdw Niedersachsen Bremen zu seinem 40. Zwischenahner Gespräch begrüßt. Die Veranstaltung schlug einen weiten thematischen Bogen, um die Frage zu klären „Zeitenwende…für wen?“ Dazu waren wie in all den Jahren zuvor herausragende Referenten eingeladen worden, die ziemlich schonungslos die aktuelle Lage in der Welt, in Europa und in Deutschland analysierten. Für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft, das wurde in mehreren Beiträgen deutlich, sieht es in vielerlei Hinsicht düster aus.

Alle im vdw organisierten Wohnungsunternehmen und wir als Verband arbeiten zum Teil seit mehr als hundert Jahren erfolgreich dafür, dass Menschen mit kleineren Einkommen sich gute und moderne Wohnungen leisten können. Und wir wollen, dass dies so bleibt!

Dr. Susanne Schmitt

Doch der Reihe nach. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte, dass sich die Zeitenwende auf verschiedenen Feldern zeige: anhand geopolitischer Verwerfungen, des Konfliktes zwischen Demokratien und diktatorischen Systemen, der ins Wanken geratenen vernetzten Weltwirtschaft und nicht zuletzt der mit dem Klimawandel verbundenen Herausforderungen. „Jeder ist betroffen und all diese Veränderungen können wir als Gesellschaft nur gemeinsam bewältigen.“ Das Problem sei, dass die Wohnungswirtschaft offensichtlich einen ganz besonderen Anteil an den Transformationskosten zu tragen habe. „Angesichts der Preis- und Zinsentwicklung, angesichts der vielen neuen Pflichten zum Erreichen der Klimaziele können die sozialorientierten Wohnungsunternehmen Investitionen für preiswerten Wohnraum nicht mehr betriebswirtschaftlich sinnvoll darstellen, ohne den Bestand des jeweiligen Unternehmens zu gefährden.“ Dr. Schmitt beklagte, die Politik nehme die wohnungswirtschaftlichen Realitäten nicht mehr zur Kenntnis und schlage daher auch nicht die richtigen Wege hin zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors ein. Bestes Beispiel dafür sei der Entwurf für das neue Gebäudeenergiegesetz.

Wandel durch Handel ist nicht falsch – nur dieser Leitsatz gilt nicht immer.

Prof. Dr. Michael Hüther

Prof. Dr. Michael Hüther, Direktor des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln, schloss an die Begrüßung der Verbandsdirektorin mit der Feststellung an, er sei froh, nicht explizit über Wohnungswirtschaft sprechen zu müssen, denn dann hätte man schon nach wenigen Minuten schlechte Laune. Hüther hatte eini-

→

Berthold Kohler

ge Szenarien für eine mögliche Zeitenwende im Bereich der Ökonomie dabei: So sei die wirtschaftliche Entwicklung abhängiger denn je von geopolitischen Entwicklungen. „Die Friedensdividende ist verbraucht. Die Betriebskosten des weltwirtschaftlichen Systems steigen rapide. Die Vorteile der Globalisierung schrumpfen." Es sei eben eine Realität, dass wichtige Fragen der Weltwirtschaft in anderen Weltregionen ganz anders beurteilt werden als etwa im Westen. Außerdem ist nach Ansicht Hüthers eine umfassende Effizienzsteigerung der deutschen Produktionswirtschaft nötig; bedingt unter anderem durch den anhaltenden demografischen Wandel. Er sprach sich für eine „Effizienzrevolution" aus; auch die Bauwirtschaft habe in diesem Bereich Potenziale. Doch Regulatorik, Bürokratie und aufgeblähte innerbetriebliche Prozesse stünden dem noch entgegen. Der Ökonom beklagte in dem Zusammenhang auch die geringe Arbeitszeit in Deutschland: „Bis 2030 fehlen uns 4,2 Milliarden Arbeitsstunden. Zwei Stunden mehr Wochenarbeitszeit würden helfen, das Problem zu lösen." Neben der deutschen Wirtschaft müsse auch die Europäische Union gestärkt werden – etwa als „Zweckverband funktionaler Integration". „Mein Hauptwunsch in dem Zusammenhang ist, dass wir mehr über Europa reden", sagte Hüther zum Abschluss.

So viel Wende wie heute war noch nie. Aber ob Olaf Scholz zum Wendekanzler wird, muss sich erst noch zeigen.

Prof. Dr. Roland Czada

Der Politikwissenschaftler Prof. Dr. Roland Czada von der Universität Osnabrück blickte auf die mögliche Zeitenwende in der Politik. In einem kurzen geschichtlichen Exkurs führte er vor, dass in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg schon zahlreiche Wenden ausgerufen bzw. stattgefunden haben – sowohl im gesellschaftspolitischen als auch im technologischen Sinne. Problematisch an der aktuellen Lage ist nach Ansicht Czadas vor allem die „Gleichzeitigkeit mehrerer Wenden"; er nannte das „Simulationsdilemma". Problematisch in dem Zusammenhang: Es bestehe in der Politik vielfach zwar ein Richtungskonsens, aber kein Handlungskonsens. Für die Menschen bedeutet die aktuelle Zeitenwende nach Worten Czadas einen tiefen Eingriff in ihre Lebenswelt – auch dies sei ein deutlicher Unterschied zu vorherigen „Wenden". Und auch für die Wohnungswirtschaft hatte der Politikwissenschaftler eine pessimistische Einschätzung dabei: Die Branche werde langfristig von schwierigen Entwicklungen betroffen sein. Und das Ende der Fahnenstange sei noch lange nicht erreicht.

Roland Czada

Michael Hüther

Christian Berg

Die gedruckte Zeitung wird es länger geben als viele glauben – aber nicht mehr flächendeckend.

Berthold Kohler

Berthold Kohler, Mit-Herausgeber der Frankfurter Allgemeine Zeitung, arbeitete im Gespräch mit Moderatorin Christina von Saß die veränderten Bedingungen für Medienschaffende heraus. So böten die aktuellen Entwicklungen Künstlicher Intelligenz einerseits neue Möglichkeiten zur Informationsbeschaffung und somit zur Effizienzsteigerung auch im Journalismus, zum anderen gebe es die „dunkle Seite der Macht". KI sei schon jetzt in der Lage, Fotos zu gestalten, die von tatsächlich gemachten Bildern nicht zu unterscheiden sind. Als Beispiel hatte Kohler vier Fotos dabei, die Joe Biden in bester Eintracht mit Wladimir Putin zeigen. Kohlers Folgerung: „Durch KI stehen Manipulationen Tür und Tor offen. Und die Wahrheit zu überprüfen wird immer schwieriger." Kohler gab auch einen Einblick in die Entwicklung des traditionsreichen Zeitungshauses: „Von 1949 bis 2000 hatten wir ein Geschäftsmodell mit einem Produkt. Heute bieten wir mit der gleichen Anzahl an Mitarbeitern 40 Produkte an." Das Tempo der Transformation im Medienbereich führt Kohler vor allem auf das Internet zurück. „Wir sind in einem ständigen Reformprozess, und ich wundere mich manchmal, dass wir bei all dem noch so guten Journalismus machen."

Die politische Drangsalierung führt uns über Grenzen hinaus.

Axel Gedaschko

GdW-Präsident Axel Gedaschko knüpfte an den Vortrag von Prof. Czada an und hob hervor: „Die Gleichzeitigkeit und die Intensität der Ereignisse überfordern die Wohnungswirtschaft." Das, was die Bundespolitik im Gebäudebereich vorhabe, werde nicht funktionieren. Viele Wohnungsunternehmen im GdW befürchten bereits, angesichts der Investitionsanforderungen und der fehlenden Fördermittel in neun bis 15 Jahren insolvent zu sein. „Wenn uns aber das Eigenkapital flöten geht, müssen wir über die Ertragsseite reden – und dann sind wir beim Mietrecht." Sonst werde sich womöglich der Trend fortsetzen, der im GdW-Bereich bereits eingesetzt hat: dramatischer Rückgang bei den Neubauten und den Modernisierungsmaßnahmen. Die Forderung an den Bund lautet, ein Sondervermögen von 50 Milliarden Euro für den Wohnungsbau einzusetzen. Damit könnten preisgünstig Belegrechte eingekauft und der Neubau von Wohnungen mit mittlerer Miethöhe – etwa neun bis elf Euro pro Quadratmeter – gefördert werden. Außerdem schlug Gedaschko eine „Abwrackprämie" für alte Häuser mit alter Gebäudetechnik vor. Darüber hinaus könnten bedürftige Mieter gezielt über die Klimapauschale im Wohngeld weiter entlastet werden.

→

Wer unter 20 ist, hatte praktisch kein Coronarisiko. Wer über 80 ist, hat praktisch kein Klimarisiko.

Prof. Dr. Christian Berg

Prof. Dr. Christian Berg sagte ähnlich wie schon Professor Hüther zu den Vertretern der Wohnungswirtschaft: „Ich möchte nicht in Ihrer Haut stecken." Hinsichtlich der Klimaziele äußerte sich der Nachhaltigkeitsexperte skeptisch: „Das 1,5-Grad-Ziel können wir vergessen." Auch gesellschafts- und geopolitisch führe der Kampf um den Klimaschutz zu großen Verwerfungen: „Die Ungeduld nimmt zu." Berg empfahl Politik und Wirtschaft, in der Klimafrage nicht nur teiloptimiert, sondern systemisch zu denken. Auf den Hinweis von Michael Grosse-Brömer, Vorsitzender des Wirtschaftsausschusses des Deutschen Bundestags und Gast in Bad Zwischenahn, dass der Klimaschutz den Wohlstand hierzulande bedrohe, sagte Berg: „In dieser Transformation wird es nicht nur Gewinner geben." Dennoch rate er, die notwendigen Diskussionen mit mehr Ehrlichkeit und weniger Alarmismus zu führen.

Mit der Dekarbonisierung droht uns in Deutschland auch eine Deindustrialisierung.

Michael Grosse-Brömer

Ein wenig abseits der „großen Zeitenwenden" diskutierte Christina von Saß mit der Fußballnationalspielerin, Olympiasiegerin und Fernsehexpertin Almuth Schult abschließend einige mindestens ebenso wichtige Aspekte des Lebens: Familie, Gesundheit und Sport. Schult, fest verwurzelte Wendländerin, stellte zu Beginn fest, dass der Sport eigentlich Vorbild für gesellschaftliche Entwicklungen sein wolle: „Aber sind das oft nicht nur Lippenbekenntnisse?" Gutes Beispiel sei die Rolle von Frauen im deutschen Fußball: „In fast keinem Verein gibt es Frauen in Führungspositionen, natürlich auch keine Trainerin und keine Sportdirektorin." Dabei kämen divers besetzte Teams ihrer Erfahrung nach eher zum Ziel und zu besseren Ergebnissen. In dem Gespräch erläuterte die frühere Welttorhüterin, wie sie als zweifache Mutter ihrer Arbeit nachgegangen ist. So habe sie ihre zweijährigen Zwillinge erst nach langen Diskussionen mit ins Trainingslager der Frauennationalmannschaft bei der letzten Europameisterschaft mitnehmen können. In den USA sei dies übrigens völlig selbstverständlich, berichtete Schult, die im vergangenen Jahr für einen Verein in Los Angeles tätig war. Im Sommer erwartet sie ihr drittes Kind, danach will die 32-Jährige wieder ins Profigeschäft einsteigen.

Das nächste Zwischenahner Gespräch findet am 11./12. April 2024 statt. ←

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland vnw

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen vdw

NORDDEUTSCHER GENOSSENSCHAFTSTAG 2023

1. JUNI 2023 • HAMBURG

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier im Gespräch

Von Krisen, Druck und Zuversicht

Die Situation an den Wohnungsmärkten ist weiterhin sehr kompliziert und angespannt. Die Politik beklagt, dass Investoren insbesondere den Neubau bezahlbarer Wohnungen vernachlässigen. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft beklagt im Gegenzug die schwierigen Rahmenbedingungen. Und die Wohnungssuchenden beklagen seit Jahren das mangelnde Angebot. Das magazin hat im Gespräch mit vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und NBank-Vorstand Dr. Ulf Meier nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

magazin: **Frau Dr. Schmitt, ist die Lage an den niedersächsischen Wohnungsmärkten wirklich so hoffnungslos, wie es manchmal dargestellt wird?**

Dr. Susanne Schmitt: Keineswegs. Aber ich will auch nicht verhehlen, dass die Probleme gerade im Bereich des bezahlbaren Wohnens schon gravierend sind. Die vielen Menschen, die bereits in einer Wohnung eines unserer niedersächsischen Mitgliedsunternehmen leben, zahlen im Durchschnitt 6,01 Euro pro Quadratmeter. Da gibt es natürlich starke regionale Unterschiede – aber selbst in Ballungszentren sind unsere Mieten sehr verträglich. Anders sieht es für Menschen aus, die eine Wohnung suchen. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Diesem Problem muss sich die Politik fokussierter zuwenden. Die Rahmenbedingungen für den Neubau sozialer Wohnungen sind – nur auf die NBank-Förderung betrachtet – gar nicht so schlecht. Unter Einbeziehung aller anderen Faktoren haben wir aber derzeit eine Gemengelage, die jedenfalls unseren Mitgliedern das Bauen sehr schwer macht.

magazin: **Herr Dr. Meier, die NBank ist seit Jahren ein wichtiger Partner für Investoren am Wohnungsmarkt. Kriselt es zwischen den Partnern oder bewerten sie die Zusammenarbeit rundweg positiv?**

Dr. Ulf Meier: Nein, es kriselt nicht. Die Zusammenarbeit zwischen den Partnern und der NBank funktioniert. Sie hat sich in der Vergangenheit bewährt und tut dies in der aktuellen Dynamik umso mehr. Bezahlbares Wohnen möglich zu machen, ist eine gesellschaftliche Herausforderung. Es braucht einen entsprechend aktiven Austausch unter den Akteuren, um gemeinsam Lösungen zu schaffen. Bestes Beispiel hierfür ist das Bündnis für bezahlbares Wohnen, in dem wir sehr gut zusammenarbeiten.

magazin: **Viele Wohnungsunternehmen im vdw haben angekündigt, Neubauvorhaben so lange zurückzustellen, bis sich die Bedingungen wieder verbessert haben. Wie beurteilen Sie diese Haltung?**

Dr. Schmitt: Ich würde nicht von Haltung sprechen, sondern vielmehr von einer Notlage. Die Unternehmen haben sich diese Entscheidungen nicht leicht gemacht. Und sie hatten eigentlich auch ganz anderes vor, das ist in unserer Jahresstatistik 2022 deutlich zum Ausdruck gekommen. Aber die Rahmenbedingungen haben sich im Laufe des vergangenen Jahres derart verschlechtert, dass verantwortungsvolle Unternehmensleitungen fast zwangsläufig die Reißleine ziehen und die Vorhaben, die noch nicht begonnen wurden, erst mal auf Eis legen mussten.

Dr. Meier: Ein Stopp geförderter Wohnraumprojekte durch die Investoren bleibt nach aktuellem Stand in der NBank glücklicherweise die absolute Ausnahme. Hintergrund ist, dass die Gesamtfinanzierung der Projekte über die Wohnraumförderung langfristig abgesichert ist. Wir sind mit attraktiven, langfristig günstigen Konditionen am Markt. Unsere Darlehen sind bis zu 35 Jahre zinslos. Die Zinswende macht die Wohnraumförderung umso mehr zu einer attraktiven Alternative. Aktuell steigen die Beratungsgespräche und Antragszahlen kontinuierlich an. Der Druck in den Kommunen ist hoch, bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt. Die Kostensteigerungen bedeuten aber auch, dass es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Das ist insbesondere in den Ballungsräumen der Fall. Wir sehen aber gleichzeitig, dass zum überwiegenden Teil die möglichen Fördermittel ausreichen, um Investitionen auch im Neubau durchzuführen.

magazin: **Hohe Baukosten, hohe Grundstückspreise, hohe Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung, steigende Finanzierungskosten und am Ende trotzdem bezahlbare Mieten – Investoren sprechen bei diesem Szenario gerne von einer Deckungslücke, was fast ein bisschen niedlich klingt angesichts der wahren Kluft, die sich bei der Wirtschaftsplanung auftut. Welche Antworten hat die NBank?**

Dr. Meier: Hier muss man differenzieren. Baukosten und Grundstückspreise sind massiv gestiegen. Auf der anderen Seite gibt es bei den Anforderungen und den Baugenehmigungen Spielräume und Hebel, die genutzt werden können. Gerade loten ja auch einige vdw-Mitglieder gemeinsam mit der Architektenkammer im Projekt „Einfach gut – Suffizienz im Wohnungsbau“ solche Spielräume aus. Darüber hinaus müssen sich die Kommunen fragen, wie viel Wohnraum auf welcher Fläche geschaffen werden soll. Ein Geschoss mehr kann dazu beitragen, die Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche abzusenken. Auch vorgeschriebene Stellplätze, die teilweise über Tiefgaragen dargestellt werden müssen, sind Kostentreiber, die die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erschweren.

Die Förderung funktioniert aktuell unverändert gut und wird stark nachgefragt. Die Kostensteigerungen werden über Bemessungsgrenzen abgebildet, die alle sechs Monate über den Baukostenindex angepasst werden. Nach wie vor ist eine angemessene Rentabilität gegeben. Am Ende ist die Frage aber natürlich, wie viele Mittel für eine bezahlbare Wohnung mobilisiert werden können und sollen. Das ist eine sicher nicht einfache Entscheidung, die die Politik treffen muss.

→

magazin: **Wie sehen Sie die Rolle der NBank in dieser Zeit?**

Dr. Schmitt: Die NBank ist seit Jahren der absolut unverzichtbare Garant für eine erfolgreiche soziale Wohnraumförderung. Man darf aber nicht vergessen, dass nicht die NBank die Regeln macht, sondern die Landesregierung. Und dass die Förderprogramme in den vergangenen Jahren nicht passgenau waren und den Investoren schlicht und einfach keine attraktive Alternative zum Finanzmarkt geboten wurde, daran ist die NBank nun wahrlich nicht allein schuld. Der vdw hat in den zurückliegenden Jahren immer wieder gemeinsam mit der NBank nach Lösungen gesucht, Baukosten zu senken und den öffentlichen Wohnungsbau zu stärken. Für diesen offenen Dialog bin ich Herrn Dr. Meier und seinem Team sehr dankbar. Dennoch muss man selbstkritisch attestieren: Es fehlen weiterhin in Niedersachsen viele Tausend bezahlbare Wohnungen. Im Neubau haben die Kostenmieten mittlerweile die 15-Euro-Grenze pro Quadratmeter überschritten, und die teuren energetischen Sanierungen werden auch die Bestandsmieten in die Höhe treiben. Es scheint, dass erschwingliche Mieten nur noch mit öffentlicher Förderung zu erreichen sind. Und in diesem Fall dürfte die Bedeutung der NBank künftig noch deutlich zunehmen.

magazin: **Hat die öffentliche Wohnraumförderung eigentlich ein Imageproblem? Oder anders gefragt: Ist das Leistungsspektrum der Förderbank wirklich allen potenziellen Investoren bekannt?**

Dr. Schmitt: Interessante Frage, die von unseren Mitgliedern ganz sicher völlig unterschiedlich beantwortet würde. Ich bin der festen Auffassung, dass die Arbeit der NBank von der sozialorientierten Wohnungswirtschaft immer respektiert wurde. Das Imageproblem hat also keineswegs die Bank, sondern vielleicht eher der geförderte Wohnungsbau. Längst nicht überall in unserem Bundesland sind neue Sozialwohnungsprojekte gern gesehen. Vielerorts stehen Politik, Verwaltung und Bürger solchen Vorhaben skeptisch gegenüber. Diese Widerstände gilt es gemeinsam zu überwinden.

Dr. Meier: Es ist unter Investoren teilweise noch nicht bekannt, wie vorteilhaft die öffentliche Wohnraumförderung bezahlbares Wohnen für einen breiten und diversen Kreis der Bevölkerung finanziert. Auch deshalb haben wir vor rund einem Jahr gemeinsam mit Herrn Minister Lies und dem Bauministerium die Kampagne „Investition mit Haltung“ ins Leben gerufen. Wir stellen hierin neben den konkreten Förderkonditionen insbesondere die soziale Verantwortung potenzieller Investoren in den Mittelpunkt, auch ein mögliches Imageproblem adressieren wir. Bezahlbares Wohnen ist ein gesamtgesellschaftliches und kein Randthema. Investoren, die sich für bezahlbares Wohnen einsetzen, können ihr Image schärfen und in diesem Sinne auch einen wichtigen Mehrwert für ihre Marke schaffen, indem sie ihr soziales Engagement unter Beweis stellen.

magazin: **Sind Sie mit der Ausstattung der Wohnraumförderung und der Nachfrage nach den Mitteln zufrieden, was könnte ggf. besser laufen, und macht es überhaupt Sinn, den Erfolg der Wohnraumförderung „nur" in Fertigstellungszahlen zu messen?**

Dr. Meier: 2022 war ein Rekordjahr und 2023 knüpft nahtlos daran an. Wir haben aktuell bereits 61 Millionen Euro Fördervolumen für 2023 bewilligt. Zudem liegen derzeit 86 Anträge mit einem zusätzlichen Volumen von 215 Millionen Euro vor. Mit diesen Fördermitteln werden rund 1 550 Wohnungen entstehen. Die Ausstattung der Wohnraumförderung ist noch gut. Fertigstellungszahlen sind wichtig, damit der bezahlbare Wohnraum auch im Markt spürbar wird. Die Wohnraumförderung sorgt aber auch dafür, die gesellschaftliche Relevanz bezahlbaren Wohnens greifbar zu machen. Wir sprechen hier über ein zutiefst menschliches Bedürfnis, das jede Anstrengung wert ist.

Dr. Schmitt: Da stimme ich Dr. Meier vollauf zu. Wir erfüllen nicht nur quantitative Ziele – auch wenn manch ein Politiker dies gerne so hätte, weil es doch eine einfache Botschaft wäre. Nein, wir sichern mit einem guten und bezahlbaren Wohnungsangebot auch den sozialen Frieden. Was die Ausstattung der Wohnraumförderung anbelangt, so wünsche ich mir künftig weitere Mittel, die für eine „Klimakomponente“ im öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden. Neubau und Sanierung mit einem Standard von EH55 oder EH40: Das ist eben teurer als wir bisher gebaut haben. Und diese Mehrkosten können die Unternehmen nicht allein bezahlen.

magazin: **Fördermittel für Wohnungsbau gibt es ja nicht nur bei der NBank, sondern auch von der KfW, dem Bund, vereinzelten Kommunen, der EU und so weiter. Ist das optimal miteinander verzahnt?**

Dr. Meier: Seitens der NBank bestehen grundsätzlich keine Hindernisse, wenn es um die Kombination verschiedener Fördermittel der Wohnraumförderung geht. Insofern ist die Möglichkeit einer Kumulation gegeben. Unbenommen der Förderbedingungen ist der rechtliche Rahmen zu beachten, bspw. die geltenden Beihilfebestimmungen. Bei der Kombination möglicher Fördermittel ist aber – ganz allgemein gesprochen – sicher noch nicht das volle Potenzial ausgeschöpft.

Dr. Schmitt: Die Verzahnung mit verschiedenen kommunalen Förderprogrammen läuft meiner Ansicht nach reibungslos – aber es gibt hier und dort „Luft nach oben“. Das betrifft insbesondere die Kombination von Landesmitteln und kommunaler Förderung. Wir können unseren vielen Mitgliedern nur empfehlen, sich bei Fragen dieser Art mit den Fachleuten den NBank zu beraten. Für die Zukunft müssen wir generell im Blick behalten, dass die sozialorientierte Wohnungswirtschaft auch neue Förderprogramme etwa im Zusammenhang mit den Klimazielen ohne Abstriche und formale Hürden in Anspruch nehmen kann.

Die Imagekampagne von Land und NBank für die Wohnraumförderung trägt Früchte.

magazin: **Gutes Stichwort: Das große Thema dieser Zeit ist der Klimaschutz im Gebäudesektor. Wie können die Ansprüche der Politik sozialverträglich umgesetzt werden? Muss alles mit Geld geregelt werden oder gibt es nach Ihrer Ansicht auch andere Wege?**

Dr. Schmitt: Die zahlreichen Vorgaben zum Klimaschutz im Gebäudebereich – von der Fassadendämmung bis hin zu modernen Heiztechniken – treiben die Baukosten in die Höhe. Hohe Baukosten müssen im Mietwohnungsbau zwangsläufig hohe Mieten nach sich ziehen. Das ist derzeit die Ausgangslage. Wer diese hohen Mieten nicht will – beispielsweise die sozialorientierten Genossenschaften in unserem Verband –, baut nicht mehr oder – beispielsweise die Politik – bezahlt den Vermietern einen finanziellen Ausgleich. Letzteres wäre gerecht. Um dies klarzustellen: Der vdw und seine Mitglieder stehen ganz klar hinter den Pariser Klimazielen. Allein die Maßnahmen der Bundesregierung, die dorthin führen sollen, sind noch ziemlich unausgegoren und viel zu regulatorisch. Wir sind für technologieoffene Lösungen. Wir sind für Quartiersbetrachtungen. Wir sind für eine sinnvolle Sektorenkopplung. Wir sind für mehr Mieterstrommodelle. Wir sind für weniger Baubürokratie.

Dr. Meier: Bestandsgebäude sind ohne Frage eine Herausforderung. Hier sind erhebliche Investitionen nötig, um Klimavorgaben zu erfüllen. Ohne entsprechende Subventionen wird es aber kaum Sanierungsbereitschaft geben. Wichtig ist dabei, mit welchem Fokus diese Anreize gesetzt werden. Der Blick auf das Quartier könnte hier sinnvoller sein als der auf das Einzelgebäude. Es stellt sich damit die Frage nach der Ausrichtung von Förderung, gerade wenn es um Quartiersentwicklung wie z. B. in der Städtebauförderung geht. Auch können genauere Überlegungen die sogenannte „graue Energie" betreffend noch einmal zu einer veränderten Sichtweise darüber führen, in welchem Ausmaß der Bestand fit für die Zukunft gemacht werden muss. Denn bestehende Gebäude binden über die verbauten Materialien und die für den Bau notwendigen Herstellungsprozesse sehr viele CO_2-Äquivalente. Zunehmend setzt sich die Erkenntnis durch, dass eine Sanierung, die die CO_2-Bilanz insgesamt verbessern soll, nicht zwangsläufig den höchsten erreichbaren energetischen Standard zum Ziel haben darf. Vielmehr bedarf es einer sorgfältigen Abwägung, welche Kombination von Maßnahmen unter dem Strich am sinnvollsten für das Klima ist. Es muss am Ende auch bezahlbar bleiben. Eine CO_2-neutrale Wärmezufuhr kann oft schon ein wichtiger Baustein sein.

magazin: **Zum Schluss noch ein Blick voraus: Wird sich die zurückhaltende Haltung Ihrer Mitgliedsunternehmen beim Neubau und größtenteils ja auch bei der Sanierung kurz- oder mittelfristig wieder ändern? Was hören Sie aus der Unternehmerschaft?**

Dr. Schmitt: Die Unsicherheit in den Unternehmen ist derzeit groß. Andererseits gibt es sehr konkrete Vorschläge seitens der Landesregierung. So soll z.B. schnellstmöglich eine Umbauordnung das Bauen im Bestand erleichtern. Das wäre ein Schritt mit Blick auf die Modernisierung der Bestände. Weiter hat die Landesregierung zugesagt, den Kommunen einen vergünstigten Grundstücksverkauf für preisgedämpften Wohnraum zu erleichtern. Und auch die Wohnraumförderung soll noch einmal geprüft werden – unter anderem im Hinblick auf die geforderten Klimaschutzmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten. Insofern bin ich zuversichtlich, dass sich die Lage bald wieder entspannen wird – und das wäre dann mal wieder eine gute Nachricht fürs bezahlbare Wohnen. Die NBank wird dabei eine große Rolle spielen, denn die öffentlichen Mittel sind so attraktiv wie seit vielen Jahren nicht mehr. Das haben die vdw-Unternehmen schon erkannt.

magazin: **Die Landesregierung will die NBank weiter stärken. Inwieweit verändert das Ihr Geschäftsmodell, und wie kann die Wohnungswirtschaft davon profitieren?**

Dr. Meier: Der Koalitionsvertrag der Landesregierung sieht eine Stärkung der NBank in unterschiedlicher Weise vor. Unser Auftrag, die Menschen in Niedersachsen zu fördern, erhält zusätzliches Gewicht. Bei der Frage wie, was und mit welchen Möglichkeiten wir fördern, wird es eine Weiterentwicklung geben. Unter anderem soll das Eigenkapital der NBank erhöht werden. Hieraus ergeben sich zum Beispiel neue Möglichkeiten für das Aufsetzen zusätzlicher Förderangebote. Da wir als ein wichtiges Transformationsziel Klimaneutralität erreichen wollen, muss auch der Wohnungssektor eine Rolle spielen. Wie zukünftige Angebote in Richtung Wohnungswirtschaft aussehen werden, diskutieren wir mit dem Bauministerium.

magazin: **Wir danken Ihnen für das Gespräch.** ←

Bremen vor der **Wahl**

Bremen. Am 14. Mai wählen die Bremerinnen und Bremer eine neue Bürgerschaft. Spannende Frage vor dem Wahlsonntag: Kann die rot-grüne Koalition ihre Mehrheit verteidigen?

Parlamentarisches Frühstück

Der vdw hat Mitte April gemeinsam mit dem Bund Freier Wohnungsunternehmen ein parlamentarisches Frühstück veranstaltet. Bei der Gelegenheit diskutierte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt mit Vertretern der Bürgerschaftsfraktionen über die Anforderungen an die künftige Bremer Wohnungspolitik. Die zentralen Forderungen der sozialorientierten Wohnungswirtschaft hatte der vdw schon zuvor in seinem Positionspapier zusammengefasst.

Bericht zur Wohnraumförderung

Bausenatorin Dr. Maike Schaefer hat im neuen Bericht zur Wohnraumförderung die wichtigsten Kennzahlen über die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus im Land Bremen zusammengefasst. Demnach wurden 2022 in Bremen und Bremerhaven 2 936 Wohnungen zur Förderung angemeldet. Für die Förderung wurden Darlehen in Höhe von insgesamt rund 201,73 Millionen Euro sowie Zuschüsse in Höhe von rund 17,30 Millionen Euro benötigt. Außerdem sind im Wohnraumförderprogramm 2022 für die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen Zuschüsse in Höhe von 2,25 Millionen Euro vorgesehen.

Serielles Bauen

Bremen will das serielle Bauen stärken und hat dazu einen Arbeitskreis mit Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen. „Ich verspreche mir von seriellem Bauen, dass wir sowohl im Genehmigungsverfahren als auch mit abgenommenen Standardmodulen in der Bauproduktion zu schnelleren Prozessen in der Umsetzung kommen“, begründet Bausenatorin Dr. Maike Schaefer diesen Vorstoß und kündigte an, eine Typengenehmigung in die Landesbauordnung aufzunehmen.

Vorkaufsrecht in Tenever

Die beklagenswerten Zustände rund um einige Häuser im Stadtteil Tenever hat den Bremer Senat veranlasst, ein Vorkaufsrecht zu beschließen. Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht fallenden Grundstücke sind nun verpflichtet, der Stadtgemeinde den ab Inkrafttreten des Vorkaufsortsgesetzes erfolgten Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen. Ziel der Stadt Bremen ist es, die positive Entwicklung in weiten Teilen des Stadtteils (Stichwort: OTe), die maßgeblich auch das Engagement der GEWOBA zurückzuführen ist, weiter fortzusetzen.

Solardachausbau

Der Bremer Senat hat das Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (Bremisches Solargesetz – BremSolarG) verabschiedet. Damit führt Bremen die Pflicht von Solardächern bei Neubauten und Bestandsgebäuden ein, bei denen die Dächer erneuert werden. Das Bremische Solargesetz sieht eine allgemeine Pflicht bei Neubauten zur Installation und zum Betrieb von Photovoltaikanlagen auf 50 Prozent der Bruttodachfläche und eine anlassbezogene Photovoltaikpflicht für Eigentümer von Bestandsgebäuden vor, die erst entsteht, wenn das Dach des Gebäudes grundlegend saniert und die technischen Voraussetzungen zur Installation einer Photovoltaikanlage geschaffen wurden. Dabei wird es Übergangsfristen geben: 1. Juli 2024 für Dachsanierungen und 1. Juli 2025 bei Neubauten. Ungeeignete Dachflächen, Gebäude oder bauliche Anlagen sind von der Pflicht zur Installation und zum Betrieb von Photovoltaikanlagen ausgenommen.

Neubauten auf den Weg gebracht

Die Bremer Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat vor Kurzem die Voraussetzungen für insgesamt 1636 neue Wohneinheiten geschaffen. 15 Beschlüsse zu Bebauungsplänen wurden verabschiedet. Die meisten Wohneinheiten aus den Beschlüssen der Deputation werden auf dem Brinkmann-Areal entstehen. Dort sind 795 Einheiten genehmigt. Hinzu kommen das Steingut-Areal mit 350 Wohneinheiten und das Mühlenviertel in Oberneuland mit 200 Wohneinheiten. ←

Bürgerschaftswahlen am 14. Mai / wohnungspolitische Themen für Bremen

Standards senken, **Förderung** ausweiten, **Quartiere** entwickeln

Bremen. Bremen hat die Wahl – und aus wohnungspolitischer Sicht wird sich der vdw mit einer starken Stimme in die neue Legislaturperiode einbringen. Am 14. Mai wird es nämlich zur Wahl der Bremischen Bürgerschaft kommen, dem Bremer Landesparlament. Damit haben es die Bürgerinnen und Bürger des „Zwei-Städte-Staates" in der Hand, wer die Geschicke in der Hansestadt in den nächsten Jahren bestimmen wird. „Und die Wohnungspolitik steht dabei ganz oben auf der Agenda", betonte Dr. Susanne Schmitt anlässlich der Präsentation des vdw-Positionspapieres in Bremen.

In verschiedenen Formaten hatte die agWohnen in Bremen/Bremerhaven zusammen mit Verbandsdirektorin Dr. Schmitt ein politisches Positionspapier erstellt. Darin skizziert die Wohnungswirtschaft die Aufgaben, vor denen die Politik in Bremen ihrer Auffassung nach steht – und kennzeichnet auch manchen Punkt, der es ermöglichen würde, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Denn das ist unser Auftrag", so Dr. Schmitt, „mehr bezahlbaren und klimaverträglichen, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen."

Das Positionspapier wurde Mitte April in Bremen vorgestellt. „Wir wollen mit den Akteurinnen und Akteuren der Bremer Politik in den Dialog eintreten", sagte die vdw-Verbandsdirektorin, „denn das gehört zur guten hanseatischen Tradition in unserem Mitgliedsland an der Weser." Eingeladen zu der Veranstaltung waren alle wichtigen Akteure, vdw-Partner und Schwesterverbände.

Die vier wichtigsten Ziele für die nächste Legislaturperiode aus Sicht der Wohnungswirtschaft:

1. Der vdw erwartet, dass der kommende Bremer Senat eine zusammenhängende Novellierung der Bremischen Landesbauordnung (LBauO) in Angriff nimmt. Dies ist eine Grundvoraussetzung für die Schaffung und Sanierung bezahlbaren Wohnraums.

2. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen müssen miteinander verbunden werden, Wohnen muss bezahlbar bleiben. Die Wohnraumförderung sollte entsprechend neuer Regelungen in der LBauO auch für neue Themen geöffnet werden: für Sanierung und Umbau, Nutzungsänderung, Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung.

3. Wenn die Preise für Wohnen nicht weiter steigen sollen, muss nach Ansicht des vdw die Vielzahl an Standards in der Schaffung von Wohnraum abgesenkt werden. Es muss der Grundsatz gelten: „Keine Immobilie muss nach einer Sanierung mehr können als vorher (mit Ausnahme der CO_2-Emissionen)". Wir sehen zudem die dringende Aufgabe, Bauland zu mobilisieren.

4. Einer der Hauptschlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung der Klima- und Energiewende liegt in der integrierten energetischen Quartiersentwicklung. Die Wohnungswirtschaft erwartet die Förderung ganzheitlicher, perspektivisch verlässlicher Lösungen, in Zusammenarbeit mit einer geeigneten Förderung und der Energiewirtschaft. ←

Smart Living Cluster legt „AAL-Standard für Geschosswohnungsbau“ vor

Neue Arbeitshilfe gibt Überblick über technische Möglichkeiten

Hannover. Technische Assistenzsysteme in Wohnungen können die Lebensqualität für Menschen in allen Lebensphasen erhöhen. Um diese neuen Technologien im Alltagsgebrauch zu etablieren, braucht es gerade in Zeiten des demografischen Wandels und der zunehmenden Alterung der Gesellschaft neue Konzepte, Produkte und Dienstleistungen.

Ziel des Smart Living Clusters Niedersachsen, einer Kooperation des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung und des vdw Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, ist es daher, die Akzeptanz altersgerechter Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben (kurz: AAL) zu verbessern. Zumal die Wohnung vermehrt zum Alters- und Gesundheitsstandort wird; insbesondere, weil andere Angebote wie z.B. Senioren- und Pflegeheime nur begrenzte Kapazitäten haben und sehr teuer sind.

Die Kooperationspartner haben in einer Arbeitsgruppe erstmals einen AAL-Standard für den Geschosswohnungsbau entwickelt. Dieser Standard gibt einen Überblick über derzeit gängige Systeme, die im Geschosswohnungsbau bei den Mitgliedsunternehmen des vdw eingesetzt oder erprobt werden. Die Autoren der Arbeitshilfe erhoffen sich aus dieser strukturierten Übersicht einen positiven Effekt für die wohnungswirtschaftliche Praxis, aber auch für das Zusammenspiel von Politik, Wirtschaft, Forschung und Nutzern. Die Anwendungen werden in folgender Weise aufgeführt:

- technische Ausführung als minimale Variante, Mittelweg oder Vollausbau
- sinnvolle Kombination mit anderen Maßnahmen
- notwendige Sensoren und Geräte

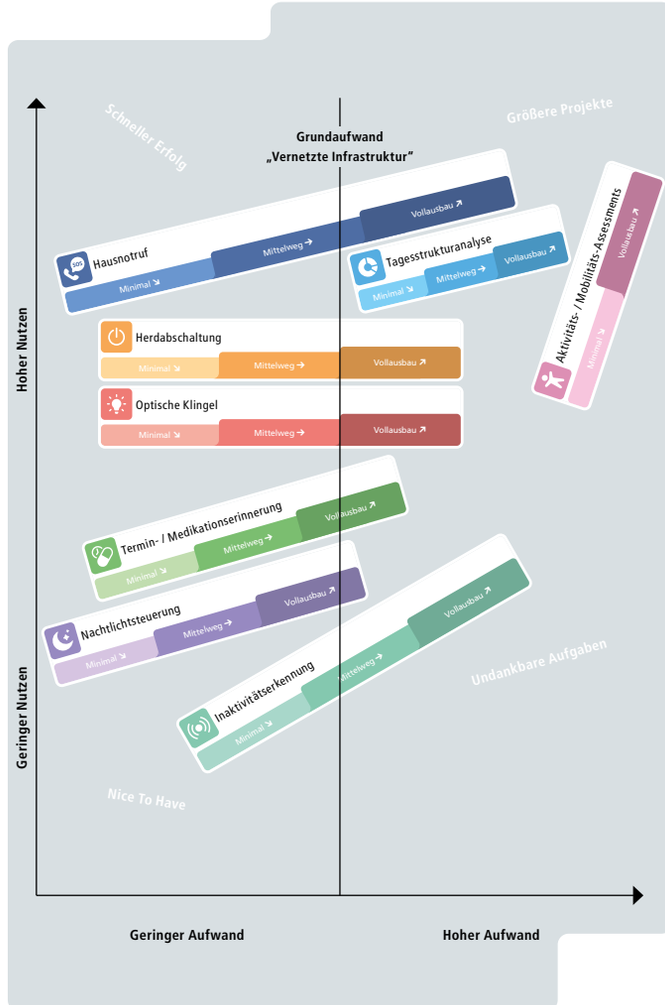
Aus dieser Unterteilung ergeben sich für Hausbesitzer und -bewohner gleichermaßen ganz praktische Handlungsanleitungen, um einzelne AAL-Elemente je nach Bedarfslage zu installieren bzw. deren Nutzung vorzubereiten. Aufwand und Nutzen werden transparent dargestellt. Ein Beispiel aus der Arbeitshilfe:

Die zeit- oder zustandsbezogene automatische Abschaltung des Herds beugt Bränden im Haushalt vor. Menschenleben können so gerettet werden. Die Arbeitshilfe bietet eine Übersicht über einfache technische Lösungen wie z.B. einen vorgeschalteten Timer, der den Herd nach einer gewissen Zeit abschaltet. Ein wenig aufwendiger wäre etwa ein zentraler Nachtschalter, der gleich mehrere elektrische Geräte abschaltet; das wäre natürlich auch beim Verlassen der Wohnung praktisch. Oder man nutzt einen „smarten“ Herd, der über eine Fernabschaltung verfügt. Auch innerhalb eines kompletten Gebäudenetzwerkes könnte die Herdabschaltung integriert werden.

In einer Aufwand-Nutzen-Matrix hat das Smart Living Cluster die einzelnen technischen AAL-Lösungen sehr anschaulich bewertet: eine gute Handlungsempfehlung für sozial orientierte Wohnungsunternehmen, aber auch externe, den Bewohnerinnen und Bewohnern Hilfe gebende Stellen, z.B. Freunde und Verwandte, soziale und pflegende Dienste oder Krankenkassen.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt meint: „Der AAL-Standard kommt genau zur richtigen Zeit. Die Mitgliedsunternehmen im vdw müssen sich zunehmend den Herausforderungen des demografischen Wandels und damit der Alterung unserer Gesellschaft stellen. Der Bedarf an generationengerechten, barrierefreien Wohnungen steigt enorm, denn gerade in Seniorenhaushalten spielt das Thema Sicherheit eine immer größere Rolle. Bautechnisch versuchen wir, die Anzahl der Stolperfallen zu minimieren. Keine Türschwellen und bodengleiche Duschen – das ist im Neubau längst Standard, im Altbestand aber nicht immer hundertprozentig zu erreichen. Umso wichtiger sind digitale Assistenzsysteme, auf die sich hilfebedürftige Personen im Ernstfall verlassen können: der Hausnotruf, die Sturzerkennung oder eine unterstützende Nachtbeleuchtung.“

Die Verbandsdirektorin verweist in dem Zusammenhang auf die Ergebnisse einer aktuellen Wohntrendstudie, die das InWIS gemeinsam mit Analyse & Konzepte für den GdW und seine Regionalverbände erstellt haben. Für den vdw-Bereich ist daraus zu ersehen, dass schon mehr als jeder dritte befragte Mieter älter als 60 Jahre alt ist. 70 Prozent der Mieterhaushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 3 000 Euro. Etwa die Hälfte der Befragten betont, dass Sicherheit, eine intakte Nachbarschaft und das vertraute Wohnumfeld wichtige Faktoren sind für die Wahl der Wohnung. Immerhin 43 Prozent der Befragten – und damit deutlich mehr als der Bundesdurchschnitt – wünschen sich fürs Alter eine barrierefreie bzw. barrierearme Wohnung; wohnbegleitende Serviceleistungen hingegen erscheinen nicht so wichtig. ←



Anzeige

100 Jahre Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig / Vorstand im Gespräch

„**Wir** wollen uns **modern** und **kundenfreundlich** präsentieren“

Braunschweig. Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG in Braunschweig hat am 11. März 2023 auf eine einhundertjährige Firmengeschichte zurückgeblickt. Das Jubiläum ist zurückzuführen auf das Gründungsdatum der Hausgenossenschaft eGmbH, die wiederum mit der 1926 aus der Taufe gehobenen Baugenossenschaft der Kriegsbeschädigten, Kriegsteilnehmer und Kriegshinterbliebenen eGmbH im Jahr 1941 zur Vereinigten Wohnungsgenossenschaft zusammengeschlossen wurde. Aus Anlass des Jubiläums hat die Genossenschaft insgesamt 15 000 Euro an drei Braunschweiger Initiativen gespendet, die sich für soziale Zwecke engagieren.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft liegt größtenteils in sehr beliebten Gebieten der Stadt, beispielsweise im östlichen und westlichen Ringgebiet. Ein einziges Gebäude steht, der Tradition geschuldet, nicht in Braunschweig, sondern in Bad Harzburg; dort waren einst Postbedienstete untergebracht. Aus Anlass des Jubiläums sprach das magazin mit den beiden Vorständen Silke Koch-von Czapiewski (seit 2011 im Vorstand) und Andreas Rost (seit 2013).

VWG in Zahlen

Wohnhäuser	160	Garagen	315
Wohnungen	1 363	Mitglieder	3 064
Wohnfläche	94.654,87 qm	Mitarbeiter	16
Gewerbeobjekte	7		

ANDREAS ROST

SILKE KOCH-VON CZAPIEWSKI

Wir starten in diesem Jahr ein Pilotprojekt und werden drei Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen ausstatten.

magazin: 100 Jahre Firmengeschichte – empfinden Sie dadurch eine besondere Verpflichtung?
Andreas Rost: Das Erreichte macht durchaus stolz, aber die Verantwortung für unsere Mitarbeiter, die mehr als 3 000 Mitglieder und den Wohnungsbestand richtet sich doch mehr in Richtung Zukunft. Die vor uns liegenden Herausforderungen sind groß und die zu bewältigenden Aufgaben wachsen stetig und werden immer komplexer. Trotz aller Hürden, und da spreche ich für uns beide: Wir arbeiten mit großer Freude für die VWG und starten hochmotiviert in das zweite Jahrhundert der Unternehmensgeschichte.

Silke Koch-von Czapiewski: Wir fühlen uns verpflichtet, unseren Mitgliedern auch den heutigen wachsenden Anforderungen entsprechende, gut ausgestattete Wohnungen zu einem möglichst günstigen Mietpreis anzubieten. Die energetische Sanierung unserer Wohnungen ist bei uns schon seit Jahren ein großer Schwerpunkt. Zudem wollen wir die Genossenschaft als modernes, kundenfreundliches Unternehmen präsentieren. Mit unserem neuen Verwaltungsgebäude haben wir dabei einen großen Schritt gemacht.

magazin: Aus Ihrem neuen Geschäftshaus im Norden Braunschweigs blickt man einerseits auf den komplett neuen Stadtteil „Nördliches Ringgebiet" mit vielen hundert Neubauwohnungen und auf der anderen Seite auf Teile Ihres Altbestandes. Warum dieser Standort?
Rost: Nun muss man zunächst sagen, dass die VWG im „Nördlichen Ringgebiet" keine Wohnungen baut. Wir haben uns vor einigen Jahren auf die Weiterentwicklung sowie Modernisierung unseres Bestandes verständigt. Bei entsprechender Umsetzbarkeit kombinieren wir derartige Projekte gerne mit dem Ausbau der Dachböden zu attraktivem Wohnraum. Im Übrigen sind auch die VWG-Wohnungen in direkter Nachbarschaft zu unserem Verwaltungsgebäude in den vergangenen Jahren bereits modernisiert worden. Zu Ihrer Frage: Das Grundstück befand sich im Eigentum der VWG und der Bebauungsplan ließ die Errichtung einer gewerblich genutzten Immobilie zu. Die rasante Entwicklung des „Nördlichen Ringgebietes" machte uns schnell deutlich, dass dieses ein optimaler Standort wäre.

Koch-von Czapiewski: Unsere alte Verwaltung in der Nähe des Braunschweiger Hauptbahnhofs entsprach absolut nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Das galt für die einzelnen Arbeitsplätze, aber auch in puncto Erreichbarkeit für unsere Kunden. Hochparterre ist schon eine Herausforderung mit Kinderwagen oder mit Rollator.

magazin: Ist die neue Verwaltung, die Sie 2020 bezogen haben, also Ausdruck einer gewandelten Unternehmenskultur?
Koch-von Czapiewski: Ja, denn eine Unternehmenskultur muss sich den Veränderungen in der Gesellschaft sowie im Arbeitsleben anpassen. Unsere Kunden und Geschäftspartner erwartet hier eine zeitgemäße Anlaufstelle. Wir bieten beispielsweise ausreichende Parkmöglichkeiten und das Verwaltungsgebäude ist schwellenfrei erreichbar. Unsere Mitarbeiter arbeiten in großzügigen, hellen Büroräumen und die Büroausstattung ist nach heutigen ergonomischen Empfehlungen ausgewählt. Und noch ein Satz zur Philosophie des Vorstandes: Wir halten nicht viel von hierarchischen Strukturen. Unsere Türen stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern fast immer offen und man kann sagen, dass wir bei der VWG wie eine große Familie sind.

→

Rost: Bereits in der Planungsphase des Büroneubaus sind wir offensiv auf die Anwohner im Umfeld zugegangen. Uneingeschränkte Transparenz, so lautete unser Motto. Es gab eine sehr gut besuchte Informationsveranstaltung, bei der eventuelle Vorbehalte gegen den Neubau in unmittelbarer Nähe zu unseren Bestandswohnblöcken ausgeräumt werden konnten. Dieses Vorgehen hat sich bestens bewährt. Während der Bauphase fiel kein böses Wort, ganz im Gegenteil: Die Nachbarn haben den Bauarbeitern hin und wieder sogar Eistüten spendiert. Und das Richtfest war wirklich ein tolles Event – für uns, aber vor allem für die Nachbarn.

magazin: Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht zusehends unter Druck, sowohl bezahlbare Mieten zu gewährleisten als auch den klimagerechten Umbau des Bestandes hinzubekommen. Wie geht die VWG mit diesen schwierigen Aufgaben um?

Koch-von Czapiewski: Wir investieren jährlich mehr als vier Millionen Euro in den Bestand. Das sind fast 44 Euro pro Quadratmeter. Ein Schwerpunkt ist schon seit Jahren die energetische Sanierung. Trotz der gestiegenen Kosten versuchen wir die Mietsteigerungen deutlich zu begrenzen. Bisher haben wir unsere Mieten in erster Linie nach Modernisierung und bei Neuvermietung angepasst. Wir werden in diesem Jahr aber auch moderate Mieterhöhungen im Gesamtbestand nach Vergleichsmiete vornehmen. Unsere Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 5,96 Euro pro Quadratmeter. Wir liegen damit unter den Mietspiegelwerten der Stadt – und so soll es auch bleiben.

Rost: Unser größtes Projekt der vergangenen Jahre war die Aufwertung einer Wohnanlage aus den 1920er Jahren im östlichen Ringgebiet. Die Gebäude wurden in einem Fünf-Jahreszeitraum energetisch saniert, und wir haben in dem Zuge 29 attraktive Dachgeschosswohnungen erstellt. Auch im Wohnumfeld wurde einiges getan. Wir haben dort das erste Müllunterflursystem auf einem Privatgrundstück innerhalb der Stadt Braunschweig installiert. Mehr als 200 Haushalte entsorgen hierüber ihren Müll.

magazin: Wie geht es weiter?
Koch-von Czapiewski: Wir starten in diesem Jahr ein Pilotprojekt und werden drei Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen ausstatten. Ziel ist es, zunächst erste Erfahrungswerte zu sammeln und mittelfristig weitere Liegenschaften mit Anlagen dieser Art auszustatten. Dabei behalten wir natürlich den technischen Fortschritt im Auge und sind durchaus offen für mögliche Alternativen.

Rost: Geplant war auch der sukzessive Ausbau weiterer Dachböden zu Wohnraum. Allerdings haben wir einige geplante Dachgeschossausbauten aufgrund der jüngsten massiven Preissteigerungen zurück in die Schublade gelegt. Sollten sich die Marktbedingungen in absehbarer Zeit etwas positiver gestalten, werden wir dieses Thema wieder aufgreifen. In dem Zusammenhang sei noch erwähnt, dass wir bei vielen baugenehmigungspflichtigen Projekten, zu unserem Unmut, immer wieder mit sehr langen Bearbeitungszeiten seitens der Stadt Braunschweig konfrontiert werden. Dies ist allerdings ein Problem, über das viele unserer Kollegen im Verbandsbereich ebenfalls unglücklich sind.

magazin: Was müsste sich ändern?
Koch-von Czapiewski: Die Politik muss sich in unsere Lage versetzen und die Zeiträume bedenken, die wir für unsere Projekte benötigen. Wir brauchen Planungssicherheit und zügigere Genehmigungsprozesse. Wir haben zum Teil bereits im vergangenen Jahr Förderanträge für Einzelmaßnahmen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude gestellt und noch keine Sicherheit, dass wir die Zuschüsse auch erhalten werden.

Auch ist es ärgerlich, dass energetische Einzelmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Wärmepumpen bilanziell als Aufwand gelten und nicht aktivierbar sind.

magazin: Wie steht es mit dem VWG-Klimapfad?
Rost: Unsere Ausgangsposition ist gut, denn viele unserer Häuser sind bereits energetisch saniert. Und wir profitieren davon, dass rund 1 000 unserer Wohnungen an die „grüne" Fernwärme des regionalen Energieversorgers angeschlossen sind. Entsprechend gut sieht unsere CO_2-Bilanz aus. Jetzt gehen wir strategisch so vor, dass wir uns die Häuser mit den schlechtesten Kennzahlen zuerst vornehmen, eine detaillierte Bestandsaufnahme durchführen und daraus einen Maßnahmenkatalog ableiten. Hierbei handelt es sich zwar um wenige Häuser, aber das zu erwartende Einsparpotenzial dürfte deutlich sein. Fakt ist, dass wir uns als Wohnungsgenossenschaft in der Verantwortung sehen, einen deutlichen Beitrag zur Dekarbonisierung sowie Energiewende zu leisten.

magazin: Wir danken Ihnen für das interessante Gespräch und wünschen der VWG auch für die kommenden Jahre alles Gute! ←

Anzeige

kwg investiert in Alfeld neun Millionen Euro / Ministerin Osigus beim Richtfest

Siebtes ARGENTUM beherbergt ein Regionales **Versorgungszentrum**

Alfeld. Die kwg Hildesheim realisiert in Alfeld einen weiteren Neubau der „ARGENTUM"-Serie – das siebte Projekt dieser Art. Der dreigeschossige Neubau wird rund neun Millionen Euro kosten. Ende dieses Jahres soll das Objekt bezugsfertig sein.

Beim Richtfest war auch die neue Landesministerin für Bundes- und Europaangelegenheiten, Wiebke Osigus, dabei. Der Besuch der SPD-Politikerin verdeutlicht: Dieses ARGENTUM ist anders als seine Vorgänger. Denn neben 16 Wohnungen, die in den oberen Etagen barrierefrei zu erreichen sind, entsteht im Erdgeschoss auf rund 800 Quadratmetern ein sogenanntes Regionales Versorgungszentrum (RVZ). Es umfasst eine Praxis für Psychotherapie und eine Apotheke. Auch die Alfelder Friedhofsverwaltung wird in den Neubau umziehen – aber das steht sicherlich auf einem anderen Blatt.

Osigus jedenfalls betonte, dass das RVZ viele Bedürfnisse vor Ort bündele. Es werde das „Herzstück" der ärztlichen Versorgung vor Ort. Das fand auch Hans-Jürgen Köhler. Der Bürgermeister von Sibbesse (Landkreis Hildesheim) ist zugleich Vorsitzender der RVZ-Gesellschafterversammlung und sieht die Region Leinebergland als „Vorreiter". Durch interkommunale Zusammenarbeit habe man in Alfeld die Frage der Hausarztversorgung gelöst – obwohl eigentlich Land oder Kassenärztliche Vereinigung in der Verantwortung stünden

.

Zum Bau des siebten „ARGENTUMS" und des RVZ sprach das magazin mit kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann:

magazin: Sie haben beim Richtfest von einem „schwierigen Projekt" gesprochen, bei dem die kwg „an ihre Grenzen" gegangen sei. Was haben Sie damit gemeint?

Matthias Kaufmann: Mit unserem Projekt sind wir mitten in die fatale Gemengelage aus steigenden Baukosten, explodierenden Zinsen und völlig durcheinandergeratenen Märkten und Lieferketten für Baustoffe geraten. In diesem Umfeld für das regionale Versorgungszentrum eine feste Miete und einen festen sehr engen Bezugstermin zu garantieren, ist für uns schon ein Kraftakt, der uns in jeder Hinsicht gefordert hat. Dazu haben wir noch ein Provisorium organisiert, in dem seit Anfang 2023 direkt nebenan die hausärztliche Praxis ihren Betrieb aufgenommen hat.

magazin: Ein RVZ, das belegt auch der Besuch von Ministerin Osigus, wird zumindest von der Politik als Instrument zur Stärkung des ländlichen Raumes und zur Entwicklung neuer, attraktiver Wohnstandorte gesehen. Wie haben Sie die Diskussion vor und während des Bauprojektes erlebt? Und profitiert ein Wohnungsunternehmen wie die kwg davon?

Kaufmann: Ich bin sehr froh, dass die Kommunen aus dem Leinebergland hier mit dem RVZ Verantwortung für das Thema hausärztliche Versorgung übernommen haben und so für gleichwertige Lebensverhältnisse auch in der Fläche sorgen. Eine solche Einrichtung hat auch für uns als kwg mindestens zwei Vorteile. Zum einen ist die Kombination mit barrierefreiem Wohnen ein echtes Vermietungsargument. Man hat sozusagen Arzt und Apotheker im Haus, das ist doch ein echter Mehrwert. Zum anderen haben wir in Alfeld rund 450 Mietwohnungen, das RVZ wertet den Standort insgesamt deutlich auf und garantiert den Menschen vor Ort eine hausärztliche Versorgung.

magazin: Würden Sie vielleicht sogar anderen Wohnungsgesellschaften raten, mit ihren kommunalen Gesellschaftern ähnliche Projekte zu realisieren?

Kaufmann: Uneingeschränkt ja! Es ist zugegebenermaßen nicht unser erstes Projekt dieser Art. Vor fünf Jahren haben wir bereits ein vergleichbares Projekt in Elze umgesetzt.. Ich meine, dass Wohnungsgesellschaften ihre Kompetenzen rund ums Bauen und Betreiben von Immobilien hier einbringen können und damit ihren kommunalen Gesellschaftern helfen können, auch als Standorte attraktiv zu bleiben.

magazin: Ein zweites aktuelles Bauprojekt der kwg in Alfeld ist die Alte Post. Wie sieht der Fahrplan aus, und was haben Sie dort vor?

Kaufmann: Ein sehr spannendes Objekt: Ein zentraler Standort mit einem historischen Gebäude, in dem wir jetzt im Rahmen der Konversion 17 Wohnungen, davon zehn Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung für ältere Menschen errichten. Wunderschön an der Leine gelegen, leider aber als früheres Hauptpostamt für einen ganz anderen Zweck gebaut. Auch hier ein Projekt, das es in sich hat, in jeder Beziehung deutlich anspruchsvoller als ein Projekt auf der grünen Wiese. Vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung und der Einsparung von „Grauer Energie" aber sicher ein zukunftsweisendes Projekt, das nur durch eine sehr enge Zusammenarbeit zwischen Kommune und kwg gelingen kann. Wir starten derzeit und möchten gern im Sommer 2024 fertig sein. Der Planungs- und Vergabeprozess läuft nach anfänglichem Stocken inzwischen plangemäß.

magazin: Danke für das Gespräch. ←

Aareon erleichtert Partnerschaften zwischen ERP-Systemen und WoWi-Techs

„Ein **echter Meilenstein** für die Digitalisierung der Branche“

Fortschritt und Digitalisierung schreiten heute exponentiell voran. Kaum ein Unternehmen kann seinen Innovationsbedarf noch durch eigene Entwicklungen bzw. einen Anbieter abdecken. Es ist vielmehr der Turf von den PropTechs der Wohnungswirtschaft, den WoWi-Techs. Junge Unternehmen, die sich auf bestimmte Innovationen fokussieren und diese viel schneller umsetzen können als die etablierten Dickschiffe. Mit Aareon Connect hat Aareon eine standardisierte Schnittstelle und ein einheitliches Datenmodell für Softwarelösungen und Services von Drittanbietern geschaffen. Wir haben darüber mit Alf Tomalla und zwei Partnern der ersten Stunde, Matthias Herter und Jens Mahnken, gesprochen.

magazin: Herr Tomalla, was ist das Neue an Ihrem Partnerprogramm und was ist der Hintergrund?
Alf Tomalla: Wir verfolgen konsequent das Ziel, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft innovativ und zukunftsorientiert zu gestalten. Unsere Kundinnen und Kunden haben ein hohes Interesse daran, Softwarelösungen und Services von Drittanbietern oder PropTechs zu nutzen. Und das einfach, schnell und ohne doppelte Datenpflege. Wir kennen diesen Bedarf und ermöglichen unseren Kunden ab sofort ihr digitales Ökosystem selbst zusammenstellen zu können. Mit Aareon Connect lassen sich nunmehr Softwarelösungen und Services von Drittanbietern oder PropTechs über eine standardisierte, bidirektionale Schnittstelle sowie mit einem einheitlichen Datenmodell, nahtlos mit den ERP-Systemen von Aareon verbinden. Zunächst an unsere Wodis- und SAP®-Systeme, weitere werden sukzessive folgen.

magazin: Herr Mahnken, Sie sind mit der gbg Hildesheim einer der Partner der ersten Stunde. Geben Sie uns kurz einen Einblick.
Jens Mahnken: Es war seit Längerem der Wunsch der Wohnungswirtschaft, dass sich Aareon mit seinen Schnittstellen öffnet und wir somit unser Geschäftsmodell mit digitalen Lösungsanbietern aus der WoWi-Tech Szene innovativ und kundenorientiert ausbauen können. Wir benötigen für die großen Herausforderungen wie bezahlbares Wohnen, Klimaschutz, smarte Gebäude und den notwendigen digitalen Raum zum Kunden, Lösungen, die wir sehr schnell mit unserem ERP-System verbinden können. Und das muss einfach gehen. Die Lösung muss im Vordergrund stehen und dafür brauchen wir ein digitales Ökosystem, in dem die Daten systemübergreifend synchronisiert werden und nicht nur einzelne Schnittstellen.

Matthias Herter: Partnerschaften zwischen den ERP-Systemen und innovativen WoWi-Tech Unternehmen sind der wesentliche Erfolgsfaktor zu einem produktiven und wertschöpfenden digitalen Ökosystem.

magazin: Aareon öffnet sich also für Lösungen Dritter?
Tomalla: Mit Aareon Connect denken wir Partnerschaft neu und öffnen uns stärker denn je für Softwarelösungen und Services von Drittanbietern. Wir wollen unseren Kundinnen und Kunden der Wohnungswirtschaft eine einfachere und schnellere technische Integration von Partnerlösungen ermöglichen. Wohnungsunternehmen profitieren dadurch von der zeit- und ressourcenschonenden Integration von weiteren Best-in-Class-Lösungen in ihr digitales Ökosystem. Partner, bspw. PropTechs, haben einen einfacheren Marktzugang.

magazin: Herr Herter, Sie sind nicht nur Geschäftsführer der meravis Immobiliengruppe, sondern auch CEO der Kundenservice Plattform Spiri.Bo, mit welcher Sie jetzt Premium Partner auf der Aareon Plattform sind. Wie kam es dazu?
Herter: Aus der Sicht eines Wohnungsunternehmers war mir klar, dass es für die Herausforderungen unserer Branche neue digitale Lösungen und Visionen braucht. Schauen Sie sich die Anzahl der PropTechs in Deutschland an. Da gibt es eben viele gute Lösungen zu den verschiedensten Schwerpunkten und Themen. Mit der innovativen vom Mieter her gedachten Spiri.Bo-Plattform sind wir in kurzer Zeit zu einem etablierten Player auf dem Markt geworden. Wir hatten aber, wie jedes andere Tech-Unternehmen, große Aufwendungen in der Integration. Ein wirkliches digitales Ökosystem ist aus meiner Sicht offen. Jeder profitiert voneinan-

MATTHIAS HERTER
meravis Immobiliengruppe

JENS MAHNKEN
gbg Hildesheim

ALF TOMALLA
Aareon AG

der. Das Wohnungsunternehmen legt seine digitale Strategie und Entscheidung, mit welchen Partnern es zusammenarbeiten möchte, selbstständig fest. Die Entscheidungen dürfen nicht von geschlossenen Systemen eingeschränkt werden. Die Öffnung von Aareon mit Aareon Connect ist ein echter Meilenstein für die Digitalisierung unserer Branche. Es wird nun für viele leichter.

Mahnken: Wir können das nur bestätigen. Wir sind seit Jahrzehnten Aareon-Kunde, sehen aber sehr klar, dass es ohne Flexibilität in der Lösungsauswahl nicht geht. Uns hat die Spiri.Bo überzeugt. Mit Aareon Connect konnten wir schnell und unkompliziert unseren neuen digitalen Kunden-Service vollintegriert anbinden. Wir haben mit Spiri.Bo den proof of concept.

magazin: Herr Tomalla, Sie sind nun wirklich offen für weitere Partner?
Tomalla: Mit voller Überzeugung! Das Partnerprogramm ist Ende März gestartet und das Interesse potenzieller Partner groß. Wir werden unseren Marktplatz sukzessive – am Bedarf unserer Kunden ausgerichtet – erweitern. Alle 13 Partner, die bereits zum Launch dabei waren, bieten den Wohnungsunternehmen wertvolle Mehrwerte. Die Wohnungsunternehmen können auf unserem Marktplatz bedarfsgerecht Partnerlösungen auswählen und in ihr eigenes digitales Ökosystem integrieren. Eine tolle Sache für alle Beteiligten.

magazin: Herzlichen Dank für das Gespräch. ←

Über Spiri.Bo:

Spiri.Bo ist ein PropTech-Unternehmen mit Sitz in Hamburg, das sich auf die Digitalisierung des Kundenservice in der Immobilienbranche spezialisiert hat. Als Tochterunternehmen der meravis Immobiliengruppe entwickelt Spiri.Bo ihren Service und ihre Produkte mit Branchen-Knowhow von der Wohnungswirtschaft speziell für die Wohnungswirtschaft. Das Unternehmen bietet eine innovative Mieterapp an, die es Mietern ermöglicht, einfach und bequem auf wichtige Informationen zuzugreifen und direkt mit ihren Vermietern zu kommunizieren. Spiri.Bo managed den Kundenservice von gut 200 000 Wohneinheiten in Deutschland. Weitere Informationen finden Sie unter www.spiri.bo.

Über Aareon:

Aareon ist Anbieter von SaaS-Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Die Forschung und Entwicklung von Aareon verfolgt einen kollaborativen Ansatz, bei dem sich Wissen und Kompetenz mit Bedürfnissen und Anforderungen von Kunden treffen. Weitere Informationen finden Sie unter www.aareon.de.

Real Estate Arena 2023: **Notwendige Positionsbestimmung** in unruhigen Zeiten – welche **Chancen** stecken in der Krise?

Hannover. Mutig, kontrovers, nah dran: Getreu dem eigenen Motto präsentiert die Real Estate Arena bei ihrer zweiten Auflage im Mai ein facettenreiches Konferenzprogramm, das die relevanten Themen der Immobilienbranche aufgreift. Von Klimakrise über Zinswende, ESG-Regulatorik bis hin zu Innenstadtentwicklung und dem Konzept des Grünen Schrumpfens. „Die Immobilienbranche steht vor riesigen Herausforderungen. Unser Konferenzprogramm wird zur notwendigen Positionsbestimmung in unruhigen Zeiten beitragen. Wir wollen neue Horizonte öffnen, Diskussionen, Innovationen und Zukunftslösungen eine Bühne bauen", sagte Hartwig von Saß, Projektleiter bei der Deutschen Messe in Hannover.

Die Konferenz bildet neben den erwarteten 250 ausstellenden Unternehmen den inhaltlichen Schwerpunkt der Real Estate Arena und fokussiert sechs hochaktuelle Themen der Immobilienwirtschaft: Klimawandel und die sich daraus ergebenden ESG-Kriterien, Bestandsentwicklung, Quartiers- und Wohnungsbau, Mangel – was tun, wenn von allem zu wenig ist? Darüber hinaus die Digitalisierung der Immobilienbranche und unter der Überschrift „What's next?" die Innovationen der Branche. Das Konferenzprogramm wird in Keynotes, Podiumsdiskussionen und Workshops auf mehreren Bühnen stattfinden. Die „Arena-Bühne", die „Surprise"-Bühne, „Designing the Future" von Drees & Sommer und die Innovation-Stage des Wohnungsbauers meravis. Am überlangen Küchentisch der Nordlounge wird es ebenso Diskussionen geben wie auf dem Stand ressource:architektur.

Nach der Eröffnung am 24. Mai beleuchtet Sven Plöger in seiner Keynote den Klimawandel und seine Folgen aus der Perspektive des Meteorologen. Wo stehen wir tatsächlich aus wissenschaftlicher Perspektive und was können wir noch tun? Wie die EU und Bundesregierung darauf reagieren und welche Regulierungen mit Blick auf ESG auf die Branche zukommen, beschreibt Dr. Paul Kowitz, politischer Berater für die Immobilienwirtschaft. Wie tragfähige Strategien in diesem Spannungsfeld aussehen können, wird in einem Workshop unter Anleitung von Innovationsforscher Prof. Gunnar Spellmeyer erarbeitet. Für diesen Themenkomplex hat das Unternehmen Engie die Patenschaft übernommen.

Die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit gehen immer auch einher mit der Bestandsfrage und der Nutzung von vorhandenen Ressourcen. Susanne Wartzeck, Präsidentin des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), wird über eine neue Kultur des Pflegens und Reparierens sprechen. Bestandsentwicklung als wichtiger Teil der Lösung des Wohnraummangels, darum geht es im Vortrag des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko unter dem Titel „Bestand – Das neue Neu."

Die Wirtschaftsjournalistin Ulrike Herrmann beleuchtet in ihrem Beitrag die „Chancen im Mangel" und erläutert ihre Überlegungen zum „Grünen Schrumpfen". Sie ist Autorin des Buches „Das Ende des Kapitalismus. Warum Wachstum und Klimaschutz nicht vereinbar sind – und wie wir in Zukunft leben werden" und ein beliebter Gast in verschiedenen TV-Formaten.

Matthias Hartmann, CEO von Techem, wird in seinem Vortrag auf das ungehobene Potenzial von Gebäudedaten eingehen und Bilder der digitalen Zukunft entwickeln. Welche Chancen für etablierte Unternehmen in der Zusammenarbeit mit PropTechs schlummern, erläutern Sarah Schlesinger von blackprint und Prof. Dr. Verena Rock von der gif. Um die aktuell wohl spannendsten digitalen Innovationen geht es in der anschließenden Podiumsdiskussion: „ChatGPT und Midjourney: Kann KI die Immobilienbranche revolutionieren?" Es moderiert Immobilienexpertin Miriam Beul.

Ein weiteres Highlight in Sachen Digitalisierung der Immobilienbranche und Innovation ist die Keynote von Prof. Mirco Becker (Architekturfakultät, Leibniz Universität Hannover), der unter der Überschrift „Automated Architecture" über die Digitalisierung der Bauproduktion – Stichwort „Zoo der Roboter" – und die damit verbundenen Möglichkeiten spricht.

vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt wird am ersten Messetag von 15.45 bis 16.15 Uhr an einer Diskussionsrunde über „Das gute Quartier" teilnehmen. An ihrer Seite: der Präsident der Architektenkammer Niedersachsen, Robert Marlow, und der Gründer und Geschäftsführer der Team ZukunftsQuartiere GmbH, Ulli Walliczek.

Den Blick nach vorn richtet auch der Talk „Investitionen für die Zukunft" mit Aygül Özkan (ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss), Iris Schöberl (CT Real Estate Partners), Susanne Klaußner (DIR – Deutsche Investment Retail) und Sonja Knorr (Scope Fund Analysis). Und die Architektin Annabelle von Reutern von Concular diskutiert zum Thema „Beton: Es kommt drauf an, was man daraus macht" über zirkuläres Bauen.

Die Real Estate Arena ist Deutschlands neue Immobilienmesse und wird am 24. und 25. Mai 2023 in Hannover das zweite Mal ausgerichtet. Sie konzentriert sich auf die mittelständische Immobilienbranche und die B- und C-Städte sowie ihre Themen. Sie bringt alle Beteiligten der Wertschöpfungskette Immobilien zusammen und will als lösungsorientierte Netzwerkplattform neue Business-Optionen ermöglichen. Veranstalter sind die Deutsche Messe AG und die Real Estate Events GmbH.

Das vollständige Programm, Tickets und Teilnahmemöglichkeiten finden Sie auf unserer Website https://www.real-estate-arena.com

Hier geht's zum Ticket

Der vdw ist Partner der Real Estate Arena. In diesem Zusammenhang steht den vdw-Mitgliedern ein begrenztes Kontingent an kostenlosen Fachbesuchertickets (Dauertickets) zur Verfügung. Einfach den QR-Code scannen und direkt ein kostenfreies Ticket registrieren.

REAL ESTATE ARENA

Darüber diskutieren die **vdw-Fachausschüsse**

Hannover/Bremen. In regelmäßigen Abständen und bis zu vier Mal im Jahr kommen die Fachausschüsse des Verbandes zu ihren Beratungen zusammen. Die Ausschüsse sollen die Arbeit des Verbandes fachlich unterstützen, dienen den Unternehmensvertretern aber zugleich auch als Erfahrungsaustausch.

Im März hatte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt die Vorsitzenden der sechs bestehenden Ausschüsse eingeladen, um über Ziele und Arbeitsweisen zu sprechen. Die Runde mit Karin Stemmer (Fachausschuss Quartier), Oliver Koop (Personal), Matthias Kaufmann (Planung und Technick), Tony Engelmann (Kleinere Unternehmen), Thorsten May (Digitalisierung) und Dr. Christian Pape (Betriebswirtschaft/Hausbewirtschaftung) einigte sich unter anderem auf eine intensivere Informationsarbeit, damit möglichst alle vdw-Mitgliedsunternehmen über die aktuellen Beratungen in den Gremien im Bilde sind.

In diesem Jahr tagten bereits drei Fachausschüsse. Am Rande der Fachtagung Digitalisierung traf sich der entsprechende vdw-Ausschuss in Hamburg. Prüfungsdirektor Gerhard Viemann berichtete über die Diskussionen auf GdW-Ebene mit der Firma Aareon bezüglich der offenbar massiven Probleme bei der Umstellung von Wodis/Sigma auf Yuneo. Zahlreiche Wohnungsunternehmen sind mit dem Umstellungsprozess sehr unzufrieden und beklagen sowohl mangelhaften Service als auch mangelhafte Funktionalitäten. Zudem informierten sich die Fachausschussmitglieder über die Plattform Spiri.Bo, über die Überwachung, Steuerung und Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand und die Arbeit des DigiWoh in Berlin. Und sie gingen der Frage nach: „Kein ESG ohne ERP?“

Im Fachausschuss Kleinere Unternehmen informierten die vdw-Steuerexperten Jörg Cammann und Thomas Wahle über aktuelle Steuergesetzgebung, das CO_2-Kostenaufstellungsgesetz und zum Thema Mitarbeiterwohnen. Außerdem gab es einen Bericht zum „AAL-Standard im Geschosswohnungsbau".

Der Fachausschuss „Planung und Technik" traf sich zu einer gemeinsamen Sitzung mit den Kollegen aus dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen auf Sylt. Vorherrschendes Thema: die steigenden gesetzlichen Anforderungen zur Erreichung der Pariser Klimaziele. ←

Gesagt ist gesagt

„Viele der Fragen, die mit Photovoltaik- oder Windkraftanlagen zu tun haben, fallen in die Kompetenz der unteren Denkmalschutzbehörden bei den Landkreisen und Städten. Es hängt dann oft an den einzelnen dort tätigen Personen, wie Entscheidungen ausfallen. In naher Zukunft wird das Wissenschaftsministerium einen neuen Runderlass an die kommunale Ebene schicken, der die geltende Rechtslage für die Anwendung auslegt.

Der Kernpunkt ist, dass in der Abwägung zwischen Denkmalschutzgesichtspunkten und neuen PV- oder Windkraftanlagen klar geregelt wird, was genehmigt werden darf und was nicht. Seit Juli 2022 gilt, dass solche Anlagen in der Regel genehmigungsfähig sind, wenn sie das äußere Erscheinungsbild eines Denkmals nicht irreversibel beeinträchtigen und in die materielle Substanz nur geringfügig eingreifen. Eine PV-Anlage auf dem Dach ist normalerweise nicht irreversibel, weil man sie auch wieder abmontieren kann, ohne dabei das Dach zu beeinträchtigen." ←

Der Niedersächsische Wissenschaftsminister Falko Mohrs im „rundblick" (2. März 2023)

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

PV-Premiere

↑ Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen hat einen viergeschossigen Gebäuderiegel in der Südstadt (Baujahr 1956) mit insgesamt 24 Wohnungen im bewohnten Zustand saniert. Erstmals stattete die Genossenschaft dabei ein Bestandsgebäude mit einer Photovoltaikanlage aus. Mehr als zwölf Tonnen CO_2 pro Jahr sollen damit eingespart werden. Die Strangsanierung umfasste neben einer umfangreichen energetischen Verbesserung auch den Anbau neuer Balkone, die Erneuerung der Elektroinstallationen in den Wohnungen, die Verbesserung des Wohnkomforts z.B. durch moderne Bäder, die Neugestaltung der Außenanlagen inkl. eines Fahrradhauses mit 24 Stellplätzen – auch für E-Bikes. Die Gesamtmaßnahme hat rund vier Millionen Euro gekostet. Die Mieten liegen bei maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter.

Seltene Ehrung

Der Förderpreis 2023 des Stadtfeuerwehrverbandes Bremerhaven geht an die Städtische Wohnungsgesellschaft STÄWOG. Der Dachverband der Berufsfeuerwehr, der drei Freiwilligen Feuerwehren sowie der Jugendwehren im Stadtgebiet Bremerhaven würdigt damit das Engagement des kommunalen Unternehmens mit seinen drei Tochtergesellschaften für die Sicherheit und vor allem den Brandschutz.

Klimaschutz

Unter dem Motto „GBN Goes Green“ treibt die kommunale Wohnungsgesellschaft in Nienburg die Sanierung ihrer Bestände voran. Mehrere große Sanierungsvorhaben haben derzeit eine nachhaltige Senkung der CO_2-Emissionen zum Ziel.

Es wird nicht besser

Die Wohnungsbestände der ehemaligen BKB-Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Helmstedt haben erneut ihren Besitzer gewechselt. Mit der altbekannten Folge, dass Mieter bei Problemen in den Häusern keinen Ansprechpartner finden und notwendige Reparaturen ausbleiben.

Schwierig

Der Rat der Stadt Helmstedt will den gravierenden Leerständen in der historischen Altstadt entgegenwirken und hat neue Leitlinien für den Denkmalschutz verabschiedet. Die Stadt verspricht sich davon mehr gestalterischen Spielraum bei der Sanierung von Gebäuden. Der Handlungsdruck ist groß, denn es soll rund 500 leerstehende Wohnungen geben. Ein wichtiger Partner für die Stadt ist und bleibt die Kreiswohnungsgesellschaft. Ihr wurde das sogenannte Professorenhaus übertragen. Das Haus ist unbewohnt und sanierungsbedürftig.

Stolzes Alter

Die Wohnstätten Cuxhaven eG blicken auf eine 115-jährige Unternehmensgeschichte zurück. Entstanden in Zeiten größter Wohnungsnot, zählt die Genossenschaft heute 3200 Mitglieder und ist als Eigentümerin von 272 Immobilien mit knapp 1800 Mieteinheiten der zweitgrößte Wohnungsanbieter in Cuxhaven. Auf Lorbeeren ausruhen, das kommt bei der Wohnstätte niemanden in den Sinn. Vorstandsvorsitzende Yana Arbeiter betonte gegenüber den Cuxhavener Nachrichten: „Die Aufgaben für das Wohnungsunternehmen werden nicht weniger, und sie werden auch nicht einfacher. Die Forderung nach Klimaneutralität zu erfüllen, ist in der Praxis mit vielen Abwägungen verbunden, die häufig dem Schutzgut des sozialen Wohnens entgegenstehen.“ Fast sinnbildlich für die lange Unternehmensgeschichte und den Wandel von 1908 bis 2023 sind die umfassenden Sanierungsarbeiten, die derzeit am Gründungshaus in der Bauvereinstraße vorgenommen werden.

Anzeige

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Logamax kompakt WS170
Logamax kompakt WS160

Zentrale Lösung mit dezentralen Vorteilen.

Ob zur Nutzung für Mehrfamilienhäuser oder für Nah- und Fernwärmenetze: Mit Buderus haben Sie in jedem Fall die richtige Lösung für die Wärmeversorgung. Für Bestandsgebäude bietet Buderus als Aufputzlösung die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Titanium Linie an. Die neue Wohnungsstation Logamax kompakt WS160 TE wurde speziell für den Ersatz von Heizwertthermen als Austauschmodul entwickelt. Für den Neubau bietet Buderus die modular aufgebaute Wohnungsstation Logamax kompakt WS160 E mit geringer Einbautiefe für die Unterputzinstallation an. Weitere Informationen erhalten Sie in einer unserer 54 Niederlassungen und auf **buderus.de**

Ehrung

← Beim diesjährigen Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2023“ konnte sich das inklusive GEWOBA-Neubauprojekt „BlauHaus“ in der Bremer Überseestadt gegen mehr als 100 Projekte durchsetzen und wird einen von fünf Preisen erhalten. Von der Jury wurde der ganzheitliche Ansatz des sozialen Bauprojekts als auszeichnungswürdig eingestuft. Die Preisverleihung findet am 1. Juni 2023 im Berliner Umweltforum statt.

Verschoben I

Die Wohnstätte Stade beklagt wie auch zahlreiche andere vdw-Mitgliedsunternehmen die prekäre Situation beim Wohnungsbau. Vorstand Dr. Christian Pape sagte gegenüber dem „Stader Tageblatt“: „Die hohen Baukosten verschieben geplante Neubauvorhaben in eine Fabelwelt.“ Die Wohnstätte wird nach Worten Papes zwei Bauvorhaben vorerst zu den Akten legen – trotz eines großen Bedarfs in der Stadt; allein die Wohnstätte verzeichnet mehr als 800 Wohnungsgesuche. Aber bezahlbare Mieten seien im Neubau aktuell absolut nicht zu erzielen, betonte Dr. Pape. Unter den betroffenen Neubauvorhaben ist auch das von der Wohnstätte und dem Architekten Torsten Wilhelmi entwickelte Typenhaus „WohnWürfel“.

Verschoben II

Die GSG Oldenburg plant einen Gebäudekomplex mit Wohnungen, einem neuen ALDI-Markt und weiteren Gewerbeeinheiten. Der Wohnraum wird eine Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau abbilden. Die Mieten beginnen für den Quadratmeter Wohnfläche bei 6,10 Euro. Aktuelle Probleme bei der Materialbeschaffung und damit verbundene Kostensteigerungen werden nach GSG-Angaben das Projekt jetzt unerwartet verzögern. Die Abrissarbeiten für den ersten Bauabschnitt im Bereich der ehemaligen OLB und dem Nachbargebäude an der Cloppenburger Straße 271 waren ursprünglich für das zweite Quartal 2023 vorgesehen.

Stück für Stück

Die VASA Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide/Sahlkamp in Hannover baut seit 2013 sukzessive Dachgeschosse zu Wohnungen um. Eine weitere Zwei-Zimmer-Wohnung wird in diesem Jahr fertiggestellt. Außerdem plant die Genossenschaft, auf einem eigenen Grundstück im Stadtteil einen Neubau zu errichten.

Bezahlbar

Die WOGE Nordstadt hat in Hannover-Hainholz das ehemalige Gemeindehaus einer Kirchengemeinde in ein Wohnhaus umgebaut. Neun der zehn Wohnungen sind öffentlich gefördert. Wie schon bei früheren WOGE-Bauvorhaben leisten die künftigen Bewohner auch einen Eigenanteil und übernehmen einige handwerkliche Tätigkeiten. Die Bauarbeiten wurden durch einen Dachstuhlbrand erheblich erschwert. Größeres Unheil wurde durch eine aufmerksame Nachbarin verhindert, die das Feuer entdeckt und die Feuerwehr gerufen hatte.

Fast fertig

Die Volksheimstätte Göttingen stellt in diesen Wochen auf dem Leineberg ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 (teilweise öffentlich geförderten) Wohnungen fertig. Nach einigen Dachgeschossausbauten und einem Neubau mit 14 Wohnungen baut die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand auf dem Leineberg damit weiter aus.

Bericht

Der Bericht zur neuen Wohnbaulandumfrage in Niedersachsen ist da. Sie zeigt: In den Städten ist der Wohnungsmarkt eng, immer mehr Menschen weichen deshalb auf das Umland aus. Die NBank kommentiert dazu in ihrem Newsletter: „Die Kommunen reagieren noch immer mit der Ausweisung von mehr Eigenheimflächen. Doch das stellt keine nachhaltige Lösung dar.“ Der Bericht zur Wohnbaulandumfrage kann auf der Website der NBank heruntergeladen werden.

Abriss-Neubau

Die Wohnungsgenossenschaft Soltau will drei Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungen abreißen und durch Neubauten ersetzen. Die Häuser aus dem Jahr 1967 erfüllen die energetischen Standards bei Weitem nicht mehr, eine Sanierung wäre unwirtschaftlich. Derzeit bereitet die Genossenschaft ein Umzugsmanagement vor und hält auch schon Ersatzwohnungen für die vom Abriss betroffenen Mietparteien bereit. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2024 beginnen.

Ausgezeichnet

Mit dem BDA-Preis Bremen 2022 wurden vier Bauprojekte ausgezeichnet. Darunter auch das „Grüne Haus am Hohentorsplatz“ der GEWOBA. Ein weiterer Preis ging unter anderem an die Bremer Heimstiftung für das Stiftungsdorf Ellener Hof.

Anzeige

adira.de
findet Wohnraum ohne Barrieren

KLAR DOCH!

Wohnraum ohne Barrieren

(Ver)mieten auch Sie auf dem barrierefreien Online-Portal für barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraum:

www.adira.de

- ✓ **komplett kostenlos**
- ✓ **bundesweit nutzbar**
- ✓ **OpenImmo-Schnittstelle**

Ein Projekt des

Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V. (BVN)

Gefördert durch die Aktion Mensch Stiftung

Neubau I

Die BREBAU hat im Bremer Stadtteil Schwachhausen mit dem Bau von 26 Mietwohnungen begonnen. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei Gewerbeeinheiten; ein Bäcker und ein Supermarkt werden dort einziehen. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

Neubau II

Die LüWoBau hat in unmittelbarer Nähe zur Leuphana Universität Lüneburg 22 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Die Eingangsmiete liegt bei 7,50 Euro pro Quadratmeter. Baukosten: rund 3,9 Millionen Euro. Ein weiteres Neubauvorhaben wächst Stück für Stück: Auf dem Gelände der Psychiatrischen Klinik baut die LüWoBau derzeit 26 Mitarbeiterwohnungen. Das Gebäude verfügt über eine Wärmepumpe, eine PV-Anlage und extensive Dachbegrünung und entspricht dem KfW 40-Standard. Den künftigen Bewohnern wird ein Mieterstrommodell angeboten. Generell setzt das kommunale Wohnungsunternehmen auf den Ausbau regenerativer Energien – insbesondere durch die Installation zahlreicher großflächiger Photovoltaikanlagen. Unter anderem wird die Geschäftsstelle mit PV-Elementen ausgerüstet, aber auch auf geeigneten Bestandsobjekten soll sukzessive mehr Solarstrom produziert werden, teilweise mit jährlichen Kapazitäten von weit über 200 000 Kilowattstunden.

Neubau III

Die Tochtergesellschaft der kwg Hildesheim, die Gesellschaft für kommunale Immobilien, ist immer mal wieder in verschiedenen Landkreisgemeinden mit dem Bau wichtiger Infrastrukturgebäude befasst. Derzeit werden in Söhlde ein Bauhofgebäude sowie ein neues Feuerwehrhaus errichtet. Gesamtkosten rund sechs Millionen Euro.

Neubau IV

↑ Auch die BREBAU in Bremen hat eine neue KiTa fertiggestellt. Im Stadtteil Arsten bietet der Neubau Platz für 100 Kinder. Neben der Betreuung von Kindern, erfüllt die KiTa außerdem die Funktion eines Familienzentrums. In unmittelbarer Nachbarschaft hatte die BREBAU jüngst 144 Mietwohnungen sowie 21 Reihenhäuser errichtet. Bei der symbolischen Schlüsselübergabe an Barbara Köberlein (Vorstand QUIRL Kinderhäuser e.V.) konnten BREBAU-Aufsichtsratsvorsitzender Dietmar Strehl (von rechts) und Geschäftsführer Bernd Botzenhardt in der neuen Kindertagesstätte auch den Bremer Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte begrüßen.

Neubau V

↓ Die allerland hat in Celle zwei Kindertagesstätten mit insgesamt 170 Betreuungsplätzen gebaut. Baukosten insgesamt rund acht Millionen Euro. Die Gebäude sind barrierearm und verfügen über Fußbodenheizungen sowie Ruhemöglichkeiten für die Kinder. Zum Energiekonzept gehören der KfW 55-Standrad, Gründächer und Luft-Wärmepumpen. Photovoltaikanlagen versorgen die Einrichtungen mit Strom, überschüssig erzeugte Energie wird dem öffentlichen Netz zugeführt.

Neubau VI

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen beginnt im Sanierungsgebiet „Grüne Mitte Ebertal“ mit einem dritten Neubau. 41 barrierefreie (darunter vier rollstuhlgerechte) Wohnungen werden entstehen. Ende 2024 soll alles bezugsfertig sein.

Großzügig I

Die Stiftung der LüWoBau unterstützt die Lüneburger Tafel. Sie kauft bei der Johann und Erika Loewe-Stiftung biozertifiziertes Obst und Gemüse, das wiederum an die Ausgabestellen der Tafel geliefert wird. LüWoBau-Geschäftsführerin Heiderose Schäfke weist darauf hin, dass die Tafel „immer mehr Menschen in unserer Stadt“ helfe. Besonders freue es sie, dass nun auch diejenigen in den Genuss frischer, regionaler Lebensmittel in Bioqualität kommen, die sich einen Einkauf im Naturkostladen eigentlich nicht leisten können.

Großzügig II

← Die GSG Oldenburg hat 10 000 Euro an den Förderverein Bürgerhaus Ofenerdiek gespendet. Das zukünftige barrierefreie Bürgerhaus ist eine niedrigschwellige Begegnungsstätte, in der kulturelle und soziale Aktivitäten genauso möglich sein werden wie Beratungs- und Bildungsangebote. Kernpunkt des Bürgerhauses wird ein Stadtteil-Café sein. GSG-Geschäftsführer Stefan Könner (2. von rechts) übergab die großzügige Spende an die Vereinsleitung und betonte, das Bürgerhaus unterstreiche das herausragende ehrenamtliche Engagement im Norden der Stadt.

Großbaustelle

↑ Die GEWOBA baut in der Bremer Bahnhofsvorstadt das ehemalige Bundeswehrhochhaus um. An erster Stelle beim sogenannten Projekt Q45 stehen seit Beginn der Bauarbeiten im vorigen Jahr die Entkernung und die Schadstoffsanierung. Bei der Entkernung waren 7 000 Quadratmeter Zwischenwände in dem 15-stöckigen Gebäude (Baujahr 1968) zu entfernen. Mit dem Abstemmen von Putz auf gut 3 000 Quadratmetern sowie dem Ausbau von Unterdecken über eine Fläche von 4 500 Quadratmetern waren die Fachleute über Monate beschäftigt. Außerdem mussten neben asbesthaltigen Baustoffen auch PCB-haltige Anstriche an Bauteilen unter hohen Sicherheitsmaßnahmen abgeschliffen werden. Q45 umfasst neben dem Komplettumbau des Altbaus auch die Errichtung von zwei neuen Gebäuden. Die GEWOBA schafft vor allem Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen für junge Menschen.

Schnittstelle

↑ adira.de ist das erste und einzige barrierefreie Online-Portal für barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraum – der vdw und viele seiner Mitgliedsunternehmen unterstützen adira von Beginn an. Jetzt lässt sich das Online-Portal per OpenImmo-Schnittstelle an jede gängige Vermiet-Software anbinden und ist dadurch voll automatisiert nutzbar. So müssen die Daten nicht mehr einzeln auf dem Portal eingegeben werden, sondern lassen sich ganz einfach per Klick übermitteln.

Vorbildlich

↑ Andreas Wahl, Vorstand der hannoverschen Wohnungsgesellschaft Ostland, wird sich am 5. Juni für einen guten Zweck mit dem Fahrrad auf den Weg nach Berlin machen. Drei Etappen über insgesamt 390 Kilometer stehen bis zum 7. Juni auf dem Programm. Der sportliche Einsatz wird der DESWOS zugutekommen, denn das Motto der dreitätigen Tour lautet „Strampeln für den Senegal". Unterstützt wird die Benefiz-Radtour vom Heimatwerk Hannover, dem Bauverein Neustadt und der Firma Buderus, deren Mitarbeiter Detlef Meine und Andreas Wahl auf der Strecke begleiten wird.

Premiere

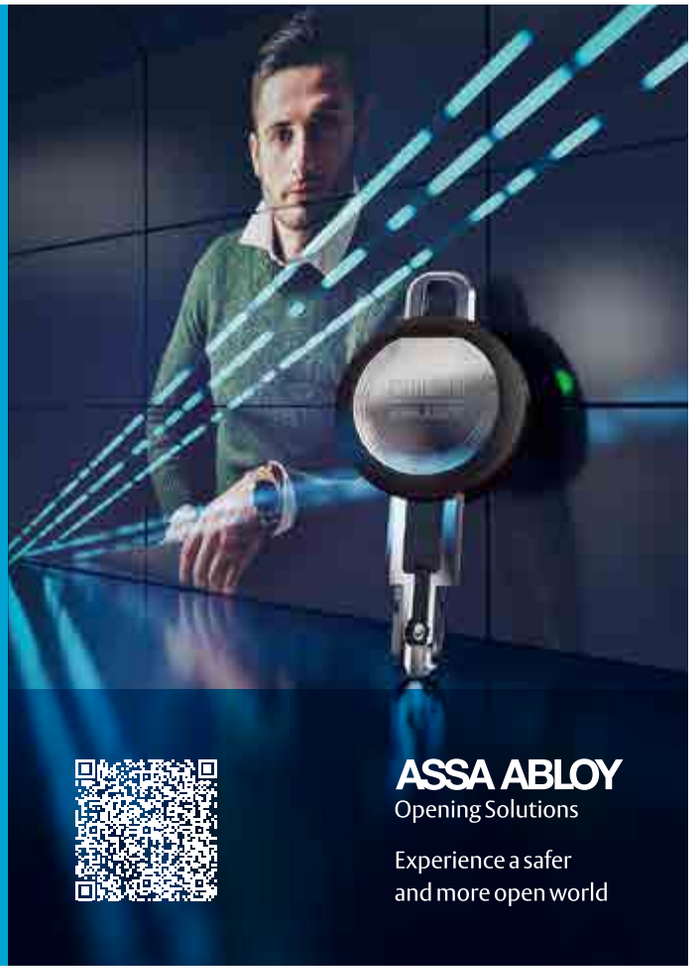
↑ Seit dem 1. Januar gehört die Gemeinde Hohenhameln aus dem Landkreis Peine zum Gesellschafterkreis der kwg Hildesheim. Damit wächst das Wohnungsunternehmen erstmals über die eigenen Landkreisgrenzen hinaus. Und schon liegt ein konkretes Bauprojekt auf dem Tisch: Die kwg wird in Hohenhameln 15 barrierefreie Wohnungen errichten. Die Baukosten liegen bei rund 3,2 Millionen Euro. Der Neubau wird öffentlich gefördert. Baubeginn ist spätestens für Anfang des kommenden Jahres geplant.

CLIQ®

eCLIQ

Der Schlüssel zum elektronischen Schließen

www.assaabloy.com/de

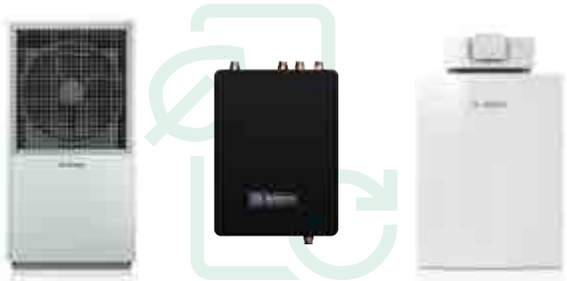


BOSCH

Technik fürs Leben

Nachhaltige zentrale Hybridpower für jedes Wohnobjekt

Mehr Nachhaltigkeit in der Modernisierung mit leistungsstarken Hybridlösungen von Bosch.



Compress 5000 AW
Luft-Wasser-Wärmepumpe

Flow Fresh FF 20
Frisch-wassersystem

Condens 7000 F
Gas-Brennwertkessel, hybridfähig

www.bosch-einfach-heizen.de

Zur Person

„Alles bleibt anders“ – Gundlach-like vermeldet das hannoversche Wohnungsunternehmen etwas verworren eine Veränderung in der Geschäftsführung. **Lorenz Hansen** zieht sich zurück und fungiert vom 1. Juli an als Sprecher des Gesellschafterkreises. Die Geschäfte führen **Nadine Otto** und **Dr. Frank Eretge,** die bisher mit Hansen ein Trio gebildet hatten: „Wir als Geschäftsführung sitzen bei wichtigen strategischen Entscheidungen Lorenz jetzt gewissermaßen gegenüber.“

Zum dritten Mal: **vdw stellt digitalen Jahresbericht online**

Hannover / Bremen. Auf digitalem Weg blickt der vdw Niedersachsen Bremen zurück auf das vergangene Geschäftsjahr und beleuchtet zugleich die anstehenden Herausforderungen. Im „vdw-Jahresbericht 2022/2023“ findet man innovativ aufbereitet Informationen rund um den vdw und die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen. Es gibt einen Überblick über die Jahresstatistik, einen Veranstaltungsrückblick mit vielen Bildern, Berichte über aktuelle Bauvorhaben der vdw-Mitglieder und Gespräche mit dem vdw-Vorstand. „Der digitale Jahresbericht ist Rückblick und Ausblick gleichermaßen“, betont Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. ←

Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen eV.

www.musterknaben-eg.de

musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT

Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.
Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. **goldbeck.de**

GOLDBECK

GdW und Regionalverbände stellen Wohnungswirtschaft **als attraktive Arbeitgeber und Ausbildungsbetriebe dar**

Die Wohnungswirtschaft bietet für viele Menschen nicht nur ein Zuhause zum Wohnen, sondern auch ein Zuhause zum Arbeiten. Mit spannenden und abwechslungsreichen Arbeitsfeldern, fairen Konditionen, sicherem Arbeitsplatz und jeder Menge Möglichkeiten sich zu entfalten, ist die Wohnungswirtschaft eine attraktive Branche für Fach- und Führungskräfte. Um diese Chancen sichtbar zu machen und potenzielle Bewerber anzusprechen, hat der GdW gemeinsam mit den Regionalverbänden zwei Kampagnen ins Leben gerufen: die Arbeitgeberkampagne und die Ausbildungskampagne.

Die Arbeitgeberkampagne richtet sich an alle, die bereits im Berufsleben stehen oder einen Wechsel anstreben. Sie zeigt anhand einzelner Berufe und Berufsbilder die Vorteile einer Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft auf. Unter dem Motto „Gib deiner Berufung ein Zuhause" werden verschiedene Werbemittel angeboten, die von den Wohnungsunternehmen individuell genutzt werden können. Dazu gehören Anzeigen, Plakate, Baustellenplanen, Verkehrsmittelwerbung, Kinospots und mehr. Die Werbemittel können von einzelnen Unternehmen, mehreren Unternehmen gemeinsam, regionalen Arbeitsgemeinschaften oder den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden individualisiert werden.

Das Herzstück der Arbeitgeberkampagne ist die Jobbörse der Wohnungswirtschaft (www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de), die kostenlos für alle GdW-Mitglieder zur Verfügung steht. Hier können die Unternehmen ihre Stellenanzeigen schalten, ihr eigenes Unternehmensprofil als spannender Arbeitgeber erstellen und von verschiedenen Funktionen wie dem Mitarbeiterfinder oder dem Bewerberagent profitieren. Die Jobbörse bietet auch für die Interessenten einen Mehrwert: Sie können sich gezielt über ausgeschriebene Stellen von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft informieren, sich registrieren, um gezielt über Stelleninserate von Unternehmen aus der Region benachrichtigt zu werden und branchenrelevante Informationen zu erhalten..

Die Ausbildungskampagne richtet sich an Schülerinnen und Schüler sowie junge Erwachsene, die eine Ausbildung oder ein duales Studium in der Wohnungswirtschaft anstreben. Unter dem Motto „Deine Zukunft ist uns wichtig" werden verschiedene Werbemittel angeboten, die von den Wohnungsunternehmen individuell genutzt werden können. Dazu gehören Anzeigen, Plakate, Flyer, Broschüren und mehr. Auf dem Web-Portal **www.immokaufleute.de** können sich die vdw-Mitglieder als Ausbildungsbetrieb registrieren lassen.

In der GdW-Arbeitsgemeinschaft Bildung und Personal, in der die Bildungsreferenten der Regionalverbände zusammenarbeiten, wird über den Einsatz der Mittel beraten und unter anderem die Social Media-Kampagne gesteuert. Zweimal im Jahr wird zwei Wochen lang auf jungendaffinen Seiten zielgruppengenau Werbung für die Website **www.immokaufleute.de** geschaltet. Allein dadurch wurde 2022 die Seite 125 000-mal bewusst angeklickt und angeschaut.

Neben vielen Wohnungsunternehmen sind auch die Verbände auf Ausbildungsmessen unterwegs. Der vdw Niedersachsen Bremen stellt die Kampagne im Juni Hannover und Braunschweig auf überregionalen Messen vor. Dabei setzt er die Werbemittel der Kampagne ein, die auch von den Unternehmen mit eigenem Logo für die eigenen werblichen Maßnahmen verwendet werden können. Der Messestand kann zudem von den Mitgliedsunternehmen ausgeliehen werden. Weitere Informationen zu allen Maßnahmen gibt es von Bildungsreferent Karsten Dürkop (k.duerkop@vdw-online.de). ←

Anzeige

MUTIG. KONTROVERS. NAH DRAN.

Deutschlands neue Immobilienmesse und Networking-Plattform

24. — 25. Mai 2023
MESSEGELÄNDE HANNOVER

DIE FOKUSTHEMEN

+ KLIMAWANDEL / ESG
+ BESTAND – DAS NEUE NEU
+ WOHNUNGSBAU: UND JETZT?
+ INNOVATION ODER WHAT'S NEXT?
+ DIGITALISIERUNG JETZT!
+ CHANCEN IM MANGEL

ALLE INFOS UND TICKETS

REAL-ESTATE-ARENA.COM
#REA2023

REAL ESTATE ARENA

Deutsche Messe

Schuhe, die im Treppenhaus abgestellt werden

VON OLIVER KRASKI VDW-JUSTIZIAR

Am 28. April 2022 befasste sich das Amtsgericht Frankfurt am Main (Az.: 33 C 2354/21) mit der Frage, ob Schuhe in einem Mehrfamilienhaus vor der Wohnungstür abgestellt werden dürfen.

Nach Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main dienen Treppenhäuser, Aufgänge und Laubengänge unabhängig davon, ob eine ausdrückliche Vereinbarung für das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus verbietet, als Gemeinschaftsfläche, die der Mieter zwar mitbenutzen darf, jedoch nur zum Betreten, um zu der angemieteten Wohnung zu gelangen. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art in diesem Bereich ist von der zweckgebundenen Nutzung nicht umfasst und gehört deshalb nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Im vorliegenden Fall ergab sich aus der im Mietvertrag einbezogenen Hausordnung, dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus untersagt war. Eine Zustimmung seitens des Vermieters zum Abstellen von Gegenständen gab es nicht. Aus Sicht des Brandschutzes ist dies auch zwingend geboten, damit Flucht- und Rettungswege frei bleiben.

Das Amtsgericht Frankfurt am Main stellte darüber hinaus klar, dass auch ohne eine vertragliche Vereinbarung das Abstellen von Gegenständen untersagt werden kann. ←

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!

Anzeige

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

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

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

grewe-gruppe.de

grewe

Die Lösungen **sind da!**

Die diesjährige Digitalisierungstagung von vdw Niedersachsen/Bremen und VNW stand ganz im Zeichen der Klimawende. Die Expertinnen und Experten, die auf der Tagung sprachen, machten Hoffnung.

Hamburg. „Die Digitalisierung im Zeichen der Energiewende" – darum drehten sich im Kern fast alle Vorträge auf der diesjährigen Digitalisierungstagung von vdw und VNW Anfang März in Hamburg.

Sarah Maria Schlesinger von der blackprintpartners GmbH in Frankfurt am Main sagte, digitale Produkte prägten längst unser gesamtes Leben. „Die Lösungen sind da!“ Der Proptech-Sektor biete viele Lösungen, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie umfassten. Bauen und Sanieren lägen bei der Wertschöpfung vorn. Im Bereich Wohnen gebe es die meisten Angebote.

Matthias Herter, Vorsitzender der Geschäftsführung der Geschäftsführung der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, verwies zur Begrüßung darauf, dass die Corona-Pandemie „für die Digitalisierung einen Boost gebracht“ habe. Die Durchsetzung von Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft werde nur gelingen, wenn die Digitalisierurg nicht eine bloße Forderung bliebe, sondern den Weg aufzeigt.

Werner Schwarz, Vice President Corporate Strategy & Innovation CANCOM GmbH, warnte davor, dass die Regulierungsflut durch die Politik nicht aufhören werde. Wohnungsunternehmen müssten schnell auf geänderte Regularien reagieren können. Das gelinge am besten durch eine interne Vernetzung. Viele Unternehmen hätten sogenannte Datensilos. Es fehle aber die Vernetzung der Daten.

→

Anzeige

Tobias Kling, Projektingenieur Quartierskonzepte, Siemens AG, berichtete am Beispiel von Dieburg Süd in Hessen darüber, wie ein klimaneutrales Energieversorgungskonzept in einem Wohnungsquartier integriert werden kann. Die Basis sei die Kenntnis über den Energiebedarf und eine solide Potenzialermittlung, also welche Möglichkeiten klimaneutraler Energieversorgung im jeweiligen Quartier überhaupt möglich seien. Zudem müsse die technische Quartiersplanung ganzheitlich erfolgen.

Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen, sagte zum Schluss der Veranstaltung „Dämmen allein reicht nicht mehr." Deshalb sei die Digitalisierung für die Bewältigung der Transformationen und der Energiewende eine wichtige Grundlage. „Deshalb war die Digitalisierungstagung ein wichtiges Treffen, auf dem viele spannende Ideen und Projekte Thema waren."

Birgid Eberhardt, Bereichsleiterin Forschung & Entwicklung der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg stellte das Future Living-Projekt in Berlin-Adlershof vor. Das Wohngebäude sei mit viel Smart Home-Technik vollgestopft, was zwar für hohe Zufriedenheit sorge, aber sehr erklärungsbedürftig sei. Zudem wisse man heute noch nicht, wie hoch die Nebenkosten seien. Eberhardt empfahl, unbedingt Fachkompetenz im eigenen Haus aufzubauen. „Was jetzt kommt, da können wir uns nicht auf Fachplaner oder Fremdunternehmen verlassen."

Hannah Helmke CEO & Co-Founder right.based on science GmbH aus Frankfurt am Main, meinte, Klimaneutralität am Ende reiche nicht aus. Auch die Betrachtung und letztlich Reduzierung des CO_2-Ausstoßes „auf dem Weg, also die kumulierte Menge der CO_2-Emission über den gesamten Zeitraum" – sei vonnöten. Es gehe um das Sichtbarmachen der Klimawirkung der eigenen Gebäude. Die Wohnungsunternehmen hätten die Daten, sie müssten nur ihre Hausaufgaben machen.

Cem Karakaya, Experte für Internetsicherheit aus München, berichtete über die vielen Vorfälle, bei denen Kriminelle die Daten – und oftmals Geld – ihrer Opfer erbeuteten. Häufig mache es eine Vernachlässigung des Schutzes der eigenen Daten den Tätern leicht. Karakaya warnte im Besonderen vor sogenannten Pishingmails. 80 Prozent aller Internetangriffe würden mit Mails, die ein Schadprogramm enthielten, das kriminellen Zugriff auf den eigenen Computer oder das eigene Netzwerk ermögliche, starten. ←

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.

Das 1,5-Grad-Ziel: **Auch für Immobilien entscheidend**

Niemand würde auf die Idee kommen, das Tempolimit auf der Straße in Litern verbrauchtem Benzin pro Kilometer zu messen. In der Klimadiskussion hingegen wird insbesondere in der Wirtschaft überwiegend über Emissionsmengen oder „Nettonull"-Zeitpunkte gesprochen. Dabei lautet das Pariser Klimaziel ganz eindeutig, die menschengemachte Erderwärmung seit Beginn der Industrialisierung auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen. Und die richtige Maßeinheit, wenn über die Erderwärmung gesprochen wird, ist nicht „Tonnen CO_2-Äquivalente" oder eine Jahreszahl, sondern Grad Celsius.

Um mehr Verständlichkeit und Transparenz bezüglich der „Paris-Konformität" von Immobilien und Portfolios zu schaffen, drängt es sich auf, die Klimawirkung ebenfalls in Grad Celsius zu messen. Verständlichkeit und Vergleichbarkeit werden die Anstrengungen im Kampf gegen den Klimawandel deutlich beschleunigen – denn wer will schon ein 4,0-Grad-Portfolio verwalten oder darin investieren, ein 3,5-Grad-Objekt kaufen, darin leben oder arbeiten? Und welche Kräfte werden umgekehrt freigesetzt, wenn Transformations- oder Modernisierungspläne klar den Weg in die 1,5 Grad--Konformität weisen?

„Klimaneutral" ist nur ein Teil der Antwort

Eine solche Grad Celsius-Berechnung ist mit entsprechenden Modellen und Methoden möglich, man spricht dabei auch von „Temperature Alignment". Mit unserem XDC Modell – XDC steht für X-Degree Compatibility – haben wir bei right° eine entsprechende Methodik entwickelt, die für nahezu alle Branchen und Anlageklassen, darunter auch Immobilien, anwendbar ist.

Wichtigste Determinanten sind die Emissionsintensität – also Emissionen in Relation zur Fläche – sowie der Faktor Zeit. Denn entscheidend für die Einhaltung des 1,5-Grad-Zieles ist nicht allein das Jahr, in dem die Klimaneutralität erreicht wird. Entscheidend ist vielmehr die bis dahin über den gesamten Zeitverlauf ausgestoßene Emissionsmenge. Die Kernfrage lautet: Halten wir das verbleibende Emissionsbudget für 1,5 Grad ein oder nicht? Wenn bis zur Erreichung von „Netto Null" bereits weit über das Budget hinaus emittiert wurde, wird das Paris-Ziel verfehlt. Umgekehrt bedeutet ein Budget aber auch: Es kann über die Zeit eingeteilt werden. Höhere Emissionen in einem Jahr können durch stärkere Reduktion in einem anderen Jahr ausgeglichen werden.

HANNAH HELMKE

ist Co-Gründerin und Geschäftsführerin von right°. 2022 wurde sie zu den „50 besten Unternehmerinnen Deutschlands" sowie den „Menschen des Jahres" (Handelsblatt) gezählt. Unter ihrer Führung wurde right° 2020 mit dem Next Economy Award des Deutschen Nachhaltigkeitspreises ausgezeichnet. Das 2016 gegründete ClimateTech-Unternehmen bietet wissenschaftsbasierte Metriken und Software-Tools für Akteure der Real- und Finanzwirtschaft, um die Klimawirkung von Unternehmen, Immobilien und Portfolios zu berechnen.

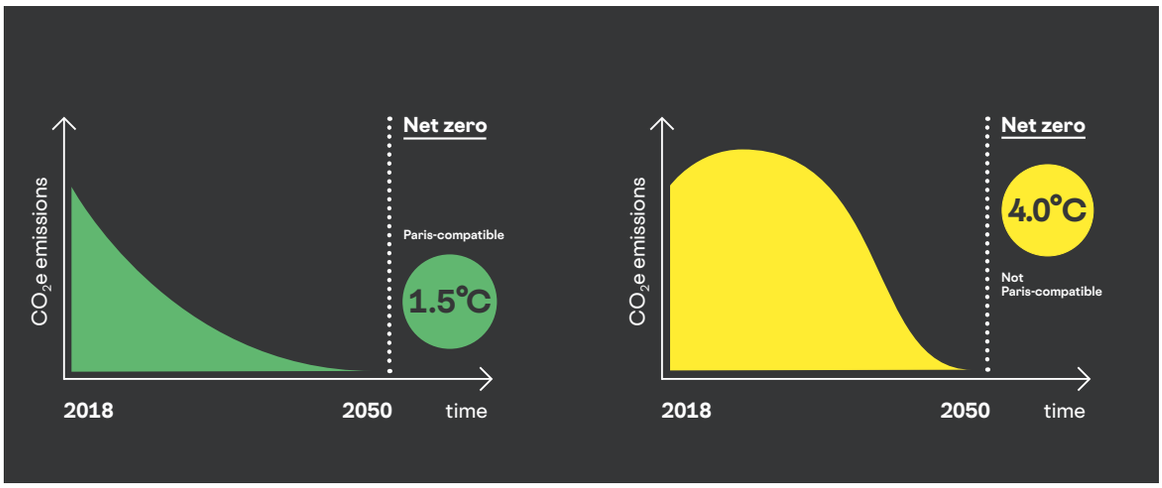


Abb. 1: Die gelbe bzw. grüne Fläche stellt die aggregierten Emissionen bis 2050 dar.
Quelle: right°, eigene Darstellung

Gerade im Immobiliensegment hat Temperature Alignment sehr großes Potenzial. Der Gebäudesektor ist – je nach Studie und Berechnungsart – für etwa 30 bis 40 Prozent der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß ist der Hebel, den Gesetzgeber und Staaten, aber auch Investoren und Kapitalmarkt im Ringen um die Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels ansetzen können. Das Risiko, mit einem allzu emissionsintensiven Objekt zu stranden, ist groß. Viele Akteure in der Immobilienwirtschaft erkennen die Dringlichkeit der klimagerechten Transformation. Doch ohne adäquate Metriken wird oftmals noch ins Blaue saniert. Es fehlt die Transparenz dazu, welche Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt und in welcher Reihenfolge den größten Effekt erzielen.

Klima und Kosten ausbalancieren

Motivation ist also vielfach vorhanden. Entscheider, Entwickler, Mieter, Kunden – alle möchten in Sachen Klimawandel auf der richtigen Seite der Geschichte stehen. Es gibt jedoch zwei Hürden: Erstens fehlt in der Regel die Transparenz und damit auch die realistische Selbsteinschätzung, weil meist lediglich Verbrauchsdaten vorliegen und im besten Fall darauf aufbauend die Emissionen berechnet werden. Aber ist eine Tonne CO_2-Äquivalent pro Jahr nun viel oder wenig für ein bestimmtes Gebäude? Ist die Immobilie oder das Portfolio damit Paris-konform? Und wenn nicht: Wie viel ist da aufzuholen? Zudem fehlt eine dynamische Zukunftsbetrachtung. Entscheidend für die Transformation sind ja die zukünftigen Emissionen, auf die wir noch Einfluss nehmen können. Das XDC Modell ist zukunftsgerichtet: Basierend auf aktuellen Daten, werden Prognosen über künftige Entwicklungen zugrunde gelegt. Und es liefert eine leicht verständliche und gut vergleichbare Kennzahl, in Grad Celsius.

Womit wir bei der zweiten Hürde wären: Wo anfangen? Das Kapital ist knapp, ebenso die Kapazitäten im Baugewerbe. Oft stehen bezahlbarerer Wohnraum und klimagerechte Modernisierung so scheinbar im Wettstreit. Also gilt es, zu priorisieren – diejenigen Objekte und Maßnahmen zuerst, die die größte Wirkung erzielen. Und durch vorausschauende Planung verhindern, dass Sanierungen erst so spät erfolgen, dass die 1,5-Grad-Konformität nicht mehr erreicht werden kann. Dank seiner Dynamik lassen sich mit dem XDC Modell einzelne Sanierungsmaßnahmen simulieren, auf ihre Klimawirkung hin analysieren und gleichzeitig mit den Investitionskosten ins Verhältnis setzen. Im Ergebnis kann man einen Sanierungsplan erstellen, der sowohl unter Klima- als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten die größtmögliche Effizienz aufweist.

→

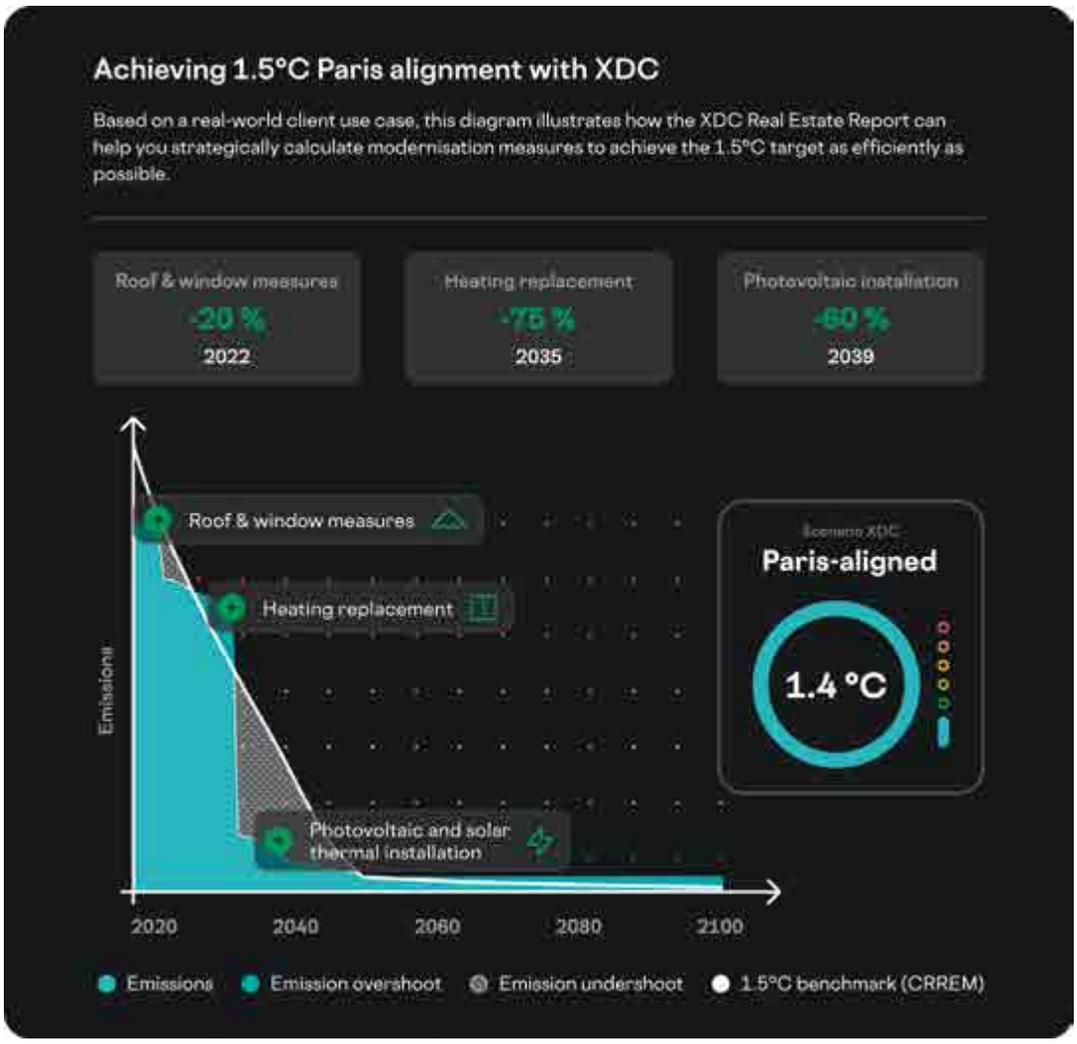


Abb.2: Beispiel eines Sanierungsplans mit XDC
Quelle: right°, eigene Darstellung

Doch wie genau funktioniert Temperature Alignment konkret im Immobilienbereich? Im Zuge der Umsetzung des Pariser Klimaabkommens wurden auf europäischer Ebene sogenannte CRREM-Pfade für die Immobilienwirtschaft entwickelt. CRREM steht für Carbon Risk Real Estate Monitor. Die CRREM-Pfade sind die Dekarbonisierungspfade, die Bestandsimmobilien je nach Nutzungsart, Alter, Lage et cetera einschlagen müssten, um ihren Teil zum Erreichen des Pariser Klimaziels zu erfüllen. Mit dem XDC Modell lässt sich nun modellieren, ob eine bestimmte Immobilie oder ein ganzes Portfolio mit den prognostizierten Emissionen ober- oder unterhalb dieses CRREM-Abbaupfades liegt und wie groß die Differenz ist. Daraus lässt sich dann die Klimawirkung eines einzelnen Objekts ableiten und in Grad Celsius angeben. Erforderlich dafür sind Angaben zu Innenfläche, Standort und Nutzungstyp des Gebäudes sowie insbesondere zu den Emissionen im Betrieb. Oftmals kann deshalb schon der Einbau moderner Gebäude- und Messtechniken ein entscheidender Schritt in Richtung klimagerechte Modernisierung sein.

Herausforderung Neubau

Blickt man auf die Emissionsintensität vieler Bestandsgebäude, mag der Gedanke naheliegen, dass es klimafreundlicher wäre, sämtlichen Bestand abzureißen und durch energieeffizienten Neubau zu ersetzen. Es gibt Stimmen, die dergleichen tatsächlich propagieren. Abgesehen von der mangelnden Umsetzbarkeit dürfte offensichtlich sein, dass dies auch aus Klimaschutzgründen nicht sinnvoll sein kann. Allein aufgrund der massiven Emissionen, die mit der Produktion von Zement und Stahl einhergehen – vom energieintensiven Bauprozess einmal ganz abgesehen.

Das führt uns zu einer weiteren Herausforderung, den sogenannten „grauen Emissionen" – also den Treibhausgasen, die im Bauprozess entstehen und in den verbauten Materialien gebunden sind. Bei Neubauten machen diese Emissionen den Großteil des CO_2-Fußabdrucks aus. Problematisch ist hier nicht allein die Datenerhebung, sondern es fehlen bisher auch die Benchmarks – also die Leitlinien, wie viele Emissionen ein Neubau eigentlich verursachen darf, um noch 1,5-Grad-konform zu sein.

In Partnerschaft mit dem Projektentwickler Quantum Immobilien und dem Gebäudetechnikanbieter Phoenix Contact arbeiten wir an Ansätzen, um den Kreis zu schließen und von Planung und Neubau bis zu Bestand und Betrieb die Klimawirkung von Immobilien erfassen zu können.

Transparenz, Verständlichkeit, Vergleichbarkeit – diese drei Faktoren können nach unserer Überzeugung das Bestreben vieler Marktteilnehmer mobilisieren und fokussieren, ihr Handeln auf das Paris-Ziel hin auszurichten. Mengenangaben sind dabei Mittel zum Zweck. Das eigentliche Ziel jedoch ist ein Temperatur-Ziel – und daran gilt es, sich zu messen. ←

Anzeige

2023 8. LIVE-AUSGABE

RTDWW

DAS EREIGNIS IN ROTENBURG (WÜMME)

rund um aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft, Visionen und Ausblicke, mutige Ideen und Innovationen.

22. 06.

JETZT ANMELDEN UND RESTPLATZ SICHERN!

www.rtdww.de

RTDWW 2023
Rotenburger Tage der Wohnungswirtschaft

Eine Veranstaltung von: PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE · SENECTUS · WGS

Blick in die Zukunft: ChatGPT und die Bedeutung von Künstlicher Intelligenz (KI) für die Immobilienbranche

ChatGPT: Fünf Denkanstöße zu Künstlicher Intelligenz

ChatGPT hat einen Hype, aber auch heftige Diskussionen ausgelöst. Höchste Zeit, die Rolle der Künstlichen Intelligenz zu entmystifizieren und sich wichtigen Fragen zuzuwenden.

SUSANNE VIEKER

ist Mitglied in der Geschäftsleitung,, Prokuristin und Chief Product Officer (CPO) der Haufe-Lexware Real Estate AG, ein Unternehmen der Haufe Group. Durch ihren Background als Softwareentwicklerin und Bereichsleiterin des Customer Managements weiß die überzeugte New Workerin aus Erfahrung: Technologie und Mensch sind untrennbar miteinander verbunden.Vernetzen Sie sich mit Susanne Vieker:
www.linkedin.com/in/susannevieker

ChatGPT hat es als erste Künstliche Intelligenz (KI) geschafft, Technik-, Wirtschafts- und Feuilletonredaktionen über Wochen zu beschäftigen. Was mir zu denken gibt, sind die Reaktionen auf den Chatbot. Die einen lassen sich begeistern von seiner „Magie". Bei anderen löst er einen Realitätsschock und Existenzängste aus: „So weit ist Künstliche Intelligenz schon! Wird sie bald meinen Job übernehmen?" Wir sollten die Entwicklung besser nüchtern und sachlich einordnen, anstatt in Schwärmerei, Panik oder Hysterie zu verfallen. Was also steckt hinter der KI ChatGPT? Welche Bedeutung hat sie für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft?

1. Künstliche Intelligenz ist gekommen, um zu bleiben

ChatGPT kam nicht wie ein Deus ex Machina auf uns, sondern ist eine fortschrittliche KI, die in jahrelanger Arbeit vom US-amerikanischen Unternehmen OpenAI entwickelt wurde, bevor sie unter Verzicht auf jegliche Magie mit Texten und Informationen gefüttert wurde. Sie ist keine Bedrohung für die Menschheit, sondern ein Werkzeug. „Als Künstliche Intelligenz wurde ich programmiert, um menschenähnliche Konversationen zu führen und Fragen zu beantworten", antwortet ChatGPT auf die Frage nach ihrem Zweck. Mit der KI kann man schlüssige Dialoge führen, sie merkt sich den Konversationsverlauf. Wie gut das funktioniert und wie ChatGPT Hilfe leistet, kann jeder kostenlos ausprobieren.

Wenn solche technologischen Neuerungen auftauchen, spielt sich oft ein Muster ab: Anfangs sind Erwartungen und Euphorie groß, doch mit zunehmendem Gebrauch verblasst die Faszination. In den Vordergrund tritt der langfristige Nutzen. So ist das Fitnessarmband am Ende keine smarte Spielerei mehr, sondern dazu da, Trainingseffekte zu kontrollieren. Nicht anders bei ChatGPT. Was sich da auf der simplen Oberfläche tut, wenn man eine Frage eingibt, erscheint zunächst frappierend, bis man ausgetestet hat, was die KI wirklich für einen tun kann. Was funktioniert, nutzt man wieder. Nicht umsonst wird ChatGPT immer wieder zur Erledigung von Hausaufgaben herangezogen, zum Leidwesen von Lehrerinnen, Lehrern und Eltern.

2. KI kann Schmerzpunkte wie den Fachkräftemangel lindern

Angesichts des Fachkräftemangels und der zunehmenden Komplexität der Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben – Stichwort „Enviromental, Social and Governance", kurz ESG – ist KI für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ein Segen. Wir bei der Haufe Group verfolgen die Entwicklung, um herauszufinden, welche konkreten Chancen sie unseren Kund:innen eröffnet. Wo lässt sich die Technologie sinnvoll und professionell einsetzen? Wo erzeugt sie echte Mehrwerte?

→

Anzeige

BOSCH

Technik fürs Leben

Mehr Nachhaltigkeit für alle Wohnobjekte

Mehr Effizienz mit den leistungsstarken Wärmepumpen von Bosch.

• Für Neubau und Sanierung • 4–400 kW Leistung

www.bosch-einfach-heizen.de

Mit KI lassen sich auch anspruchsvolle und nicht unbedingt lineare Prozesse automatisieren. Chatbots im Kundenservice könnten eines Tages komplexere Anfragen lösen. Auswertung und Steuerung von Energiedaten, Planung und Risikobewertung von Bauprojekten, Formulierung vertraglicher Regelungen – viele Anwendungsfälle sind denkbar. Daher stehen einige Unternehmen der Technologie auch offen gegenüber. Sinnvollerweise werden die Mitarbeitenden von Aufgaben entlastet, um sie flexibler und vor allem dort einzusetzen, wo sie ihre individuellen Fähigkeiten ausspielen können: Kreativität, Verhandlungsgeschick oder Beratungskompetenz.

3. Auch eine KI stößt an Grenzen

Und was kann die KI nicht? Füttert man zum Beispiel ChatGPT mit den notwendigen Fakten, erstellt sie professionelle Bewerbungsschreiben. Was fehlt, ist die persönliche Note. Dort, wo es auf individuelle Erfahrungen, Meinungsstärke oder Emotionen ankommt, bleibt die Maschine hinter den menschlichen Fähigkeiten zurück. Eine KI hat keine Persönlichkeit. Sie handelt nicht so intuitiv und flexibel wie wir. Daher muss auch niemand Angst haben, von einer KI „geklont" zu werden. Daher wird sie nie das persönliche Gespräch komplett ersetzen.

Die einer Technologie eingeschriebenen Grenzen zu erkennen, ist gerade wichtig, wenn eine KI so perfekt formuliert und plausibel argumentiert wie ChatGPT. Denn dann ist man schnell geneigt, ihr alles abzunehmen.

Was ist Künstliche Intelligenz?

Der englische Begriff „Artificial Intelligence" (AI) wurde bereits Mitte der 1950er Jahren von einer Gruppe Informatiker um John McCarthy geprägt. Er steht für die maschinelle Simulation von Lernen und anderen Fähigkeiten der menschlichen Intelligenz wie Sprachverständnis und Sprachgeneration, Abstraktion oder Kreativität. Damit Künstliche Intelligenz zum Beispiel komplexe Entscheidungen treffen oder Probleme lösen kann, wird sie mit umfangreichem Datenmaterial trainiert. Steigende Rechenleistungen und maschinelles Lernen haben große Fortschritte in die Entwicklung gebracht, menschliche Leistungen werden schon in vielen Bereichen übertroffen. Ein Beispiel dafür ist das Schachprogramm AlphaZero von DeepMind. Das künstliche neuronale Netzwerk wurde weder mit Strategien noch mit Partien gefüttert, noch kannte es den Wert von Spielfiguren oder Stellungen, sondern im Prinzip nur die Regeln. AlphaZero lernte durch eigene Erfahrung: Es brachte sich das Königsspiel durch intensives Spielen gegen sich selbst bei.

4. Vertrauen wird zur wichtigen Währung

Denn als Informationsmedium ist ChatGPT – derzeit noch – eine Black Box. Woher die Informationen stammen, kann der User im Detail nicht nachvollziehen, auf Nachfragen nennt sie eher vage oder mehrere Quellen gleichzeitig. Sie gibt auch unsinnige Antworten aus. Dazu kommt das schnell veraltete Wissen, das nur bis ins Jahr 2021 reicht. Um die Qualität der Antworten zu beurteilen – erscheinen sie plausibel und korrekt oder sind sie womöglich irreführend, verkürzt oder gar falsch – braucht der User Medien- und inhaltliche Kompetenz.

Nachträgliche Kontrollen und Recherchen sind dann nicht mehr notwendig, wenn sich eine KI ausschließlich auf verlässliche Inhalte stützen kann, wie etwa auf unsere wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fachdatenbanken. Ihr umfassender Content wurde von Expertinnen und Experten erstellt und ist sorgfältig geprüft. Womit sich ein weiterer konkreter Anwendungsfall aufdrängt: Ein individuelles Informationsbedürfnis wird in wenigen Sekunden durch eine KI befriedigt, die die Recherche in der Datenbank übernimmt und bedarfsgerechte, exakte und verständliche Antworten oder Zusammenfassungen liefert.

5. Eine kluge Aufgabenverteilung muss sein

Mit zunehmender Automatisierung und Digitalisierung schwinden die Einwirkungsmöglichkeiten durch den Menschen. Aber darf man Entscheidungen an den Algorithmus übertragen? Welche Rolle spielt dann noch der Mensch? Die sinnvolle Aufgabenverteilung zwischen Nutzer und Maschine ist etwas, worüber wir als Dienstleister immer nachdenken. Es spricht zum Beispiel nichts dagegen, fehlerhafte Rechnungen oder Dubletten, die im Rechnungseingang automatisch erkannt wurden, durch einen freundlichen Bot ablehnen zu lassen. Aber die Freigabe aller Rechnungen an die Maschine delegieren? Das ist nicht nur rechtlich bedenklich. KI kann sehr viel Zuarbeit leisten und uns sehr vieles ganz abnehmen. Doch wo es wirklich auf den Menschen ankommt, lässt man sie besser weg. ←

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

Digitale Unterstützung durch ERP-Systeme ist entscheidend für die ESG-Anforderungen

Kein ESG ohne ERP-Systeme!

Nachhaltigkeitsdaten über Tabellenkalkulationsprogramme erfassen? Das wird auf Dauer nicht funktionieren. Die Anforderungen, die durch die ESG-Richtlinien auf Immobilienfirmen zukommen, sind zu komplex – eine leistungsfähige digitale Unterstützung ist nötig. Kein ESG ohne ERP!

Nachhaltigkeitsmanagement gewinnt zunehmend an Bedeutung – Immobilien müssen „grün" und möglichst klimaneutral sein. Um den ESG-Anforderungen (ESG steht für „Enviromental, Social and Governance") zu entsprechen, sind Maßnahmen an Neubauten genauso relevant wie die ganzheitliche Sanierung des Gebäudebestands.

Es geht um Photovoltaikanlagen, Wasser- und Abfallmanagement oder eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft. Aber auch Faktoren, die auf den ersten Blick keinen Immobilienbezug haben, müssen mitberücksichtigt werden, weil sie für zukünftige ESG-kompatible Investments entscheidend sind – zum Beispiel Hochwasserrisiken, Versiegelungsgrade oder Mobilitätsanbindungen.

Dabei spielen neben den energetischen und technischen Aspekten (E wie Environmental) auch noch die Themen soziale Gerechtigkeit (S wie Social) und nachhaltige Unternehmensführung (G wie Governance) eine Rolle.

STEFAN KLOTZ

verantwortet als Business Developer die strategische Weiterentwicklung des wohnungswirtschaftlichen Produktportfolios der Haufe-Lexware Real Estate AG.
Er ordnet neueste Tech- und Zukunftstrends ein und beleuchtet sie kritisch. Ihn treibt die Zukunftsfrage um, wie sich durch nachhaltige und digitale Prozesse CO_2-Emissionen in der Wohnungswirtschaft reduzieren lassen. Vernetzen Sie sich einfach.
www.linkedin.com/in/klotz-stefan

Umfassendes ESG-Konzept gefragt

Das Thema ist also hochkomplex und umfassend. Denn über all diese verschiedenen Aspekte müssen die Unternehmen unzählige Daten erfassen, verarbeiten und analysieren. Auch Berichte sind Pflicht. Dabei steigen die Anforderungen stetig, nicht nur bei den Standards, sondern auch beim dazugehörigen Reporting. Daten manuell zu erfassen und mit einem Tabellenkalkulationsprogramm zu verarbeiten, ist völlig ineffizient – und durch den Aufwand auch teuer.

Benötigt wird ein umfassendes ESG-Konzept – von der Analyse der Ziele in den verschiedenen Themenbereichen über das Erfassen und Verwalten aller relevanter Kennzahlen im Gebäude- und Anlagenbereich, das Messen der Verbrauchsdaten bis hin zum Festlegen von Optimierungsschritten.

Es geht um erhöhte Datenqualität, eine Real-Time-Erfassung ohne Medienbrüche und Revisionssicherheit. Dieser Daten-Dreiklang aus Verfügbarkeit-Aktualität-Verlässlichkeit lässt nur einen Schluss zu: Enterprise-Ressource-Planning (ERP)-Systeme werden rasant an Bedeutung zunehmen. Oder: Ohne ERP kein ESG!

ERP-Systeme mit integrierten Tools

Sollten sich da nicht ERP-Systeme als zentrale Drehscheibe anbieten? Was liegt nah und macht Sinn, was aber eben nicht? In der Immobilienbranche werden schon jetzt umfangreiche Daten zum Energieverbrauch gesammelt und berichtet. Mit Hilfe einer flexiblen Plattform (ERP und deren angebundene Partnerlösungen) lassen sich die ESG-relevanten Parameter auf ihre Langzeitentwicklung hin detailliert verfolgen. Das wiederum erlaubt es den Unternehmen, die Geschäftsprozesse enger an den Nachhaltigkeitsrichtlinien auszurichten.

ERP-Systeme sind in der Lage, alle relevanten Daten zusammenzubringen und die entsprechend umfangreichen Datenvolumina zu kontrollieren. Das System sollte deshalb unternehmensweit als einzig verlässliche Datenquelle implementiert werden. Dadurch können alle Arten von Berichten und Dashboards einfacher, schneller und konsistenter erstellt werden. ERP-Systeme mit integrierten Tools für Führungspraktiken und Workflowstrukturen können zudem die Unternehmensführung verbessern, etwa durch eine Aufteilung von Aufgaben und Pflichten oder die Generierung von detaillierten Prüfprotokollen.

CO_2-Bilanzierung läuft auch über ERP

Wer über eine Bilanzierung von CO_2 spricht, sollte dies deshalb nah am kaufmännischen Kern – und damit am ERP-System – aufbauen. Eine derartige Plattform bildet meines Erachtens der Single Source of Truth auf dem Weg zu Null-CO_2-Emissionen, auch in Bezug auf Stammdaten und Kosten. Nur mit einem guten ERP-System können die vorhandenen und noch zu entwickelnden Nachhaltigkeitszielbilder in Wohnungsunternehmen realisiert werden.

Wie sieht das Zusammenspiel der beiden Systeme konkret aus?

Ausgangsbasis für angebundene ESG-Lösungen zu Monitoring und Reporting ist ein definierter Datenumfang aus dem ERP. Haufe Real Estate setzt dabei beispielsweise auf langjährige Expertise und Workflows im Umgang mit offenen Schnittstellen, die im Haufe-Ökosystem gebündelt sind. Und auf den Best of Breed-Ansatz: Das ist die Philosophie, sich aus jedem Anwendungsbereich die beste Lösung herauszusuchen und in die eigene IT-Infrastruktur zu integrieren. Dieser Ansatz wird auch bei der Eruierung der ESG-Tools verfolgt. Über Dashboards werden Daten visualisiert, aggregiert, modelliert und anschließend zur Verfügung gestellt.

Neue Skills, neue Jobprofile

Zwar gehen Mitarbeitende der Branche heute schon tagtäglich mit Daten um. Zukünftig werden aber ganz neue und andere Skills gefragt und notwendig sein. Es wird neue Jobprofile geben, zum Beispiel auf die Wohnungswirtschaft spezialisierte Datenanalysten oder Young Professionals mit ausgeprägter Stärke für digitale Tools, Projektmanagement und Workflows. Darin liegt eine zusätzliche Herausforderung, die es für die Branche zu meistern gilt. ←

Mit NEOVID Expertinnen und Experten zu Learning- & Development-Themen aus der Immobilienwirtschaft **vernetzen**

NEOVID – das beschreibt ein Netzwerk für unsere Branche zu überfachlichen Themen aus dem breiten Themenfeld der Personalentwicklung. Gemeinsam mit den Expertinnen und Experten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft widmen wir uns den Themen Lernen, Mitarbeiterentwicklung, Führung, Employer Branding, Ausbildung und vielen weiteren Aspekten. Unsere NEOVID-Plattform liefert Studien und Artikel zu aktuellen Fragestellungen im Learning- & Development-Bereich. Darüber hinaus bieten wir Events in Form von Meetups und Workshops an, um über zukunftsweisende Themen zu diskutieren und Erfahrungen zu teilen. Mit NEOVID begegnen wir gemeinsam den Herausforderungen fortschreitender Digitalisierung sowie Veränderungen im Arbeitsalltag durch den zunehmend spürbaren demografischen Wandel.

Ziel des NEOVID-Netzwerkes ist es, sich gegenseitig zu überfachlichen Personalthemen zu inspirieren und Wissen und Ideen miteinander zu teilen. Gemeinsam stellen wir uns mit den Expertinnen und Experten aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft den Herausforderungen eines sich wandelnden Arbeitslebens und treiben Wandel aktiv voran. Uns ist es ein Anliegen, insbesondere mittelständische und kleinere Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienbranche anzusprechen und eine Community für den Austausch und die Vernetzung anzubieten.

Das Herzstück von NEOVID ist unsere Plattform, die aktuell in sechs Themenbereiche gegliedert ist. Jede Seite enthält redaktionelle Texte, Literaturhinweise und aktuelle Studienergebnisse. Zusätzlich haben Nutzerinnen und Nutzer die Möglichkeit, sich für unsere Events in Form von Meetups und Workshops anzumelden oder sich in einem Circle mit anderen Nutzerinnen und Nutzer zusammenzuschließen und gemeinsam an Fragestellungen zu arbeiten.

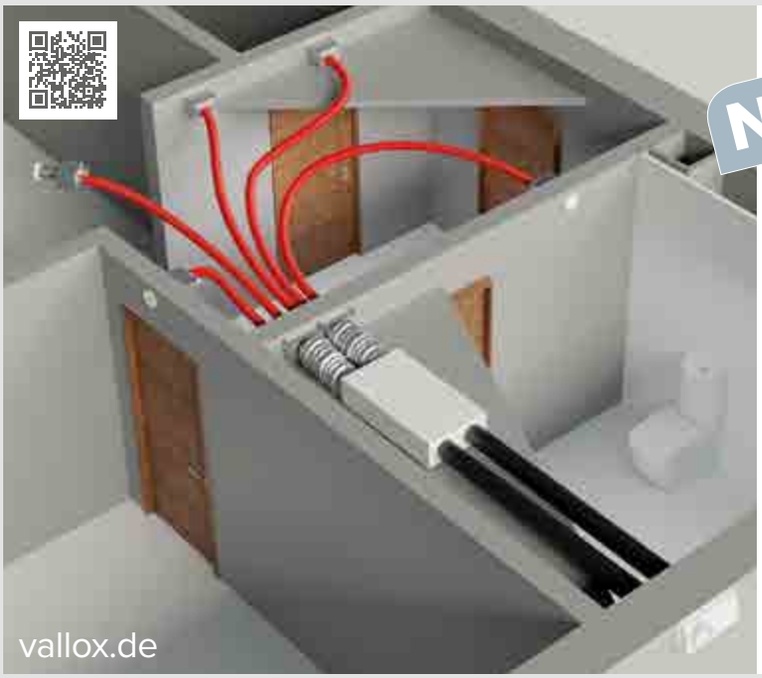
In Abständen von sechs bis acht Wochen finden **Online-Meetups** zu personalrelevanten Fragestellungen statt. Eine Session umfasst dabei 1,5 Stunden. Neben den Meetups bieten wir ganztägige **Workshops** an, die wir zu einem großen Teil am EBZ durchführen. Auch das Forum Personal ist gemeinsam mit den Regionalverbänden als eine Veranstaltung innerhalb des NEOVID-Projektes aufgesetzt. Zusätzlich moderieren wir Arbeitsgruppen, sogenannte Circles, in denen sich Nutzerinnen und Nutzer über aktuelle Fragestellungen und Herausforderungen austauschen und gemeinsame Lösungswege suchen.

Neben dem Ideengeber und Initiator Rüdiger Grebe arbeitet Luisa Küper als Projektverantwortliche an Konzept und Umsetzung des NEOVID-Netzwerkes. Tatkräftig unterstützt wird das Team von Laura Oldag, die aktuell ihre Masterarbeit bei der EBZ Akademie schreibt und sich vorrangig mit der operativen Umsetzung und Gestaltung der Social Media-Aktivitäten beschäftigt. Zusätzlich kümmert sich unsere Werkstudentin Vivien Paschek um den inhaltlichen und visuellen Auftritt von NEOVID auf unserer Plattform.

Für 2023 planen wir mindestens **sieben MeetUps, fünf Workshops** und **ein Community Day.** Der Community Day soll das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der Community stärken und noch einmal bewusst den persönlichen Austausch fokussieren. Bei der Auswahl unserer Events wählen wir bewusst einen partizipativen Ansatz, um NEOVID-Mitgliedern die Chance zu bieten, sich aktiv mit Themen, die sie gerade beschäftigen, einzubringen und weiterführende Impulse zu erhalten. Dazu binden wir neben internen und externen Referenten auch Erfahrungsberichte und Praxisbeispiele aktiv mit ein.

Sie haben Interesse, Teil des NEOVID-Netzwerkes zu werden und sind neugierig geworden auf die Inhalte und Events, die NEOVID zu bieten hat? Dann generieren Sie sich einen kostenlosen Testzugang über unsere Landingpage: **https://neovid.de/** ←

Anzeige



NEU

VALLOX
HOME of FRESH AIR

ValloSprint.

Komplette, zentrale Systemlösung
für Neubau und Sanierung.

- Hohe Energieeinsparung mit bis zu 90% Wärmerückgewinnung.
- Hygienischer Luftaustausch für eine langfristige Sicherung des Immobilienwertes.
- Baustellengerechtes und vorkonfiguriertes Geräte- und Installationspaket pro Wohneinheit.
- Sehr leiser Betrieb.
- Attraktiver wie klar planbarer Anlagenpreis.

Heizen mit System.
Darauf können Sie vertrauen.

broetje.de

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit über 90 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für Wärmekomfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.

BRÖTJE HEIZUNG

Dekarbonisierung der Wohnungsbestände

VON PROF. DR. NORBERT RASCHPER IWB IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG GMBH

Die Wohnungswirtschaft steht vor riesigen Aufgaben. Die Verpflichtung zur Dekarbonisierung der Wohnungsbestände wird viele Ressourcen (Geld und Personal) benötigen und das Tagesgeschäft der Bestandsmodernisierungen massiv verändern. Die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 gleicht einem Marathonlauf – aber die scheinbar noch langen 20 Jahre sind angesichts der Aufgabe knapp bemessen und müssen gut geplant werden. Eine kleine Artikelreihe schafft Ihnen dazu einen Überblick.

Dekarbonisierung von Immobilien bedeutet die CO_2-freie Erzeugung von vorrangig Wärme und Warmwasser. Um dies zu erreichen, muss folgende sehr einfache mathematische Gleichung gelöst werden:

Energiemenge x CO_2-Faktor = CO_2-Emission

Da die Energiemenge für Heizung und Warmwasser auch bei dickster Wärmedämmung niemals „0" werden kann, muss also der CO_2-Faktor „0" werden. Nicht der Energieverbrauch/die Wärmedämmung ist für den Klimaschutz entscheidend. Nur mit dem Einsatz erneuerbarer Energien ist die Klimaneutralität realisierbar.

PROF. DR. NORBERT RASCHPER

Geschäftsführer iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig, Professor für technisches Immobilienmanagement

Die Dekarbonisierung setzt in jedem Immobilienunternehmen eine klare, langfristige Klimaschutzstrategie voraus. Das Denken in drei- oder fünfjährigen Investitionsplänen reicht längst nicht mehr aus – das Ziel bis 2045 fordert auch eine 20-jährige Investitionsplanung. Aus unserer umfangreichen Projekterfahrung sollten drei Handlungsfelder bearbeitet werden (siehe Abb. 1):

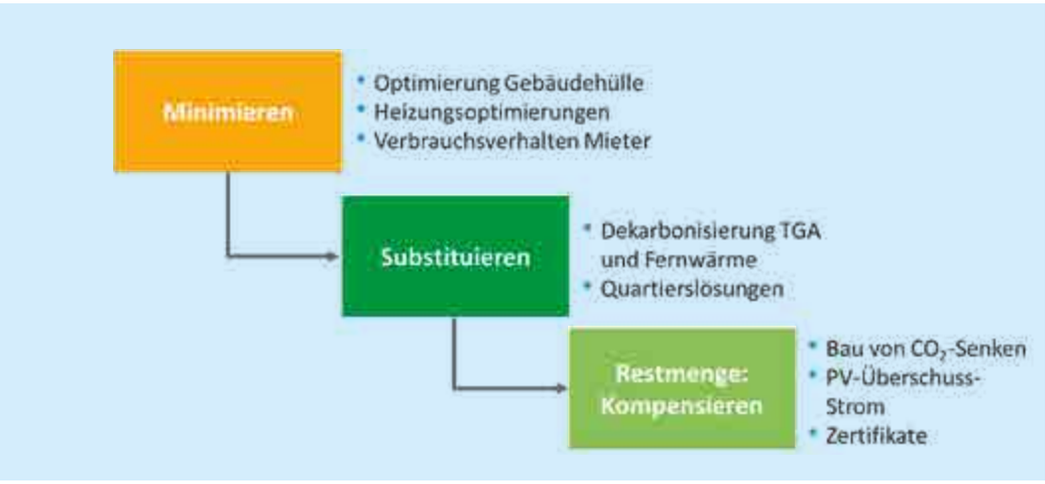


Abb. 1: Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaneutralität

Stufe 1: Minimierung der Energieverbräuche bis 2030

In Stufe 1 ist der Energieverbrauch der Gebäude zu minimieren. Jede nicht notwendige kWh reduziert die aufwendige, CO_2-freie Energieerzeugung. Insbesondere auch Bestandsgebäude sollten zukünftig bis an die Grenze der Wirtschaftlichkeit in Richtung des KfW-Effizienzhauses 55 gedämmt werden. Trotz erheblicher technisch/wirtschaftlicher Herausforderungen ist dies zur Heizkostenentlastung der Mieter und für „NT ready" anzustreben.

Um zukünftige Optimierungspotenziale der Stufe 1 finden zu können, sind Bestandsdaten unumgänglich. Die jährliche Analyse der Energieverbrauchsdaten pro Gebäude in Verbindung mit Bestandsdaten zur energetischen Gebäudehülle zeigt Hochverbraucher (Stichwort Energieeffizienzklassen F, G und H bis 2033) und ermöglicht die Abschätzung von Energieeinsparpotenzialen durch Wärmedämmung.

Zudem ist ein Anlagenkataster für Heizung und Warmwasserbereitung aufzubauen. Über das Anlagenbaujahr kann z.B. der Ausfallzeitpunkt und der dann folgende Einsatz grüner Energien abgeschätzt werden. Gerade bei dezentralen Heizungen und der aktuell diskutierten 65 Prozent Quote für erneuerbare Energien ist dieses Wissen zwingend.

Stufe 2: Substituierung fossiler Energieträger bis 2045

Der Einsatz erneuerbarer Energieträger ist der Schlüssel zum Erreichen der Klimaneutralität. In Stufe 2 sind daher alle fossilen durch CO_2-freie Energieträger auszutauschen. Der CO_2-Ausstoß rückt als eine neue Steuerungsgröße zukünftiger Investitionen in den Vordergrund mit dem Kennwert „CO_2-Vermeidungskosten", den Kosten zur Einsparung einer Tonne CO_2.

Da die Investitionsplanung gebäude- oder quartiersspezifisch erfolgt, müssen auch die möglichen Optionen für den Klimaschutz so technisch und wirtschaftlich bewertet werden. Die Anlagenkonzepte mit erneuerbaren Energien sind jedoch sehr überschaubar und nicht jedes Konzept ist in jedem Gebäude / Quartier sinnvoll. Die Zeit der Gasheizung als „Allheilmittel" der Wärmeversorgung ist vorbei, auch die stark propagierte Wärmepumpe kann dies allein nicht übernehmen. Die Realisierung von Nahwärmenetzen statt Gebäudeheizungen ist kostengünstiger, bietet mehr Alternativen für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und sollte bevorzugt werden.

Aktuell bieten Solarthermie mit Hochtemperaturspeichern oder Eispeichern, Geothermieanlagen sowie Pelletkessel eine ganzjährige Energieversorgung. Bei Gebäuden mit Vorlauftemperaturen <50°C und nicht zu kalten Wintertemperaturen sind auch monovalente Luft-Wasser-Wärmepumpen effizient einsetzbar. BHKWs haben nur mit dem aktuell knappen Biomethan eine

→

Zukunft. Wasserstofftechnologien sind zwar denkbar, das Wasserstoffangebot ist aber noch viel zu knapp. Der eigenproduzierte grüne Strom ist wichtig und sinnvoll, sollte aber über den Hebel der Wärmepumpen statt über direkte Stromheizungen genutzt werden.

Sofern der örtliche Fernwärmelieferant eine valide Dekarbonisierungsstrategie mit konkurrenzfähigen Wärmepreisen vorlegt, zeigt die Umstellung auf CO_2-freie Fernwärme schnelle Erfolge für die gebäudespezifische CO_2-Reduktion und sollte erste Wahl sein.

Stufe 3: Kompensierung von Rest-CO_2 durch CO_2-Senken ab 2040

Die Maßnahmen in Stufe 1 und 2 sollten die CO_2-Emissionen auf ca. sieben bis zehn kg/m²Wfl/a reduzieren, weniger ist deutlich zu kostenintensiv. Die Stufe 3 setzt dann ab ca. 2040 auf die Kompensation dieser Restemissionen durch CO_2-Senken. Natürliche CO_2-Senken wie Dach- oder Fassadenbegrünungen sollten daher schon jetzt bei Modernisierungen eingeplant werden. Die Anrechenbarkeit nachverdichteter Bäume ist aktuell noch unklar. Der Bau technischer CO_2-Senken bedarf bis zur großmaßstäblichen Marktreife noch vieler Innovationen.

Ergebnisse des Klimapfades als Dekarbonisierungsstrategie

Der unternehmensindividuelle Klimapfad beschreibt die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes bis 2045. Die zukünftigen Investitionen in wirtschaftliche Wärmedämmung und insbesondere grüne TGA-Konzepte werden gebäudespezifisch bei Ausfall eines Bauteiles ermittelt und dienen so der langfristigen Investitionsplanung. Gleichzeitig können über das Energie- und CO_2-Einsparpotenzial pro Gebäude, Quartier und den Gesamtbestand die CO_2-Reduktionen abgeschätzt und die Erreichung der Klimaschutzziele überprüft werden (Abb. 2). Mit den CO_2-Vermeidungskosten für die betrachteten Anlagenvarianten kann zudem das kostengünstigste TGA-Konzept gefunden werden und eine Priorisierung der Gebäude erfolgen.

Fazit

Sowohl Klimaschutzgesetz als auch ESG-Kriterien der Taxonomie fokussieren auf Nachhaltigkeit und CO_2-Emissionen und müssen zukünftig immer stärker nachgewiesen werden. Eine valide Datenbasis ist zeitnah aufzubauen, um unterschiedliche Dekarbonisierungsstrategien vergleichen zu können.

Zukünftige Investitionen sollten dem Lebenszyklus vorhandener Bauteile/Anlagen folgen. Bei Ausfall sind die Modernisierungen CO_2-neutral durchzuführen, da andernfalls bei den technischen Lebensdauern der TGA von 15-20 Jahren das Endziel 2045 nicht erreichbar ist.

Die Dekarbonisierung der Anlagentechnik ist zwingend. Anlagenkonzepte sind aber auf örtliche Gegebenheiten anzupassen und unter Berücksichtigung der CO_2-Vermeidungskosten auszuwählen. Nahwärmenetze in Quartierslösungen und die Ausweitung der Fernwärmenutzung sind vorrangig anzustreben. ←

Abb. 2: Darstellung der CO2-Reduktionen für unterschiedliche Investitionsszenarien

Besuchen Sie uns in Hannover auf der
REAL ESTATE ARENA 24.–25. Mai 2023

HALLE 4, STAND E65/1

DORNIEDEN **GRUPPE**

Wohnungsneubau.
Seriell. Nachhaltig. Bezahlbar.

Förderfähige Immobilien für Wohnraumschaffende

Mit unseren Bauträgermarken DORNIEDEN Generalbau und VISTA Reihenhaus decken wir bundesweit die ganze Bandbreite des Wohnens ab. Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren bieten wir als Generalübernehmer ein schlüssiges Gesamtkonzept aus einer Hand. Zukunftsorientiert, klimafreundlich und trotzdem bezahlbar zu bauen ist für uns kein Widerspruch. Mit schlanken Abläufen, einem kostensparenden Mengeneinkauf und einer digitalen Bauplanung mit kurzen Bauzeiten wirken wir Kostensteigerungen entgegen – insbesondere bei unseren standardisierten, seriell geplanten und modular errichteten Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Unser Leistungsprinzip

- Energieeffiziente Massivbauweise in hoher Qualität
- Optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Förderfähige Grundrisse
- Standardisierte architektonische Planung
- Serielle Bauabläufe nach Lean-Ansatz
- Optionale Sonderwünsche

Alle Vorteile im Überblick

- Kostensicherheit
- Terminsicherheit
- Ein Ansprechpartner

www.dornieden-gruppe.com/bestandshalter

Literaturtipp:

Geschichte der Immobilienwirtschaft in Deutschland

VON PROFESSOR DR. GÜNTER VORNHOLZ INSTITUT FÜR IMMOBILIENÖKONOMIE, LÜDINGHAUSEN

Der erste Band der Schriftenreihe des Instituts für Immobilien-Ökonomie ist erschienen. Darin werden die Entwicklung von Immobilienwirtschaft und -märkten in Deutschland seit dem Zweiten Weltkrieg analysiert. Die Entwicklung, aber auch die Bedeutung von Immobilienwirtschaft und Immobilienmärkten werden anhand verschiedener Indikatoren aufgezeigt, wobei diese in Deutschland eine sehr wechselhafte Entwicklung hatten. Um zu wissen, wo der Weg der Branche hinführen kann, ist ein Blick zurück sicher lohnend.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in der deutschen Volkswirtschaft lässt sich sowohl qualitativ als auch quantitativ erfassen. Qualitativ ist vor allem eine hohe Nützlichkeit der Immobilien für die Menschen gegeben. So ist Wohnen ein Grundbedürfnis und auch Immobilien als Arbeits- und Produktionsorte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind wichtig für die Menschen.

Aber auch quantitativ ist die Immobilienwirtschaft ein beachtlicher Wirtschaftszweig. Es gibt starke und komplexe Verflechtungen mit anderen Branchen und innerhalb der gesamten Volkswirtschaft. Heterogene Aussagen über die gesamtwirtschaftliche Bedeutung ergeben sich aufgrund der Vielschichtigkeit der Immobilienwirtschaft. Um die volkswirtschaftliche Bedeutung zu erfassen, werden verschiedene Marktabgrenzungen vorgenommen und Indikatoren aus unterschiedlichen volkswirtschaftlichen Bereichen und Statistiken herangezogen, wobei sich ein komplexes und teilweise ein differenziertes Bild darstellt.

In der Zeit von Ende der 1940er Jahre bis Mitte der 1980er Jahre waren Immobilienmärkte nur in Grundzügen vorhanden. Vermietungs- und Investmentmärkte wie in den Großstädten heutiger Prägung waren nicht erkennbar.

Seit der Wiedervereinigung lassen sind verschiedene Immobilienzyklen unterscheiden; die Entwicklung nach 1990 war volatil und zyklisch. Exogene Schocks aus verschiedenen Bereichen waren dafür verantwortlich, dass es eine derart unregelmäßige Entwicklung gab. Dies waren zunächst realwirtschaftlich verursachte Konjunkturaufschwünge. Zum einen gab es den ersten Zyklus, der mit der Wiedervereinigung begann und bis Mitte der 1990er Jahre anhielt. Die Wiedervereinigung sorgte für einen starken Anstieg der Nachfrage – auch auf den Immobilienmärkten. Mit einer Zeitverzögerung reagierte dann auch das Angebot, sodass es zu einem hohen Überangebot an Flächen kam. Zum anderen folgte der zweite Zyklus, der durch den Dotcom-Boom bestimmt wurde. Ausgelöst durch technische Innovationen setzte ein Boom im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien ein, der aber nicht lange anhielt. So waren die Effekte für die Branche nur zeitlich begrenzt.

In diesem Jahrtausend kamen die Impulse für den jeweiligen Beginn eines Zyklus von der Geldpolitik der Zentralbanken. Der Dotcom-Crash hatte weltweit einen Konjunktureinbruch zur Folge, der durch die Politik der Notenbanken bekämpft wurde. Durch deren ultra-expansives Agieren bei der Liquidität und den Leitzinsen sanken zum einen die Zinsen für die Finanzierung von Immobilien und zum anderen wurden Immobilien als alternative Assets sehr attraktiv. Die Geldpolitik führte auch zu einem Immobilienboom, dem sich ein Crash anschloss. Danach löste wiederum eine extrem expansive Geldpolitik seit 2009 einen Aufschwung aus, der sichunter anderem in sehr stark steigenden Immobilienpreisen zeigte.

Mit Beginn dieses Jahrzehnts waren wiederum exogene Schocks für eine Zeitenwende verantwortlich: Beginnend mit der Pandemie folgten der Ukraine-Krieg und die hohen Inflationsraten. Die Krisen haben zunächst nur geringe Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft und die -märkte gehabt. Eine Zäsur hat aber die Geldpolitik gebracht: Hier waren es die Zinsanhebungen, die vor allem aufgrund der Schnelligkeit des Anstiegs zu einer Neuorientierung führten. Zwar erhöhte die EZB ihre Leitzinsen zur Jahresmitte 2022, aber schon im Vorfeld stiegen die langfristigen Bauzinsen zunächst leicht und dann mit wachsender Dynamik an. Es handelt sich jedoch dabei nicht um eine nachhaltige Transformation, also eine völlig neue Situation, sondern vielmehr um eine zyklische Bewegung.

Die nur aufwärts gerichtete Entwicklung des letzten Jahrzehnts hat die Marktteilnehmer darüber hinweggetäuscht, dass es sich bei der Immobilienwirtschaft und den Immobilienmärkten um eine sehr zyklische Branche handelt. Nicht umsonst ist der Begriff „Immobilienzyklus“ in der Volkswirtschaftslehre sehr verbreitet. Die nicht unbegründete Erwartung ist, dass es zumindest mittelfristig wieder aufwärts gehen wird. ←

Band 1 der Schriftenreihe des Instituts für ImmobilienÖkonomie über die Geschichte der Immobilienwirtschaft in Deutschland finden Sie unter dem folgenden Link:
https://www.institut-fuer-immobilienoekonomie.de/schriftenreihe/

Deutschlands beste Mieterzeitung gesucht

Nach zwei sehr erfolgreichen Ausgaben des Wettbewerbs "Deutschlands beste Mieterzeitung" in den Jahren 2015 und 2018 lobt die Wohnungswirtschaft den Preis in diesem Jahr zum dritten Mal aus.

Die besten Mieterzeitungen werden von einer hochkarätig besetzten Jury ausgewertet, ausgewählt und beim Tag der Wohnungswirtschaft am 29. November 2023 im Rahmen einer feierlichen Abendveranstaltung in Berlin ausgezeichnet. Bei der Auswahl der Preisträger werden unter anderem das grafische und redaktionelle Konzept, Leserbindung und Auflage mit in die Bewertung einbezogen.

Alle Wohnungsunternehmen, die sich an dem Wettbewerb beteiligen möchten, können online ihre Anmeldung einreichen. Zusätzlich zur Anmeldung müssen jeweils drei Exemplare der letzten beiden Mieterzeitungs-Ausgaben, die vor dem 30. Juni 2023 erschienen sind, per Post an den GdW geschickt werden. Einsendeschluss ist der 30. Juni 2023. Weitere Informationen und Teilnahmebedingungen unter:

Anzeige

Schnell – nachhaltig – diskret: die Innotec Schädlingsbekämpfung

Mancher Besuch kommt ungelegen und bleibt länger, als einem lieb ist. Ratten, Ameisen und Wespen sind vielerorts nicht nur lästig – sie beeinträchtigen Mensch, Fauna, Flora und Material gleichermaßen. Mit der Erfahrung aus einem Vierteljahrhundert Marktführerschaft im Abfallmanagement hat die Innotec Schädlingsbekämpfung das beste Lösungspaket im Bereich Pest Control – inkl. **ePermanent-** und **Non-Tox**-Systemen.

www.innotec-gruppe.de

!nnotec abfallmanagement

Von der Planung bis zur Wartung: **Ganzheitliches Aufzugmanagement**

VON FRANK LANGE PROJEKTMANAGEMENT UND VERTRIEB BEI DER LMSL LIFTMANAGEMENT GMBH

Barrierefreiheit und Komfort im privaten Wohnbereich gewinnen nicht zuletzt durch den demografischen Wandel stetig an Bedeutung. Ein Mittel, um dem steigenden Anspruch gerecht zu werden, ist der Aufzug. Neben einer höheren Wohnqualität wird außerdem eine breitere Mietergruppe angesprochen, was sowohl die Attraktivität als auch den Wert der Immobilie steigert. Doch was ist bei der Auswahl und dem Betrieb eines Aufzugs zu beachten?

Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Am Anfang einer jeden Investition steht die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit mit Fragen zur Finanzierung und Rentabilität. Hierbei gilt es zum einen die einmaligen Anschaffungs- und baulichen Nebenkosten zu betrachten und zum anderen mögliche Folgekosten, die mit dem Betrieb des Aufzugs einhergehen. Dabei ist zu beachten, welche Kosten für die Wartung, den Notruf und die ZÜS-Leistung auf die Mieter umgelegt werden können. Die Instandhaltung, in der Regel auch Reparaturen, müssen hingegen von den Eigentümern getragen werden.

Mit der Firma LMSL haben wir einen Partner gefunden, der uns anschaulich und transparent die für uns komplexen Zusammenhänge bezüglich der Betreuung und Überwachung von Aufzugsanlagen erläutert. Die vertrauensvolle und verlässliche Zusammenarbeit mit LMSL gibt uns weitreichende Sicherheit und Entlastung beim Umgang mit unseren Vertragspartnern im Aufzugsmanagement. Ich kann daher besten Gewissens eine Weiterempfehlung aussprechen.

Lutz Nolte, Vorstand Bauverein Neustadt eG

Die technische Ausstattung unserer Gebäude wird immer umfangreicher. Insbesondere die Aufzugsanlagen gehören zu den anspruchsvollsten technischen Einrichtungen unserer Gebäude. Seit vielen Jahren berät und unterstützt uns hier die Firma LMSL LIFTMANAGEMENT. Zusammen mit den Mitarbeitern der Firma LMSL LIFTMANAGEMENT haben wir in den letzten Jahren alle unsere Aufzüge in unseren Beständen ausgetauscht und an den neuesten technischen Standard angepasst. Von der Bestandsdokumentation über die Ausschreibung bis zur Bauüberwachung und Rechnungsprüfung wurden wir in allen Phasen des Projektes kompetent und zuverlässig begleitet.

Michael Kohnagel (rechts), Andreas Mundt,
Vorstände FAB Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Der richtige Aufzug

Bei der Auswahl des richtigen Aufzugs sind diverse Punkte zu beachten und vielseitige Entscheidungen zu treffen. Zuerst muss die Größe des Modells gewählt werden. Hierbei gilt es, die künftigen Mieterbedarfe und ihre Komfortansprüche zu prognostizieren sowie gemeinsam mit dem Architekten die bauseitigen Voraussetzungen und Möglichkeiten eines Aufzugeinbaus zu bestimmen. Auch müssen rechtliche Regelungen wie die Landesbauordnung und die DIN 18040-2 bei der Wahl des Modells beachtet werden.

Ausgehend von der Prüfung der Rahmenbedingungen gilt es, den passenden Hersteller für den Neubau oder die Komplettsanierung zu wählen. Dies gestaltet sich für Fachfremde insofern als Herausforderung, da sich tatsächliche Herstellerunterschiede nur von einem Fachmann erkennen lassen. Es gilt beispielsweise, die Lebensdauer der verbauten Komponenten zu prüfen, wie lange die Ersatzteile nachbestellt werden können und ob eine Reparatur universell oder nur herstellergebunden möglich ist.

Um Schwierigkeiten im Abwicklungsprozess mit den Herstellern und damit mögliche entstehende Folgekosten zu vermeiden, empfiehlt es sich, schon zu Beginn der Planungen einen unabhängigen Fachberater hinzuzuziehen. Dieser begleitet darüber hinaus den gesamten Prozess – von der Montage über die Inbetriebnahme bis zur Anlagenverwaltung und -betreuung.

Aufzüge richtig betreiben

Der Erwerb eines Aufzugs geht nicht mit einer Herstellergarantie, sondern einer Gewährleistung einher, die gesetzlich auf zwei Jahre festgeschrieben ist. Innerhalb dieser Zeit können Mängel an den Hersteller gemeldet werden. Eine kostenlose Reparatur schließt dies aber nicht automatisch mit ein. Eine regelmäßige Wartung, die idealerweise funktions- und werterhaltende Reinigungsarbeiten einschließt, muss daher ab der Inbetriebnahme eingeplant werden. So kann das Störungsrisiko reduziert und die Lebensdauer des Aufzugs erhöht werden.

Bei der Wahl eines passenden Dienstleisters sollte aufgrund der Qualitätsunterschiede auf dem Markt genauer hingesehen werden. Der Preis dient hier nicht unbedingt als Qualitätsgarant. Ein beachtenswerter Punkt ist beispielsweise der Service, der angeboten wird, wenn ein Aufzug stecken bleibt. Hier gilt es, die Verfügbarkeit und Qualität der Störungshotline sowie die Reaktionszeit der Techniker zu prüfen. Auch über die Ersatzteilverfügbarkeit sowie mögliche Zuschläge an Wochenenden und Feiertagen sollte sich vor der Auswahl eines Dienstleisters informiert werden.

Betreiber von Aufzügen haben die Möglichkeit, Instandhaltungsverträge abzuschließen. Dies gestaltet sich aber nicht in jedem Fall als sinnvoll. Daher sollte vor einer solchen Entscheidung eine umfassende Kosten-Nutzen-Abwägung vorgenommen werden.

Ganzheitliche Beratung bei komplexen Themen

Im Rahmen des ganzheitlichen Aufzugmanagements sind alle zu beachtenden Aspekte eng miteinander verknüpft. So kann eine einzelne Entscheidung zur kostenintensiven Herausforderung werden, sobald sie nicht im gesamten Planungs- und Umsetzungsprozess mitgedacht wird. Um dies zu vermeiden, lohnt es sich, einen unabhängigen Fachberater zu Rate zu ziehen, der den gesamten Prozess begleitet. ←

EBZ ernennt Professor für Management und Honorarprofessor für Quartiersfragen

Urbane Transformation und Quartiersentwicklung sind zentrale Anliegen nachhaltiger Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und zugleich wichtig für die Entwicklung von Städten und Regionen. Für dieses Themenfeld hat die EBZ Business School einen ausgewiesenen Experten für eine engere Zusammenarbeit gewinnen können: Rektor Prof. Dr. Daniel Kaltofen (im Bild rechts) hat Dr. Rasmus C. Beck zum Honorarprofessor ernannt.

Der 1980 in Stuttgart geborene neue Honorarprofessor studierte Politikwissenschaft (M.A.) in Tübingen, wo er auch an der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät zur Clusterpolitik promovierte (Dr. rer. soc.). Beruflich ist Dr. Beck seit dem 1. Februar 2021 Geschäftsführer der Duisburg Business & Innovation GmbH.

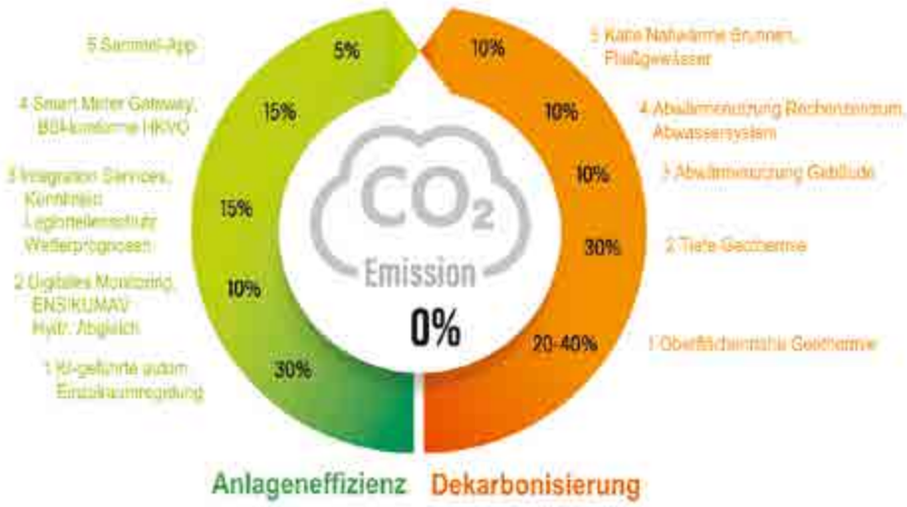
Wie strategisches Management und Immobilienprojekte unternehmerisch geplant, rentabel umgesetzt und erfolgreich kontrolliert werden, können Studierende am EBZ nun bei Dr. Alcay Kamis lernen. Ihm wurde die Professur für Strategisches Management und Controlling in der Immobilienwirtschaft verliehen. Was Rektor Prof. Dr. Daniel Kaltofen besonders freut; denn Kamis startete seine akademische Laufbahn einst an der immobilienwirtschaftlichen Fachhochschule in Bochum. ←

Terminhinweis: **Digital-Workshop in Hamburg**

Hamburg. Das Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft, kurz: DigiWoh, stellt in einem interaktiven Workshop ein leicht verständliches Modell vor, wie Wohnungsunternehmen ein Digitalisierungsprojekt entwickeln – von der Strategiefindung über die Einbeziehung der Mieter/Mitarbeiter bis hin zur Umsetzung und dem Projektcontrolling. Der ganztägige Workshop findet am 31. Mai von 10.30 Uhr bis 15.30 Uhr in den Räumen der Spiri.Bo GmbH (Katharinenstraße 13, 20457 Hamburg) statt.
Anmeldungen per Mail an: kharabaruk@gdw.de. ←

Terminhinweis: **Energietage 2023**

Berlin. Drei Tage geht es bei den diesjährigen Energietagen in Berlin um das Thema „Energiewende: jetzt! Gemeinsam!“ Die Tagung dauert vom 3. bis 5. Mai und kann in weiten Teilen auch digital verfolgt werden. Unter anderem diskutiert GdW-Präsident Axel Gedaschko am 5. Mai von 10 bis 12 Uhr in einem Workshop mit Energieexperten über „Nullemissions-Planungen im Quartier“. Vorgestellt werden BEK-entscheidende, noch unausgeschöpfte Potenziale zur Erreichung von Nullemissions-Zielen in Quartieren und Gebäuden. Neben bereits erreichten Einspar-Quotienten aus der Anlageneffizienz werden erfolgreiche neue Potenziale aus der Nutzung oberflächennaher bis tiefer Geothermie, Kalter Nahwärme, Abwärme, Mikroturbinentechnologie, Solarthermie, Infrarot-Technik etc. vorgestellt. Der Fokus liegt auf den Anwendungs-Themen:



Optionen zur Verbesserung von Gebäude- und Quartierbilanzen und die Vorstellung konkreter Projektergebnisse und innovativer Wärmenetzplanungen bilden die Basis zur Unterstützung der THG-Roadmaps für Immobilien und ganzer Quartiere. ←

Zur Anmeldung

Anzeige

TERMINE 2023

24./25.	MAI	**Hannover:** Real Estate Arena
1.	JUNI	**Hamburg:** Norddeutscher Genossenschaftstag
5./6.	SEPTEMBER	**Bremen:** vdw-Verbandstag
28./29.	SEPTEMBER	**Gut Thansen:** Fachtagung Rechnungswesen
29.	NOVEMBER	**Hannover:** 19. Wohnungspolitischer Kongress

TERMINE 2024

16.	JANUAR	**Hannover:** auftakt24 und Neujahrsempfang
10./11.	APRIL	**Bad Zwischenahn:** 41. Zwischenahner Gespräch

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/53326-2304-1014

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: ©Westend61/Dieter Heinemann; S 3-8 ©photovision; S 11 ©B&B Markenagentur; S 12 ©Axel Born; S 17, 18 *unten* ©Hanno Keppel; S 20, 21 ©ppb – Projektservice Planen und Bauen GmbH, Visualisierungen ©Hirsch Architekten, Hildesheim; S 23 *links* ©Hans & Jung GbR; S 23 *rechts* ©Angelika Stehle; S 24 ©Julian Maritz; S 24 *unten* ©Daniel Hermann; S 36 *oben* ©Martin Mirbizaval; S 42, 44 *unten* ©Bertold Fabricius; S 43/44 ©Pressebild.de; S 46: ©DOERS_AdobeStock; S 50 *oben* ©sdecoret_AdobeStock; S 50 *unten* ©Haufe; S 52 ©kingmarron_AdobeStock; S 54 ©gettyimages; S 55 ©Haufe; S 56 ©Bernard Bodo; S 58: ©ribkhan_AdobeStock; S 59 ©Roman Brodel; S 64 ©tiero – stock.adobe.com; S 65 ©Christian Behrens; S 66 ©Andreas Molatta;

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