vdwmagazin
3_2023

Heiß und hitzig

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

Vorwort	02
Genossenschaftstag	03
Preis Soziale Stadt	06
Real Estate Arena	10
GEWOBA-Bilanz	12
Bauverein Sarstedt	14
Studienreise	17
Benefiz-Radtour	18
vdw-Zukunftspreis	19
vdw-Fachausschüsse	20
Gebäudetyp „E"	24
CO_2-Bilanz	28
PropTechs	32
Wohntrends 2040	34
Kundenzufriedenheit	38
Gute Nachbarschaft	40
Trainieren mit Profis	42
Namen und Nachrichten	44
Vocatium	48
Hinweisgeberschutzgesetz	50
Jahressteuergesetz	56
Ressource Kulturerbe	58
Zeitenwende	62
EU-Gebäuderichtlinie	64
Termine	66

» Die Situation am Wohnungsmarkt birgt sozialen Sprengstoff. «

HELMUT SCHLEWEIS, PRÄSIDENT DES DEUTSCHEN SPARKASSEN- UND GIROVERBANDS

03/2023

HEISS UND HITZIG

Steht uns ein neuer Jahrhundertsommer ins Haus? Mit Wasserknappheit, Ernteausfällen und Waldbränden? Am sonnigen Wetter mögen wir uns noch erfreuen, aber der Klimawandel bereitet viele Sorgen. Man könnte meinen, je heißer es wird, desto hitziger werden die Debatten. Klimapolitik unter dem Brennglas gab es zuletzt beim Gebäudeenergiegesetz, als die Volksseele fast den Siedepunkt erreichte.

115

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. BEI FACHBEITRÄGEN WIRD DIE GENDERSCHREIBWEISE DER AUTORINNEN UND AUTOREN ÜBERNOMMEN.

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Ereignisreiche Wochen liegen hinter dem vdw und seinen Mitgliedsunternehmen. Die Immobilienmesse in Hannover und der Norddeutsche Genossenschaftstag von vdw und VNW in Hamburg boten reichlich Gelegenheit zum kollegialen Austausch. Traditionell sind die letzten Frühlingswochen auch die Zeit von Jahresabschlüssen, Gesellschafter- und Mitgliederversammlungen. Hinzu kommt eine Vielzahl von kleinen und großen Herausforderungen, die unsere Mitgliedsunternehmen bewältigen müssen, um auch in Zukunft wirtschaftlich gefestigt zu sein und ihren sozialen Ansprüchen gerecht werden zu können.

All das wird aber von nur einem Thema beherrscht: Klimaschutz und CO_2-Neutralität. Was sich auf Bundesebene dazu in den vergangenen Monaten abgespielt hat, möchte ich nicht mehr kommentieren. Denn wenn sarkastisch statt vom Gebäudeenergiegesetz vom Gebäudeenergiegeschwätz gesprochen wird, ist eigentlich alles gesagt.

Immerhin: Die Einigung in der Ampelkoalition kommt den Wünschen und Ratschlägen aus der Wohnungswirtschaft entgegen. Massiv haben wir darauf gedrängt, nicht den zweiten Schritt vor den ersten zu tun. Ich habe immer gefordert: Erst muss es eine kommunale Wärmeplanung geben, ehe sich daraus das weitere Vorgehen für die Hausbesitzer ableitet. Und genau für diese Schritte will der Bund nun eine längere Frist einräumen. Das unsägliche „Ab 2024 dürfen keine Gas- und Ölheizungen mehr eingebaut werden“ ist damit vom Tisch.

Dennoch gibt es weiterhin für die politische Verbandsarbeit sehr viel zu tun. Das zeigen auch die vielen Hinweise, die uns aus den Mitgliedsunternehmen erreichen. Erst kürzlich stand die Frage im Raum, ob die Kapazitäten bestehender Stromnetze überhaupt ausreichen, um die vermehrte Nutzung von Wärmepumpen zu ermöglichen. Beispielsweise aus Lüneburg, Cuxhaven, Hannover und Varel berichten Wohnungsunternehmer, dass geplante oder bereits in der Umsetzung befindliche Neubau- und Sanierungsprojekte, die auf eine strombasierte Versorgung der Wohnungen setzen, genau an diesen Engpässen scheitern.

Die kommunale Wärmeplanung muss von vornherein die Versorger und die örtliche Wohnungswirtschaft mit ins Boot holen, damit die ehrgeizigen Klimaziele im Gebäudebereich erreicht werden können. Auch die Energieversorger müssen mit ihrer Verantwortung für den erforderlichen Kapazitätsaufbau in die Pflicht genommen werden. Die Politik muss diese Prozesse fördern und maßgebliche Interessen in landesweiten Klimaräten bündeln. Wir, der vdw und seine Mitglieder, wollen uns einbringen!

Attraktiver, bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum ist weiterhin knapp, und deswegen können Klimaschutz und soziales Wohnen nur zusammen gedacht und realisiert werden. Kommt es beim Anschluss an eine strombasierte Wärmeversorgung zu monatelangen Verzögerungen, weil Trafohäuschen fehlen, sind die Leidtragenden immer die Mieter.

Die Fertigstellungszahlen, die uns die Statistischen Landesämter kürzlich für das Jahr 2022 vorgelegt haben, dürfen uns nicht täuschen. Sie bilden zwar auf den ersten Blick einen steigenden Trend ab. Doch dieser Blick trügt. Natürlich wurden im vorigen Jahr besonders viele Wohnungen an ihre neuen Bewohner übergeben, aber das sind alles Projekte, die vor der Multikrise begonnen oder zumindest in Auftrag gegeben wurden. Die staubige Landung in der harten Realität steht uns allen noch bevor. Spätestens 2024 dürfte die Statistik gravierende Rückgänge verzeichnen.

Ob die Landeswohnungsbaugesellschaft diese Tendenz stoppen kann? Zweifel sind angebracht. In jedem Fall steht die Landesregierung in dieser Frage unter Zeitdruck. Zu Beginn des neuen Jahres – so heißt es – soll das neue Unternehmen geschäftsfähig sein.

Uns steht ein im wahrsten Sinne des Wortes heißer und hitziger Sommer bevor. Wir werden bei unserem Verbandstag in Bremen Anfang September eine Zwischenbilanz ziehen und sowohl politische Botschaften dabei haben als auch Fachinformationen für die Branche und ihre Partner. In dem Zusammenhang darf ich schon auf die exklusive Fachtagung im Rahmen des Verbandstags zum Thema „Geothermie“ am 6. September aufmerksam machen, zu der ich Sie herzlich einlade.

Ich freue mich auf den Verbandstag und das Treffen mit Ihnen.

Ihre Dr. Susanne Schmitt

„Es geht immer um **bezahlbare Mieten“**

Impressionen vom Genossenschaftstag 2023 in Hamburg

Hamburg. Mehr als 180 Gäste – so viele wie noch nie – zählte der diesjährige Genossenschaftstag in Hamburg. Im Zentrum der Diskussionen und der Vorträge standen die schwierige Lage der Wohnungswirtschaft und die Herausforderungen der Energiewende.

Bei der Bundesregierung in Berlin gebe es in Sachen Gebäudeenergiegesetz Bewegung, sagte **Dr. Susanne Schmitt,** Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen und Bremen e.V., zur Eröffnung des eintägigen Treffens. „Mit großer Sorge blicke ich jedoch nach Brüssel, wo gerade über neue Klimaschutzanforderungen an die Gebäudebestände beraten wird. Das wird uns in der zweiten Jahreshälfte treffen.“

Die Sorge der Verbandsdirektorin ist begründet. Immerhin beziffern Experten die Mehrkosten für die deutsche Wohnungswirtschaft – sollten die Brüsseler Beschlüsse Wirklichkeit werden – auf 261 Milliarden Euro jedes Jahr. Besonders problematisch sei das für kleine Genossenschaften, die nicht so große Bestände hätten, sagte Dr. Schmitt. „Sie laufen Gefahr, von den Anforderungen der Energiewende überfordert zu werden.“

→

Das Thema Energiewende trieb auch **Fabian Viehrig** vom GdW-Bundesvorstand um. Die jetzt bekannt gewordenen Entwürfe für die EU-Gebäuderichtlinie, die die Klimaziele „materialisieren" solle, sehe vor, dass ein Teil der Wohnungen aus Klimaschutzgründen verschwinde. „Es kommt auf den Gebäudebestand ein Riesenbrocken von Investionszwang zu", sagte Viehrig. Das Hauptproblem bestehe darin, dass die Refinanzierung dieser Kosten bislang unklar seien.

Axel Horn, Vorstand des Hamburger Bauvereins der Elbgemeinden (BVE), sagte in seinem Vortrag, dass seine Genossenschaft früh mit Fernwärme-Quartierslösungen angefangen habe und inzwischen 37 Blockheizkraftwerke betreibe, die 5 000 Wohnungen mit Heizenergie versorgten. Inzwischen habe man 35 Wärmepumpen im Einsatz – und bislang leider viele Probleme damit. Allerdings: Im Vergleich zum Jahr 1990 habe die Genossenschaft bereits heute ihren Kohlendioxidausstoß um 55 Prozent reduzieren können.

Gerd Nord von ecovillage hannover eG berichtete über die Tücken der Gründung einer Genossenschaft im Rahmen der Umsetzung eines nachhaltigen Neubauprojekts. Seine Genossenschaft sei 2022 von dem abrupten Stopp der KfW-Förderung betroffen gewesen. Das habe einen Verlust von 3,5 Millionen Euro bedeutet. Jetzt erfülle man zwar erhöhte Klimaschutzauflagen, müsse aber rund eine Million Euro mehr Kosten allein für Zertifizierungen schultern. Gerd Nord berichtete von Baukosten in Höhe von 5 200 Euro pro Quadratmeter.

Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin **Karen Pein** machte in ihrem Beitrag deutlich, dass es schon jetzt in Hamburg eine Sanierungsquote von mehr als einem Prozent gebe – „und das bei den aktuellen Mieten". Die Wohnungsgenossenschaften und das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA seien hier Vorbild. Allerdings zeigte die Senatorin Verständnis für Sorgen der Wohnungswirtschaft, von der Energiewende überfordert zu werden. „Das Geld muss erwirtschaftet werden", sagte Karen Pein. Die öffentliche Wohnungsbauförderung sei in Hamburg angesichts der aktuellen Krise in den vergangenen Monaten mehr als verdoppelt worden. Zugleich sprach sich die Senatorin gegen eine „überzogene Gebäudesanierung" aus. Diese sei kontraproduktiv, weil dadurch mehr schädliche Emissionen produziert als gespart würden.

Aminata Touré, Ministerin für Soziales, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung von Schleswig-Holstein, räumte in ihrem Grußwort ein, dass es ein Fehler gewesen sei, beim Gebäudeenergiegesetz zunächst zu wenig Aufmerksamkeit der sozialen Abfederung gewidmet zu haben. Sie wiederholte den von der Wohnungswirtschaft abgelehnten Vorschlag, die Modernisierungsumlage weiter zu begrenzen, um die Mieterinnen und Mieter nicht zu überfordern.

VNW-Direktor Andreas Breitner forderte die Politik auf, die Klimapläne den Realitäten anzupassen. Am Ende stehe die Frage, wie eine Energiewende gelingen könne, ohne die Mieterinnen und Mieter zu überlasten. „Es geht immer auch um bezahlbare Mieten. Sicher ist Klimaschaden immer teurer als Klimaschutz. Aber soziale Sicherheit ist ebenso wichtig."

Mit Blick auf die Entscheidung des rot-grünen Hamburger Senats, öffentliche Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, merkte der VNW-Direktor an: In München würden Wohnungsgenossenschaften beim Verkauf öffentlicher Grundstücke bevorzugt, weil sie dauerhaft bezahlbare Mieten anböten. ←

Preis Soziale Stadt:

Zwei Sieger aus dem vdw-Verbandsbereich

KSG Hannover und GEWOBA triumphieren in Berlin

HANNOVER / BREMEN / BERLIN. Bei der Preisverleihung zum renommierten Wettbewerb „Preis Soziale Stadt" sind in Berlin gleich zwei Projekte von vdw-Mitgliedsunternehmen ausgezeichnet worden: die KSG Hannover für den Quartierstreff Wiesenau und das damit zusammenhängende Quartierskonzept sowie die GEWOBA in Bremen, die gemeinsam mit dem Verein Blaue Karawane in der Überseestadt das „BlauHaus – gemeinschaftlich inklusiv leben" realisiert hat. Insgesamt wurden fünf Gewinner prämiert, 101 Bewerbungen lagen insgesamt vor.

„Bei unseren Unternehmen wird soziale Verantwortung großgeschrieben. Die ausgezeichneten Projekte sind beispielhaft dafür, wie der Gedanke der Sozialen Stadt direkt vor Ort in den Quartieren unserer Unternehmen tagtäglich in vielfältiger Weise gelebt wird. Gerade in der aktuellen Situation, in der eine Krise die nächste jagt, dürfen wir den sozialen Zusammenhalt und die Integration in den Quartieren nicht aus den Augen verlieren", sagte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt gratulierte ebenfalls den Gewinnern: „Wir können im Verband stolz sein auf die beiden Preisträger. Die ausgezeichneten Projekte zeigen, wie sozialorientiere Wohnungswirtschaft funktioniert. Uns geht es eben nicht nur um Rendite, sondern um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und das gute und sichere Wohnen in den Quartieren."

Der Wettbewerb ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverbandes, des Deutschen Städtetages, des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, des Deutschen Mieterbundes und des vhw Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung. Er wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unterstützt.

Der „Preis Soziale Stadt" stellt das Engagement von kommunalen Institutionen, Verbänden, Wohnungsunternehmen und anderen zivilgesellschaftlichen Organisationen in den Mittelpunkt. Bereits seit dem Jahr 2000 werden Projekte und Initiativen ausgezeichnet, die sich für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und ein soziales Miteinander in Quartieren und Nachbarschaften einsetzen.

Ausgezeichnetes Wiesenau

Wie die KSG Hannover ein Wohnviertel wiederbelebt

Der Quartierstreff in Wiesenau, von der KSG Hannover ins Leben gerufen und vom Nachbarschaftsverein „win e.V. Wohnen in Nachbarschaften bei der KSG Hannover GmbH" betrieben, ist mittlerweile das Herz von Wiesenau. Genauer gesagt, vom wiedererfunden Wiesenau. Denn dieser Stadtteil ist das erste Quartier, das von der KSG gezielt wiederbelebt wurde. Vorausgegangen war eine genaue Analyse. Dabei wurden nicht nur bauliche, sondern auch soziale Aspekte untersucht. Ergebnis: Um wieder ein lebenswertes Wohnumfeld für Menschen aller Altersgruppen und sozialen Schichten zu schaffen, müssen zahlreiche Maßnahmen ineinandergreifen. Die Gebäude, die sich hier im Besitz der KSG befanden, wurden bereits in den Jahren von 1955 bis 1960 errichtet. Sie entsprachen in vielerlei Hinsicht nicht mehr dem, was die KSG unter modernem Wohnraum versteht. Daher wurde beschlossen, den alten Gebäudebestand sukzessive abzureißen und durch neue, moderne Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Das Ziel: Eine deutliche Erhöhung des Wohnkomforts. Als Unternehmen mit einer großen sozialen Verantwortung war es der KSG dabei jedoch wichtig, die langjährigen Mieterinnen und Mieter beim Umbau des Quartiers mitzunehmen. Dass dies gelungen ist, zeigt die hohe Zahl der Menschen, die der KSG nach der Umgestaltung in Wiesenau die Treue gehalten haben. Die schrittweise Modernisierung des Viertels, die derzeit noch andauert, war allerdings nur ein wichtiger Baustein zur Wiederbelebung des Quartiers.

Die Wiederentdeckung von Nachbarschaften

Die sogenannten „Dritten Orte", also der Bäcker, der Friseursalon oder der Kiosk, an denen die Menschen aus dem Quartier aufeinander trafen, gab es in Wiesenau nicht mehr. Also erschien es der KSG nur folgerichtig, einen neuen Ort der Begegnung zu etablieren: Den Quartierstreff als Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels. Als neutraler Treffpunkt, der das Gefühl der Zusammengehörigkeit weckt. Deshalb wurde der Quartierstreff ausdrücklich für alle Wiesenauerinnen und Wiesenauer geplant. Nicht nur für Mieterinnen und Mieter der KSG. „Von Anfang an war uns klar, dass der Quartierstreff lediglich als Ressourcengeber und als Plattform dienen sollte, auf der sich unterschiedliche Aktivitäten entwickeln können. Eine Rundumbetreuung der Besucherinnen und Besucher war nicht die Zielsetzung", sagt Karl Heinz Range. Das Konzept ging auf: Mittlerweile finden im Quartierstreff pro Monat rund 65 Veranstaltungen statt. Viele davon sind auf Initiative der Besucherinnen und Besucher entstanden und werden von ehrenamtlich Aktiven geleitet. Allen, die etwas im Quartierstreff für das Viertel bewegen möchten, steht Quartiersmanagerin Anette Körner als Sozialpädagogin mit ihrem Team zur Seite. „Durch die gezielte Quartiersarbeit hat Wiesenau einen grundlegenden Wandel durchgemacht. Das Thema Nachbarschaft wurde wiederentdeckt und wird nun aktiv gelebt. Das kann man deutlich spüren", so Karl Heinz Range.

→

Erfolgsmodell für andere Quartiere

Was in Langenhagen-Wiesenau erfolgreich gelungen ist, kommt auch in weiteren KSG-Quartieren zur Umsetzung. Zum Beispiel in Ronnenberg-Empelde. Hier wurde im November 2019 ein weiterer Quartierstreff eröffnet, der sich mittlerweile erfolgreich etabliert hat. Und auch für andere Quartiere gibt es bereits Überlegungen, wie eine an den jeweiligen Ort angepasste Quartiersarbeit aussehen kann.

KARL HEINZ RANGE
Geschäftsführer der
KSG Hannover GmbH

magazin: Was braucht es aus Ihrer Sicht für eine erfolgreiche Quartiersarbeit?
Karl Heinz Range: Wichtig sind vor allem Menschen, die vor Ort die Vision umsetzen und andere zum Mitmachen motivieren. Man muss darüber hinaus alle Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Multiplikatoren, Institutionen und Organisationen mitnehmen und einbeziehen. Dann braucht es Offenheit für Ideen, die aus der Bevölkerung kommen. Das Wichtigste ist aber: Man braucht einen langen Atem. Erfolgreiche Quartiersarbeit erfordert es, dass man täglich dran bleibt.

magazin: Warum öffnen Sie Ihre Quartierstreffs nicht exklusiv nur für Ihre Mieter und Mieterinnen?
Range: Weil unser Ansatz darin besteht, stets das gesamte Quartier in den Fokus zu nehmen. Für erfolgreiche Gemeinwesenarbeit muss man alle Bewohnerinnen und Bewohner eines Viertels wahrnehmen und zum Mitmachen einladen. Nur so kann der Quartiersgedanke nachhaltig etabliert werden.

magazin: Kann die Quartiersarbeit in Wiesenau als Blaupause für andere Quartiere dienen?
Range: Nein, denn die Gegebenheiten in unseren Quartieren sind immer höchst unterschiedlich. In Wiesenau haben wir vor acht Jahren ein unbespieltes Feld vorgefunden, was die Etablierung des Quartierstreffs einfacher gemacht hat. In Empelde sah das anders aus. Hier gab es bereits ein funktionierendes Netzwerk aus Institutionen, sozialen Einrichtungen und Vereinen. Da wurden wir mit dem Quartierstreff und win e.V. zunächst als Konkurrenz wahrgenommen. Mittlerweile sind beide jedoch ein wichtiger, gern gesehener Teil des Netzwerks und haben sich erfolgreich etabliert. ←

GEWOBA-Neubauprojekt erhält „Preis Soziale Stadt 2023“

Im „BlauHaus“ gemeinsam inklusiv leben

Das „BlauHaus“ in der Bremer Überseestadt ist eines von fünf preisgekrönten Projekten beim diesjährigen Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2023“. Die Jury lobte insbesondere den ganzheitlichen Ansatz des Neubauprojekts, der inklusives Wohnen und Arbeiten an einem Ort ermöglicht und Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen eine Heimat bietet. Über den Preis, die Besonderheit des Wohnprojekts und die GEWOBA-Neubaustrategie haben wir mit GEWOBA-Vorstandsmitglied Dr. Christian Jaeger gesprochen.

DR. CHRISTIAN JAEGER
Vorstandsmitglied der
GEWOBA in Bremen

magazin: Was macht das „BlauHaus“ besonders?
Dr. Christian Jaeger: Das „BlauHaus“ ist ein Ort der Inklusion. Hier begegnen sich Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen auf Augenhöhe. Alt und Jung, Singles und Familien wie auch Menschen mit und ohne Beeinträchtigung leben und arbeiten unter einem Dach zusammen. Durch vielfältige Angebote vor Ort wird Inklusion aktiv vorangetrieben. Bereits in der Planungsphase waren zahlreiche Akteure wie auch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner am Neubauprojekt beteiligt. Neben überwiegend preisgebundenen Wohnungen verfügt das Gebäudeensemble auch über ein gemeinschaftliches Quartierszentrum, die „Blaue Manege“. Hier sind Ateliers für soziale, handwerkliche und künstlerische Aktivitäten untergebracht. Die zentrale Veranstaltungshalle dient als Ort der Begegnung.

Das Besondere am „BlauHaus“ ist, dass es Menschen, die es ohnehin schwer auf dem Wohnungsmarkt haben, eine bezahlbare Heimat in Innenstadtnähe bietet und ein Zusammenleben mit anderen ermöglicht, die den Inklusionsgedanken teilen. Statt Ausgrenzung erfahren Betroffene soziale Teilhabe und erhalten die Möglichkeit, selbstständig und selbstbestimmt zu leben. Das „BlauHaus“ stellt daher eine echte Alternative zu betreuten Wohnformen oder zum Leben im Heim dar. Die Kombination von dringend benötigtem Wohnraum und inklusivem Ansatz hat Modellcharakter. Davon profitiert auch die Bremer Überseestadt. Denn die integrative Wohnform macht den Stadtteil vielfältiger und lebendiger.

magazin: Welche Bedeutung hat der „Preis Soziale Stadt“ für die GEWOBA?
Jaeger: Der Gewinn des Preises hat für uns als GEWOBA einen großen Stellenwert. Wir sind davon überzeugt, dass Vielfalt ein wesentlicher Aspekt für lebenswerte Quartiere ist. Soziale Verantwortung, Ökonomie und Ökologie gehören für uns untrennbar zusammen und sind fest in unserer DNA verankert. Inklusion und soziale Teilhabe sind ein wichtiger Teil davon. Bei der Quartiersentwicklung denken wir Maßnahmen, die den sozialen Zusammenhalt stärken, daher bereits in der Planung mit.

Wir freuen uns sehr, dass unser „BlauHaus“, das in Kooperation mit der Blauen Karawane e.V., der Kita QUIRL-Kinderhäuser e.V., dem Martinsclub Bremen e.V. und dem Verein Inklusive WG Bremen e.V. entstanden ist, mit seinem inklusiven Konzept überzeugen konnte. Als Partner der Stadt Bremen sind wir stolz darauf, Teil der sozialen städtebaulichen Entwicklung zu sein. Unser Ziel: Wir wollen lebenswerte Wohnquartiere schaffen, in denen Menschen sich begegnen – heute und in Zukunft.

magazin: Das „BlauHaus“ ist eines von vielen Neubauprojekten der GEWOBA. Inwieweit setzt die GEWOBA auch in Zukunft Ihre Neubautätigkeit fort?
Jaeger: Wir haben die Niedrigzinsphase genutzt, um in zahlreichen Bauprojekten bezahlbaren „Wohnraum für alle“ in zukunftsfähigen Quartieren zu realisieren. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen durch die Vervierfachung der Zinsen und der gestiegenen Bau- und Energiekosten realisieren wir unsere bereits projektierten Bauvorhaben. Wo noch möglich, optimieren wir die Kosteneffizienz durch Anpassungen und Optimierungen bei Konstruktion und Ausführung, nicht aber zu Lasten von Nachhaltigkeitsaspekten und Energieeffizienz. Neue Projekte entstehen aktuell nur noch zur Stärkung der Resilienz bestehender Quartiere, beispielsweise durch die Beseitigung von Lücken in der Nahversorgung oder durch das Angebot neuer Wohnformen. Unsere Neubauten erstellen wir weiterhin mit den Effizienzhausstufen 55 und teilweise 40. Außerdem erproben wir klimafreundliche Baustoffe wie Holz und setzen innovative Methoden der Planung und Ausführung ein.

In der Innenentwicklung von Quartieren nutzen wir vermehrt vorgefertigte Bauteile, um kosteneffizient, in kurzer Bauzeit und klimafreundlich Neubauten zu erstellen. Serielle Neubautypen wie der preisgekrönte Bremer Punkt oder Tarzan und Jane werden jetzt wichtiger. So schaffen wir auch barrierefreien Wohnraum in Quartieren aus den 1950er und 1960er Jahren. Auch rollstuhlgerechte Wohneinheiten und betreutes Wohnen können wir bedarfsgerecht anbieten.

Naturgemäß konkurrieren die Neubauprojekte mit den notwendigen Bestandsanpassungen zur Erreichung der Klimaziele. Hier können wir auf einen Bestand mit bereits energetisch weitgehend optimierten Gebäudehüllen aufsetzen und prüfen aktuell Szenarien zur Umstellung unserer Nahwärmenetze auf regenerative Wärmeerzeugung. ←

REAL
ESTATE
ARENA

Zweite Real Estate Arena in Hannover / starker Zuwachs bei Ausstellern und Besuchern

Ein **idealer Ort** zum **Netzwerken**

Hannover. Mit ausnahmslos positiver Resonanz und einem starken Besucherplus ist am Donnerstag in Hannover die zweite Real Estate Arena zu Ende gegangen. 4850 Besucher aus der deutschen Immobilien- und Bauwirtschaft – darunter zahlreiche Vertreter von vdw-Mitgliedsunternehmen – haben sich an zwei Messetagen bei Vorträgen, an den 275 Ausstellungsständen und in vielen Fachgesprächen informiert. Wie schon im Vorjahr überzeugte die REA als ideale Plattform zum Netzwerken und zum Festigen neuer lokaler und regionaler Partnerschaften.

Auch die Wohnungswirtschaft präsentierte sich mit eigenen Ständen: Neben dem Verbändestand von GdW und vdw hatten sich meravis (mit Spiri.Bo), hanova, die KSG Hannover, die gbg Hildesheim, Volkswagen Immobilien, Gundlach Immobilien und Dornieden Plätze gesichert. Hinzu kamen die kommunalen Wohnungsgesellschaften aus Göttingen und Hameln, die sich an den städtischen Ständen beteiligt hatten. GdW-Präsident Axel Gedaschko und Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser sowie vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt waren auf den verschiedenen Bühnen mit Vorträgen und in Diskussionsrunden involviert.

Die vdw-Verbandsdirektorin hatte bereits im Vorfeld die Erwartungshaltung der Wohnungswirtschaft an die Messe formuliert: „Von der Real Estate Arena werden in schwierigen Zeiten gerade mit Blick auf den Wohnungsbau neue Impulse erwartet. Die Messe wird uns die Gelegenheit geben, auf die aktuellen Probleme für den sozialen Wohnungsbau hinzuweisen. Unser Ziel ist und bleibt es, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen. Der Schulterschluss mit vielen Partnern, die wir auf der REA 23 treffen werden, wird uns dabei helfen."

Und dementsprechend standen die wichtigen Themen der Branche auf dem Messeprogramm. Auf fünf Bühnen wurde über den Klimawandel und ESG-Regularien, Bestandsentwicklung, Ressourcenmangel, Digitalisierung der Immobilienbranche und Quartiers- und Wohnungsbau diskutiert.

Die nächste Real Estate Arena wird vom 5. bis 6. Juni 2024 in Hannover ausgerichtet.

GEWOBA: **Gutes Ergebnis** trotz schwieriger Rahmenbedingungen

In der Gartenstadt Werdersee geht es voran. Insgesamt baut die GEWOBA hier neun Mehrfamilienhäuser mit 249 Mietwohnungen, davon 211 preisgebunden. Im April wurde der Grundstein für das siebte Projekt mit 19 preisgebundenen, barrierefreien Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien, Paare und Singles gelegt. Vorstand Dr. Christian Jaeger konnte zur Grundsteinlegung u.a. die damalige Bausenatorin Dr. Maike Schaefer und Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt begrüßen.

Bremen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen hat die GEWOBA ein gutes Jahresergebnis erzielt. Nach Angaben der Vorstände Anja Passlack und Dr. Christian Jaeger erwirtschaftete das Unternehmen bei einer Bilanzsumme von 1 639,5 Millionen Euro (Vorjahr: 1 523,3) einen Jahresüberschuss in Höhe von 25,5 Millionen Euro (Vorjahr: 30,6). 9,8 Millionen Euro werden den Gewinnrücklagen zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 15,75 Millionen Euro wird vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet. Hauptgesellschafterin der GEWOBA ist die Stadt Bremen mit einem Anteil von 75,1 Prozent, knapp ein Viertel halten die Sparkasse Bremen sowie die Weser-Elbe Sparkasse.

42 681 Wohnungen bewirtschaftete die GEWOBA zum 31. Dezember 2022. Mit einer Leerstandsquote von 0,69 Prozent hat der Leerstand zu Jahresende einen historischen Tiefstand erreicht. Auch die Fluktuationsquote in Höhe von 8,09 Prozent zeigt, dass es auf dem Mietwohnungsmarkt nur wenig Bewegung gibt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt insgesamt 6,50 Euro pro Quadratmeter (Stadt Bremen: 6,79 Euro pro Quadratmeter/ Bremerhaven: 5,19 Euro pro Quadratmeter).

Neubau: 2022 befanden sich insgesamt 602 Wohnungen im Bau, davon 538 preisgebunden. Darüber hinaus entstehen 37 Gewerbeobjekte, zu denen drei Kindertagesstätten mit insgesamt 220 Plätzen zählen. Das Investitionsvolumen im Neubau lag bei 77,5 Millionen Euro (Vorjahr: 58,5 Millionen Euro). Alle Gebäude baut die GEWOBA energieeffizient nach KfW 40-Standard. Komplettiert werden die Projekte durch soziale und ökologische Maßnahmen wie Kitas, Car- und Bikesharing-Angebote. Die GEWOBA setzt in der Quartiersentwicklung besonders auf serielle Bautypen. Seit Ende 2022 sind zwei weitere Bremer Punkte in der Gartenstadt Vahr fertiggestellt. Der aus Huchting bekannte Gebäudetyp Tarzan und Jane wird bis Ende 2023 ebenfalls in der Vahr gebaut. Neben 41 preisgebundenen Wohnungen entstehen zwei rollstuhlgerechte Wohneinheiten, eine Tagespflege vom Martinsclub Bremen sowie eine Wohngemeinschaft für Menschen mit komplexen Hilfebedarfen.

Instandhaltung: Die GEWOBA hat im vergangenen Jahr 109,7 Millionen Euro für Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet – 41,93 Euro pro Quadratmeter. Schwerpunkte bilden allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen mit 51,7 Millionen Euro, Badmodernisierungen mit 36,0 Millionen Euro und energetische Gebäudesanierungen mit 15,7 Millionen Euro. Ende 2022 verfügten rund 75 Prozent aller GEWOBA-Wohnungen über ein neues Bad inklusive sparsamer Sanitärtechnik und neuer Leitungssysteme.

Klimaschutz: Um die Wärmeabnahme zu reduzieren, hat das Unternehmen die Modernisierung der Gebäudehüllen weiter vorangetrieben und eine energetische Sanierungsquote von 97,1 Prozent voll- und teilsanierter Gebäude erreicht. Allerdings setzt Klimaneutralität im Wohnungsbestand auch eine dekarbonisierte Wärme- und Stromversorgung voraus, die wiederum bauliche Anpassungen der Gebäude erfordert, die überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahre stammen. Im Zuge des 2022 gestarteten Elektromodernisierungsprogramms erhalten rund 2 000 Wohnungen jährlich neue Elektroinstallationen vom Hausanschluss bis in die Wohnung; der Brandschutz wird optimiert und die Voraussetzungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen und Ladeinfrastrukturen im Rahmen der Elektromobilität werden geschaffen. Das zweite große Arbeitspaket resultiert aus der Anpassung der Wohnungsbestände auf eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und damit eine Absenkung der Vorlauftemperaturen. „Im ersten Schritt prüfen wir für die rund 30 Prozent der Wohnungen, die durch die GEWOBA Energie GmbH (GEG) mit Wärme versorgt werden, welche Anpassungen an der Heiztechnik jedes Gebäudes und jeder einzelnen Wohnung erforderlich sind. Aus dieser umfangreichen Bestandsaufnahme ergeben sich die Arbeitsvolumina für die Folgejahre“, berichtet Anja Passlack. „Auch bei den 70 Prozent der mit Fernwärme versorgten Wohnungen werden bei Umstellung auf regenerative Energien weitere Investitionen notwendig. Für diese und weitere Klimaschutzaktivitäten entwickeln wir eine Klima-Roadmap, die wir jährlich fortschreiben.“ ←

Anzeigen

Wohnbereiche sichern

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

Überzeugen Sie sich selbst unter

www.assaabloy.com/PEU

ASSA ABLOY
Opening Solutions
Experience a safer and more open world

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

125 Jahre Bauverein Sarstedt

Sarstedt. Wie an vielen Orten im Deutschen Kaiserreich herrschte auch in der kleinen Stadt Sarstedt Ende des 19. Jahrhunderts eine zunehmende Wohnungsnot, ausgelöst durch die Industrialisierung und das Wachstum örtlicher Produktionsbetriebe. Anfang der 1890er Jahre lebten in Sarstedt rund 2 770 Menschen, doch der Zustrom von Arbeitskräften ließ diese Zahl praktisch täglich wachsen. Zu Beginn des Ersten Weltkriegs verzeichnete die Statistik bereits 5 700 Einwohner.

Vor allem die Vosswerke, eine Fabrik zur Herstellung von Öfen, Kochherden und anderen Metallgeräten, expandierte kräftig. Die Unternehmer Fritz und Louis Voss regten die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft an, und weitere Unternehmer, Handwerker und Arbeiter schlossen sich der Idee an.

Am 23. April 1898 wurde der „Gemeinnützige Bauverein in Sarstedt" gegründet. Südlich des Werksgeländes stellte die Unternehmerfamilie Voss 33 0000 Quadratmeter Bauland zur Verfügung. Im ersten Jahr wurden vier Miethäuser mit je vier Wohnungen gebaut und damit gleichzeitig die Kolonie „Giebelstieg" gegründet – und so heißt die Siedlung, in der sich heute ein großer Teil des Bauvereinbestandes befindet, immer noch. Fast ein Zehntel aller Wohnungen der Genossenschaft sind 100 Jahre und älter. Bis 1948 wurden insgesamt 190 Wohnungen fertiggestellt, bis 1968 folgten weitere 136.

Im Zeitraum 1981 bis 1993 wurden in mehreren Bauabschnitten 50 Wohneinheiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Seit den 1990er Jahren haben sich dann die Schwerpunkte der Bauaktivitäten verlagert. Modernisierung und die Ertüchtigung des Bestandes standen nun im Vordergrund: Bäder, Heizungen, Balkone, Fenster – alles neu und dazu auch noch Fassadendämmungen zur Energieeinsparung.

Anzeige

Die Neubautätigkeit wurde nach langer Pause erst 2013/2014 wieder aufgenommen, als ein Haus mit 15 Wohneinheiten mit der Energieeffizienzklasse KfW 70 fertiggestellt werden konnte. Das Objekt ist barrierearm, verfügt über einen Fahrstuhl und eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. In den vergangenen Jahren kamen vier ausgebaute Dachgeschosswohnungen hinzu.

➔

Vorstand Heike Wenderott, die seit Februar 2022 im Amt ist, hätte dieses Ausbauprogramm gerne fortgesetzt: „Aber unter den derzeitigen Bedingungen am Bau, den hohen Kosten und den steigenden Zinsen, haben wir alle Vorhaben zunächst zurückgestellt."

Der Bauverein wird sich nach Wenderotts Worten in den nächsten Jahren vor allem auf die klimagerechte Ertüchtigung von Beständen verlegen.

Bereits vor drei Jahren wurden in sechs Objekten mit insgesamt 87 Wohneinheiten die Heizungsanlagen zentralisiert; jetzt sind effiziente Gas-Brennwert-Geräte im Einsatz. Voriges Jahr folgte in einem Haus mit 24 Wohnungen der Einbau einer hybriden Heizungsanlage (Gas-Brennwertgerät in Kombination mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe). „Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, 65 Prozent regenerative Energie beim Betrieb einer Heizungsanlage einzusetzen, sind mit dieser Anlage bereits erfüllt. Und dafür haben wir auch rund 120 000 Euro an Fördermitteln erhalten", hebt Heike Wenderott hervor.

Im nächsten Jahr soll in einem Quartier mit 60 Wohnungen eine quartierszentrale Hybrid-Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Brennwert-Kessel) installiert werden. In Vorbereitung der Maßnahme wurden in den letzten Monaten die obersten Geschossdecken gedämmt.

Der Bauverein verweist auf eine Durchschnittsmiete von 5,88 Euro/qm, wobei die teuersten Wohnungen bei 8,80 Euro/qm liegen. Vorteil für den Bauverein: Es gibt keinen Leerstand. Somit gibt es für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen – immerhin rund eine Million Euro pro Jahr – eine solide finanzielle Grundlage. Allerdings stellt die Fülle neuer Gesetze und Verordnungen mit zeitlich engen Vorgaben eine erhebliche Belastung für eine kleine Genossenschaft dar und erschwert verlässliche Planungen erheblich.

Bauverein Sarstedt eG in Zahlen

399 Wohneinheiten
davon 30 öffentlich gefördert
134 Garagen
75 Stellplätze

Ca. 660 Mitglieder
5,88 Euro/qm Durchschnittsmiete

Der Bauverein steht aber noch vor einer weiteren Herausforderung. Heike Wenderott: „Der Generationenwechsel in unserer Mieterschaft bringt neue Aufgaben mit sich. Noch ist nur ein Viertel aller Mieter jünger als 40 Jahre. Aber das wird sich ändern. Beispielsweise müssen wir unseren digitalen Auftritt einschließlich Social Media optimieren. Unser Ziel ist natürlich gleichzeitig, das gute genossenschaftliche und persönliche Miteinander im Bauverein zu erhalten. Wie das funktioniert, hat sich bei unserem Frühlingsmarkt gezeigt, zu dem viele Besucher gekommen sind."

Und der Blick voraus, Frau Wenderott? „Wenn der Bauverein in den nächsten zehn Jahren den Umbau der Bestände in Richtung Klimaneutralität größtenteils und gut bewältigen konnte und möglicherweise dann die Erweiterung des Bestandes durch weitere Dachgeschossausbauten oder Neubau erfolgen kann, haben wir gute Arbeit geleistet." ←

Verbandsrat auf Exkursion in Zürich

Von Gemeinschaften, Autoverzicht und Pizzaöfen

Zürich. Der vdw-Verbandsrat hatte sich für seine diesjährige Studienreise Zürich als Ziel ausgewählt. Im Mittelpunkt standen zwar genossenschaftliche Projekte, aber auch die kommunale Sicht auf wohnungswirtschaftliche Herausforderungen kam keineswegs zu kurz. Begleitet und unterstützt wurde die Reise vor Ort von der früheren hannoverschen Architekturprofessorin Barbara Zibell und dem Weiterbildungsreferenten beim Schweizerischen Verband, Franz Horváth. Ihre Kontakte zu ganz unterschiedlich agierenden Wohnungsunternehmen verschafften der Reisegruppe interessante und vielfältige Einblicke auf einen Wohnungsmarkt mit teilweise horrenden Mieten weit jenseits bundesdeutscher Verhältnisse.

Der Reigen an Projektbesichtigungen begann im bekannten, vielfach ausgezeichneten Hunziker Areal, das unter der Regie der sogenannten Meta-Genossenschaft „mehr als wohnen", eines Zusammenschlusses von 35 Züricher Genossenschaften, entstanden ist. Architektur und Quartiersgestaltung wurden in der vdw-Gruppe teils kritisch gesehen; das rigorose Mobilitätskonzept – jeder Bewohner unterzeichnet eine Autoverzichtserklärung – hingegen fand Anklang. Nach dem Rundgang erläuterte Hanspeter Wilhelm von der Stadt Zürich, wie man das Klimaziel „Netto-Null" erreichen will.

Im benachbarten Winterthur gab es unisono Zustimmung für die „Vogelsangsiedlung", eine aufsehenerregende Überbauung einer Siedlung aus den Jahren 1939 bis 1941 mit ihrer nunmehr südeuropäisch anmutenden Architektur und einer Vielzahl von Gemeinschaftsräumen – von der Waschküche über ein Fitnessstudio bis hin zu einer Küche mit Pizzaofen. Ohnehin erschien der Reisegruppe der Pizzaofen fast zur gewohnten Ausstattung von genossenschaftlichen Wohnprojekten zu gehören, denn dieses Angebot fand sich im Laufe des dichtgedrängten Programms an mehreren Stellen. Die „Neue Züricher Zeitung" schrieb von „Verdichtung ohne Einöde". Andreas Siegenthaler, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur, verwies ganz unaufgeregt auf die Baukosten für die 156 Wohnungen: 80 Millionen Schweizer Franken. Der Besuch des selbstverwalteten Wohnprojektes „EinViertel" – entstanden auf dem Gelände eines früheren Industriebetriebes – rundete den ersten Exkursionstag ab.

Mit dem Besuch von „Kalkbreite 1" startete der zweite Tag. Die innerstädtische Siedlung mit knapp 100 Wohnungen und natürlich einer Vielzahl von Gemeinschaftsräumen sowie einem großen Anteil an Gewerbe entstand 2014 auf dem Abstellplatz der Tram. Heute überdeckt sie die Tramabstellanlage der Stadt. Die Baukosten werden mit 69 Millionen Schweizer Franken angegeben – eine erstaunliche Summe, denn man muss bedenken: Die Genossenschaft Kalkbreite ist erst mit diesem Projekt entstanden und hatte vorher noch keine einzige Wohnung. In Oberrieden mit Blick auf den Zürich See ist eine Gemeinschaftswohnanlage mit besonderen Qualitäten entstanden. Auch dort war die vdw-Gruppe zu Gast und freute sich über Gastfreundschaft und viele interessante Informationen. Schlusspunkt des Tages war ein Abstecher zur Familienheim-Genossenschaft, die ihren Bestand rund um den Friesenberg hat und im nächsten Jahr ihr 100-jähriges Bestehen feiert. Präsidentin Karin Schulte gab einen Einblick in die Klimastrategie der FGZ, die für ihre Wohnungen zum einen die Abwärme von benachbarten Rechenzentren nutzt und zum anderen alte Gebäude durch Neubauprojekte ersetzt.

Abschluss der Reise war ein Rundgang durch das frühere Arbeiterquartier beginnend mit dem Wohn-, Kultur- und Gewerbeprojekt Zollhaus – ebenfalls von der Genossenschaft Kalkbreite entwickelt. Anschließend erläuterten Präsidentin Nathanea Elte und Geschäftsführer Andreas Scheu, wie sich die größte Schweizer Wohnungsgenossenschaft, die ABZ, für die Herausforderungen der Zukunft wappnet. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zog ein sehr positives Fazit: „Wir fahren mit vielen ganz konkreten Anregungen in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen, Klimaschutz und Mobilitätskonzepte nach Hause." ←

Benefiz-Tour für DESWOS-Projekt bringt 23 500 Euro zusammen

Von Hannover nach Berlin: Wahl und Meine **strampeln für den Senegal**

Hannover / Berlin. Rund 400 Kilometer auf dem Fahrrad von Hannover nach Berlin – und das an nur drei Tagen. Wahrlich kein Zuckerschlecken für zwei Freizeitradler wie Andreas Wahl (Vorstand der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft) und Detlef Meine (Aufsichtsratsvorsitzender der Heimatwerk Hannover). Zumal sie neben der sportlichen Herausforderung auch noch eine ganz andere, womöglich viel wichtigere Aufgabe zu bewältigen hatten: Denn gestrampelt wurde für den Senegal, und auf der Tour mit insgesamt sechs Zwischenzielen galt es, möglichst viele Spenden einzusammeln, um das DESWOS-Projekt „Bessere Ernährung und Existenzsicherung für Kleinbauern und ihre Familien" in dem westafrikanischen Staat zu unterstützen. Und die Mühsal der „Benefiz-Tour" hat sich gelohnt: Am Ende kamen 23 500 Euro zusammen. Chapeau!

Aus den Lautsprechern tönte „We are the Champions", und vor der Zentrale des GdW in Berlin brandete der Applaus auf, als Wahl und Meine, die an der Strecke von Melanie Mahn (Vorständin Heimatwerk) und Lara Marie Meier (Vorständin Bauverein Neustadt a. Rbge.) unterstützt wurden, nach dreitägiger schweißtreibender Tour auf die Zielgerade einbogen. Angesichts des großen Respekts, der beiden entgegengebracht wurde, waren die Strapazen der Fahrt und der langen Vorbereitungszeit vergessen.

Gestartet waren sie in Hannover vor dem vdw-Verbandshaus. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Bauminister Olaf Lies gaben den Startschuss und den wackeren Radfahrern (auf der ersten Etappe auch noch Lutz Nolte vom Vorstand des Bauvereins Neustadt a. Rbge.) die besten Wünsche mit auf den Weg. Dr. Schmitt übergab gleich auch noch eine Spende des Verbandes in Höhe von 1 000 Euro.

Die erste Zwischenstation war im Stadion von Eintracht Braunschweig, wo der Tross von Radlern und Helfern von Rüdiger Warnke empfangen wurde. Der ehemalige vdw-Verbandsratsvorsitzende ist mittlerweile Aufsichtsratsmitglied des Vereins und Vorstand der Eintracht-Braunschweig-Stiftung. „Ein großartiges Projekt, das wir sehr gerne unterstützen", sagte Warnke. Neben einer Spende von der Braunschweiger Baugenossenschaft wurde auch ein Spielertrikot für den guten Zweck versteigert.

Zweiter Stopp für Wahl und Meine war dann bei der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft. Die GWG stockte den Spendentopf um 500 Euro auf. Weitere Stopps waren das Phaeno in Wolfsburg, der Marktplatz in Stendal, die Innenstadt von Rathenow, die Stadt Brandenburg und das Brandenburger Tor in Potsdam. ←

Erster vdw-Zukunftspreis / 8 500 Euro Preisgeld

Studierende sollen **Lösungen** für den Wohnungsbestand finden

Wetter mies, Stimmung super: Beim Kick-off zum vdw-Zukunftspreis in Bremerhaven zeigten sich die Architekturstudierenden – begleitet von STÄWOG-Chef Sieghard Lückehe und vdw-Technikreferent Hiram Kahler – voller Tatendrang.

Hannover / Bremen. In der Wohnungswirtschaft stehen mit der energetischen Sanierung und dem dringenden Bedarf an kostengünstigen Wohnungen große Aufgaben an. Der Fachkräftemangel geht allerdings an der Branche auch nicht spurlos vorüber. Der vdw beschreitet deshalb neue Wege: Denn ein Aspekt des ersten vdw-Studierendenwettbewerbs ist die Suche nach jungen, kreativen Architekten. Zum anderen geht es für die Studierenden um ein Preisgeld in Höhe von insgesamt 8 500 Euro.

„Wir suchen technische und planerische Lösungen für den Wohnungsbestand", beschreibt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt den Arbeitsauftrag für die Wettbewerbsteilnehmer. Dies geschieht derzeit anhand einer Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren, die die kommunale Wohnungsgesellschaft STÄWOG aus Bremerhaven als Basis für die Studierenden zur Verfügung gestellt hat.

Bei zwei Kick-off-Veranstaltungen hatten die Studierenden die Gelegenheit, die Objekte zu besichtigen. Die ursprüngliche Bebauung, teilweise mit den noch originalen Armaturen, Tapeten und Bodenbelägen versehen, zeugt vom Charakter der Gebäude und spiegelt den Charme der 1950er Jahre wider: einfacher Wohnungsbau auf kleinstem Raum – heute unter dem Begriff Suffizienz en vogue.

Dennoch müssen die mehr als 40 Studierenden neue Lösungsansätze finden, die modernen Anforderungen mit dem Gebäudebestand in Einklang zu bringen. Dabei spielen zu schaffende Barrierefreiheit, neue Außenbezüge und zusätzlicher Wohnraum neben energetischen Maßnahmen eine besondere Rolle. Die Lösungsansätze müssen darüber hinaus realtauglich sein, d.h. die Maßnahmen werden später aufgrund der Vollvermietung im bewohnten Zustand umgesetzt.

Es bleibt spannend zu sehen, mit welchen Ansätzen die Nachwuchsarchitekten verschiedener Fakultäten aus Niedersachsen die Aufgabe lösen. Der vdw-Zukunftspreis wird beim vdw-Verbandstag in Bremen am 5. und 6. September verliehen. ←

Fachausschuss Quartiersentwicklung in Wolfsburg

Zuhause in den Steimker Gärten!?!

Wolfsburg. „Zuhause in den Steimker Gärten" – diese Aufschrift steht sinnbildlich auf dem Begrüßungsgeschenk, das Ulrich Sörgel und Manuel Windmann den Teilnehmern des Fachausschusses Quartiersentwicklung im vdw gleich zu Anfang in die Hand drücken. Es handelt sich dabei um einen Sommerhonig und Brombeermarmelade „made in Wolfsburg". „Ob die fleißigen Bienchen die Pollen hier in den Steimker Gärten gesammelt haben, wissen wir natürlich nicht", sagt Sörgel, hauptberuflich nicht Imker, sondern Leiter Wohnimmobilien bei VW Immobilien. Und fügt mit einem Augenzwinkern hinzu: „Aber sie könnten es!"

Windmann und Sörgel begrüßen Karin Stemmer und ihren Ausschuss zur Quartiersentwicklung in den Steimker Gärten in Wolfsburg. Dazu passend: das Motto des VWI-Neubauprojektes: „Modern, nachhaltig, ganzheitlich". Und ebenso passend: die Straßennamen – „Anisweg", „Korianderweg", „Salbeiweg". Die Namen sind Programm. Zwischen den Straßenzügen, die tatsächlich in ihrer Anlage eher schön gestalteten Wegen gleichen, finden sich etliche Grünstreifen, Flächen, Wiesenabschnitte. „Wir haben uns für eine einjährige Mahd (Mähen) entschieden und damit also praktisch für Blumenwiesen", so Windmann, hauptberuflich nicht Gärtner, sondern Leiter der Projektentwicklung und Planung bei VWI. Von dem Projekt, das er von Anbeginn begleiten konnte, ist er nicht nur beruflich überzeugt. „Im Sommer fahre ich hier auch mit meinen Kindern hin. Sie finden die Gärten des Quartiers so toll zum Spielen, dass sie hierhin kommen wollen."

Zu sehen gibt es viel in den Steimker Gärten. Denn gebaut wird immer noch im Neubauquartier. Großbaustelle ist derzeit das Fundament für den Nahversorger, der Ende 2025 einziehen soll, um die bisherigen Anlagen der sozialen und geschäftlichen Infrastruktur zu komplettieren. Aber der Fachausschuss Quartier hat sich nicht allein zur Aufgabe gemacht, die anspruchsvolle Architektur und bauliche Umsetzung der Steimker Gärten zu besichtigen.

Karin Stemmer, Vorsitzende des Fachausschusses bringt es auf den Punkt: „Mit der Exkursion in die Steimker Gärten können wir eine sehr vorausschauende, zukunftsweisende und auch unkonventionelle Quartiersentwicklung besichtigen." Ihrer Auffassung nach wird dieser Besuch viele Impulse für den Ausschuss und den Verband geben. „Denn bezahlbares Wohnen und gute Quartiersentwicklung gehen Hand in Hand", so Stemmer, die als Vorständin die Geschäfte der Braunschweigischen Baugenossenschaft leitet und von Berufs wegen nicht nur Kauffrau, sondern auch Quartiersentwicklerin ist. „Dass wir als sozial orientierte Wohnungsunternehmen auf einen guten und sozialen Zusammenhalt im städtischen Raum achten, gehört sozusagen zu unserer DNA."

Das verdeutlicht auch ein weiterer Vortrag, der ergänzend zur theoretischen und praktischen Besichtigung in Wolfsburg zu sehen ist. Rouven Langanke berichtet über das Mobilitätskonzept der Nibelungen-Wohnbau für das sogenannte „nördliche Ringgebiet" in Braunschweig. Das Motto lautet: „Vernetzt.Mobi.Ökologisch". „Als ich in der Wohnungswirtschaft angefangen habe, hätte ich mir nicht träumen lassen, dass wir uns einmal derart intensiv mit Mobilität auseinandersetzen", fasst Langanke seine Präsentation zusammen. „Aber ja: Es ist ein wichtiges Zukunftsthema für Quartiere. Und damit also auch für die Wohnungswirtschaft", ergänzt er. „Denn das Wohnen der Zukunft muss Alternativen zur vollumfänglichen Automobilität anbieten. Wir können das heute schon am Nutzerverhalten unserer Mieterinnen und Mieter erkennen." Dass die Nibelungen dabei ihre Hausaufgaben gemacht und die richtigen Partner für die Umsetzung gefunden hat, ist ebenfalls schon jetzt erkennbar. Das Projekt der Nibelungen ist nicht nur in Braunschweig bekannt, sondern zum Musterprojekt des Verkehrsclubs Deutschland ernannt worden und zwar im bundesweiten Projekt „Wohnen und Mobilität". ←

Fachausschuss Planung und Technik in Göteborg

Bullerbü in Schweden?
– nicht überall!

Hannover / Bremen. Der Technische Ausschuss des vdw ist gemeinsam mit Kollegen aus dem VdW Rheinland-Westfalen in Göteborg auf wohnungswirtschaftliche Spurensuche gegangen. Die Studentenstadt ist mit gut einer Million Einwohnern in der Metropolregion die zweitgrößte Stadt Schwedens. Hier ist der Wohnungsmarkt zu 70 bis 80 Prozent in öffentlichem Eigentum.

Bei einem intensiven Austausch im Stadtplanungsamt Göteborgs wurde den Teilnehmern der Exkursion u.a. ein interessanter Einblick in die Vergabepraxis von Wohnungen ermöglicht. Zentrales Instrument ist die Plattform „Boplats", die die Stadt betreibt. Suchende sollten sich (kein Scherz!) am besten nach der Geburt dort anmelden, um nach einer Wartezeit von bis zu zehn (!) Jahren in den Genuss einer bezahlbaren Wohnung in Göteborgs Innenstadt zu kommen. Bullerbü sieht anders aus.

Hat man eine der begehrten Wohnungen „ergattert", können sich die Einwohner der Stadt an einer ruhigen, beinahe autofreien Innenstadt erfreuen. Der Grund hierfür liegt an einem ausgeklügelten Konzept zur Mobilität, insbesondere der Ladeinfrastruktur. Konsequent werden Fahrzeuge zentral geladen – dann ist das Parken kostenfrei – und die Besucher pendeln von den Park-and-Ride-Plätzen mit dem ÖPNV in die Stadt. Dies bietet den Vorteil, dass notwendige Starkstromtrassen nicht in der ganzen Stadt verlegt werden müssen. Straßen werden konsequent zu Fahrradstrecken umgebaut, innerstädtische Parkplätze zurückgebaut und die Flächen umgenutzt.

Neben dem intensiven Austausch mit der Stadtplanungsabteilung rundeten der Besuch einer Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren mit einer Wohnung im möblierten Originalzustand sowie eine Stadtführung das Programm ab. ←

Betriebswirtschaftliche Fachausschüsse von vdw und VNW tagen gemeinsam

„Mutige Wohnungsunternehmen in Hildesheim!“

Hildesheim. Ein Teilnehmer der gemeinsamen Fachausschusssitzung Betriebswirtschaft des vdw Niedersachsen Bremen und des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen brachte es auf den Punkt: „Mutige Wohnungsunternehmen hier in Hildesheim.“ Tatkräftig hatten der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim (BWV), die gbg Hildesheim und die kwg Hildesheim das zweitägige Treffen unterstützt und dabei einen Einblick in ihre Neubau- und Sanierungstätigkeit gegeben. Insbesondere die Entwicklung im Neubauquartier Ostend nötigte den Gästen Respekt ab.

Das Ostend ist ein ehemaliges Kasernengelände mit sehr guter Verkehrsanbindung. Im Rahmen eines einstufig begrenzt offenen städtebaulichen Wettbewerbs wurden aus 61 Bewerbern 15 Teilnehmer ausgewählt. Der Siegerentwurf verband am besten die städtebauliche Nachnutzung, die Anbindung an die benachbarte Oststadt und die Schaffung eines eigenen Quartiers für Wohnen und Gewerbe. Auf rund zwölf Hektar Fläche entsteht ein Lebensraum für 1200 Menschen. Die drei Hildesheimer Wohnungsunternehmen wurden dabei von Anfang an stark mit eingebunden. Das bestätigte während der Besichtigungstour auch Sandra Brouër als Vertreterin der Stadtverwaltung. BWV, gbg und kwg realisieren im Ostend vielfältigen Wohnungsneubau für ganz unterschiedliche Nutzergruppen, teilweise auch öffentlich gefördert.

Neben dem Ostend standen auf dieser Veranstaltung zahlreiche weitere Projekte im Fokus:

Beispiel der kwg: In Nachbarschaft zum historischen Magdalenenhof errichtet die kwg zwölf komfortable und barrierearme Eigentumswohnungen inklusive Tiefgarage. Die großzügigen 2- bis 4 Zimmer-Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon bzw. eine Terrasse mit Gartenanteil und Blick auf die Innerste.

Beispiel der gbg: Das Neubauprojekt Pippelsburg 7-9 im Stadtteil Moritzberg umfasst mehr als 120 Wohnungen. Bereits vor einigen Jahren hatte die gbg entschieden, ihren gesamten Bestand im Stadtteil städtebaulich neu zu entwickeln. Ziel war es, die typische Gebäudestruktur der 1950er und 1960er Jahre aufzubrechen und mit einer modernen Architektur neue barrierefreie und bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Beispiel BWV: Mit der Errichtung eines Quartierszentrums im Stadtfeld soll ein zentraler Begegnungsort für die Menschen dieses Stadtteils rund um die Themen Bildung, Beratung und Freizeit geschaffen werden. Das Quartierszentrum Stadtfeld wurde mithilfe des Förderprogramms „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ sowie durch Mittel der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ realisiert. ←

FLORIAN DILG
Architekt und Stadtplaner BAB,
ARCHiTEKTUR: ZWiNGEL / DiLG, München

Neuer Gebäudetyp „E"

Der Architekt Florian Dilg aus München setzt sich derzeit in Bayern für eine Idee ein, die aus seiner Sicht auch deutschlandweit umgesetzt werden sollte.

Die Situation

Das Baugeschehen findet heute in einem engen Geflecht von Richtlinien statt, die aufgrund von Industrieinteressen entstanden sind und in Teilen unmäßige Komfortmaßstäbe propagieren. Diese Richtlinien werden mehr und mehr: Sie engen die planerische Bewegungsfreiheit von Architektinnen und Architekten immer weiter ein und treiben die Baukosten in die Höhe. Die Architektenschaft hat auf die wirtschaftliche Errichtung von Gebäuden nur noch beschränkt Einfluss. Und auch die Gestaltungsmöglichkeiten werden zunehmend weniger. Diese Entwicklung ist fatal, denn es geht um nichts weniger als unsere Wohn- und Arbeitsräume.

Konnte geförderter Wohnungsbau in München vor acht Jahren noch für 1800 Euro/m² Wohnfläche (WF) errichtet werden, muss für 2023 mit Herstellungskosten von mind. 3200 Euro/m² kalkuliert werden. Die staatliche Wohnungsbauförderung ist seit 2015 von 1760 Euro/m² WF auf 2600 Euro/m² WF gestiegen. Sie hinkt der Entwicklung also hinterher. Weiter steigende Bodenpreise sind hier nicht inbegriffen.

Alle Preise sind massiv gestiegen: für Löhne, Material, Energie und Finanzierung. Dazu kommt die inflationäre Entwicklung. Im Sinne einer gesunden Bauwirtschaft ist es völlig in Ordnung, wenn die Bauausführenden auskömmliche Preise ansetzen. Problematisch allerdings ist, dass wir auf die Preisspirale nicht mit eigenen Ideen oder der Reduzierung von Standards reagieren können: Das geben die Richtlinien nicht her. Gespart wird stattdessen an den noch nicht regulierten Stellen – oft zulasten von Gestaltung, räumlichen Qualitäten oder der Nachhaltigkeit von Materialien. Das Ergebnis können wir überall besichtigen: Wohn- und Geschäftshäuser mit dünn verputztem Wärmedämmverbundsystem, anthrazitfarbenen Kunststoff-Fenstertüren und verzinktem Stäbchengeländer.

Richtlinien erzeugen sich mittlerweile selbst. Und die Bauindustrie fördert dies. Ein gutes Beispiel ist die Verschärfung der Schallschutz-Norm von 2016 zum Jahreswechsel 2018, die die Deckenstärken erhöht hat. Das nämlich wirkt sich auf die gesamte Statik des Gebäudes aus. Diese Entwicklung hängt eng mit der Verbesserung des Schallschutzes an Fenstern zusammen: Wenn Außengeräusche nicht mehr zu hören sind, werden die Geräusche der Nachbarn intensiver wahrgenommen. Und deshalb müssen die zur Schallreduzierung im Innern dienenden Richtlinien angepasst werden.

Ein anderes gutes Beispiel ist die energetische Aufwertung des Baubestands, zweifellos ein wichtiges Ziel im Kampf gegen den Klimawandel. Ob es allerdings durch die Bekleidung von Bestandsgebäuden mit Polystyrolschaum erreicht wird, kann mit Blick auf die Nachhaltigkeit von Baustoffen bezweifelt werden. Angesichts des herrschenden Kostendrucks kommt diese Methode gleichwohl häufig zum Einsatz, denn sie ist der günstigste Weg, um die Vorgaben einzuhalten.

Sollten wir nicht vielmehr auf die nachhaltige Erzeugung unserer Energie achten und die Nutzer bewusst an einer einfachen „Bedienung" der Gebäude beteiligten?

Planerische Antworten auf diese Frage sind nicht frei formulierbar. Wir sind an das GEG und sein Referenzgebäude gebunden. Aber was ist wichtiger: die Einhaltung von Vorschriften oder das Ergebnis im Sinne einer guten CO_2-Bilanz?

Als Architektinnen und Architekten haben wir gelernt, für jede Projektsituation passende Lösungen zu formulieren. Es wäre leicht möglich, individuelle Energiekonzepte zu entwickeln, um die notwendigen Einsparungen zu bewirken und dabei zusätzlich einen Innovationsbeitrag zu leisten, anstatt immer nur die Dämmwerte herkömmlicher Bauteile zu erhöhen.

Tatsächlich sind die Richtlinien für die Ausführung von Konstruktionen nicht das Ergebnis einer Suche nach den einfachsten, innovativsten und für das jeweilige Projekt passendsten Lösungen, vielmehr geht es der Baustoffindustrie darum, einen ganzen Themenbereich mit eigenen Produkten abzudecken und Regeln zu etablieren, die deren Einsatz unverzichtbar machen.

Offensichtlich dienen Normen und Richtlinien mittlerweile als Instrumente zur Marktabschottung und der Vermeidung von konkurrierendem Wettbewerb, welche auch die mittelständischen Handwerker in der Bewerbung um Aufträge einschränkt.

Zum anderen entwickeln Fachingenieure die Richtlinien ohne böse Absicht soweit, dass ihre speziellen fachlichen Belange möglichst ideal erfüllt werden. Es entstehen dadurch Anforderungen, die teilweise kaum noch konstruktiv auf einer Baustelle hergestellt werden können. Beim Arbeiten im Bestand werden Projekte durch die Unmöglichkeit der Einhaltung von Normen auch verhindert oder führen zum Abbruch der bestehenden Substanz.

Die Fälle, in denen Architektinnen und Architekten auf Firmen stoßen, die Bedenken an individuell entwickelten Details anmelden, mehren sich. Solche Ideen passen nicht in die Systeme margenstarker Produktvermarktung: Putzsysteme, Fassadensysteme, Dachsysteme und so weiter. Dabei werden wir Planerinnen und Planer dazu gedrängt, Systemkomponenten miteinander zu kombinieren: Ein wesentlicher Teil unseres Berufsbildes, das Innovationsvermögen, geht verloren.

Wir müssen wieder die Oberhand über das Detail gewinnen, müssen selber denken dürfen! Die Argumentation, Bauen sei heute so kompliziert, dass es nur durch eine spezialisierte Industrie gelöst werde könne, wurde über Jahre aufgebaut. Die Umwelteinflüsse und die Grundbedürfnisse der Menschen sind aber im Grunde gleich geblieben. Die Anspruchshaltung an Gebäude und das Sicherheitsbedürfnis wurden – auch aus wirtschaftlichen Gründen – künstlich gesteigert.

→

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

Die Idee

Der Panzer aus Richtlinien ist so dick und starr geworden, dass wir uns häuten müssen, um uns wieder frei bewegen zu können. Deshalb schlagen wir die Einführung einer neuen Kategorie für Planungsaufgaben vor: Einen Gebäudetyp „E" wie „Einfaches Bauen" oder „Experimentelles Bauen". Er sollte – wie der Sonderbau – neben den bestehenden Gebäudeklassen in Art. 2 BayBO eingeführt werden.

Mit dieser Klassifizierung ist kein strenger Anforderungskatalog verbunden. Als experimentell können alle Versuche gelten, einfach und kostengünstig zu bauen, neue Wohnformen auszuprobieren oder eben etwas anderes völlig Neues. Wichtig ist, dass ein Architekt eine qualifizierte Planung durchführt.

Ein stark reduziertes Regelwerk ermöglicht es Bauherren und Architekten dann, Standards, Materialien und Ausführungsdetails so aufeinander abzustimmen, dass sinnvolle und nachhaltige Gebäude zu bezahlbaren Kosten entstehen. Wesentlich dabei ist eine sorgfältige Erarbeitung und Vereinbarung der Ziele und Mittel zu deren Erreichung.

Grundlage ist die Beschränkung auf die Schutzziele der Bauordnung in Art. 3 BayBO. Von den technischen Baubestimmungen kann ohne die geforderte Gleichwertigkeit in diesem Rahmen abgewichen werden. Maßgeblich kann das sachverständige Vier-Augen-Prinzip für die jeweilige Fachrichtung werden. Die Einordnung als Gebäudetyp „E" zeigt dies dem Mieter oder Käufer an, sodass keine falschen Tatsachen vorgetäuscht werden.

Begleitet wird die Einführung in die Bauordnung durch Ergänzungen im BGB §§633 + 650. Diese ermöglichen die Erreichung eines „mangelfreien Werks", wenn die öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten und die vereinbarten Ziele erreicht werden; unabhängig von den anerkannten Regeln der Technik, deren Abweichung nicht mehr im Einzelnen vereinbart werden muss.

Projekte der Gebäudeklasse „E" könnten ggf. ohne öffentliche Ausschreibung mit regionalen Firmen entwickelt werden. Beispielsweise der mehrgeschossige Holzbau: Er gewinnt viel, wenn die Planer ausführende Handwerksbetriebe bereits im Entwurf einbinden.

Zur Nachhaltigkeit gehört auch eine gute Gestaltung und die Abstimmung mit den Nutzerbedürfnissen.

Was wir gewinnen können

Bauherren erhalten wieder Entscheidungsfreiheit über ihre Projekte, wenn sie neue Wege im Bauen beschreiten wollen. Sie bekommen die Möglichkeit, normenreduziert und damit kostengünstiger zu bauen. Die Entbindung von vielen Richtlinien kompensiert er durch die Unterstützung eines Architekten und durch Fachingenieure, die mit ihrer Kompetenz die Grundregeln des Bauens beachten. Es entsteht wieder Raum für Innovationen durch Vereinfachung, Kostensenkung und Ressourceneinsparung durch Normalisierung der Standards und des Flächenverbrauchs.

Ideen zur Erneuerung im Bauen bleiben nicht nur Theorien, die diskursiv gegen den Normenapparat bestehen müssen, sondern sie können real erprobt, erlebt und bewertet werden. Wir rechnen mit vielen guten Beispielen, die in die unterschiedlichsten Richtungen Anstöße zur Weiterentwicklung geben. Die Umnutzung von Gebäuden wird einfacher möglich, da der Wechsel der nutzungsspezifischen Anforderungen kein Hindernis mehr sein muss.

Notwendige Neuausrichtungen im Bauwesen, wie verstärkte Umnutzungen unter Wiederverwendung des Bestandes und das zirkuläre Bauen, können sich ohne Konflikt mit den bestehenden Standards entwickeln.

Der Bestand kann als wertvolle Ressource genutzt werden, da die wiederverwendeten Bauelemente ihren Wert außerhalb der Normen haben.

Das Verlassen der engen Normen-Geleise ist eine der Grundlagen für die Entwicklung einer klimaschonenden Umbaukultur. Denn hier geht es ja vor allem um die Freiheit, intelligentes Planen und Entwerfen mit passgenauen Konstruktionen zu entwickeln.

Gebäudeklasse „E" bedeutet also eine andere Architekturkultur – eine Kultur, in der Architekten die Konstruktion konzipieren, sie mit Fachleuten besprechen, um Detail- und Materialien sinnvoll miteinander zu verbinden. Dabei werden Bauteile geplant, die mittelständische Handwerksbetriebe einfach herstellen können. Das ist gut für den Wettbewerb und hilft auch den kleinteilig strukturierten regionalen Baufirmen. Die Gebäudeklasse „E" könnte dadurch auch ein Instrument regionaler Wirtschaftsförderung werden.

Nicht zuletzt zeigen wir uns als Planerinnen und Planer solidarisch – untereinander und mit der Gesellschaft: Wir arbeiten gemeinsam an einer neuen sozialen und umweltbewussten Wohn- und Arbeitskultur.

Wie kommen wir dahin?

Seit mittlerweile zwei Jahren diskutieren Architekten und Ingenieure mit Politik, Verwaltung, Bauherren und Versicherungen über das Konzept. Zuletzt wurde am 7. März 2023 im Bayerischen Landtag der einstimmige Beschluss des Bauausschusses bestätigt:

„Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf allen Ebenen für die Einführung eines Gebäudetyps „E" einzusetzen. Dies beinhaltet sowohl eine Initiative zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) als auch eine Befassung der Bauministerkonferenz mit der Thematik und einer daraus resultierenden Änderung der Musterbauordnung und dann mittelbar der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Darüber hinaus wird die Staatsregierung aufgefordert, in möglichst allen Regierungsbezirken Modellprojekte des Gebäudetyps „E" zu initiieren und durchzuführen."

Auf dieser Grundlage hat die Vorbereitung von Pilotprojekten begonnen.

Die Initiative wird auch bundesweit durch die Bundesarchitektenkammer vorangetrieben, unter Beteiligung aller Länderkammern und zum Teil im Kontakt zu Landesbauverwaltungen. Denn nur mit einer bundeseinheitlichen Öffnung der Vorschriften kann eine Veränderung hin zu einer Normalisierung der Standards und eine Vereinfachung für gutes Bauen entwickelt werden.

Notwendig ist dafür eine weitere offene Diskussion zur Etablierung und Ausarbeitung des Konzepts. ←

Anzeige

T GLASFASER
Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:
0800
33 03333

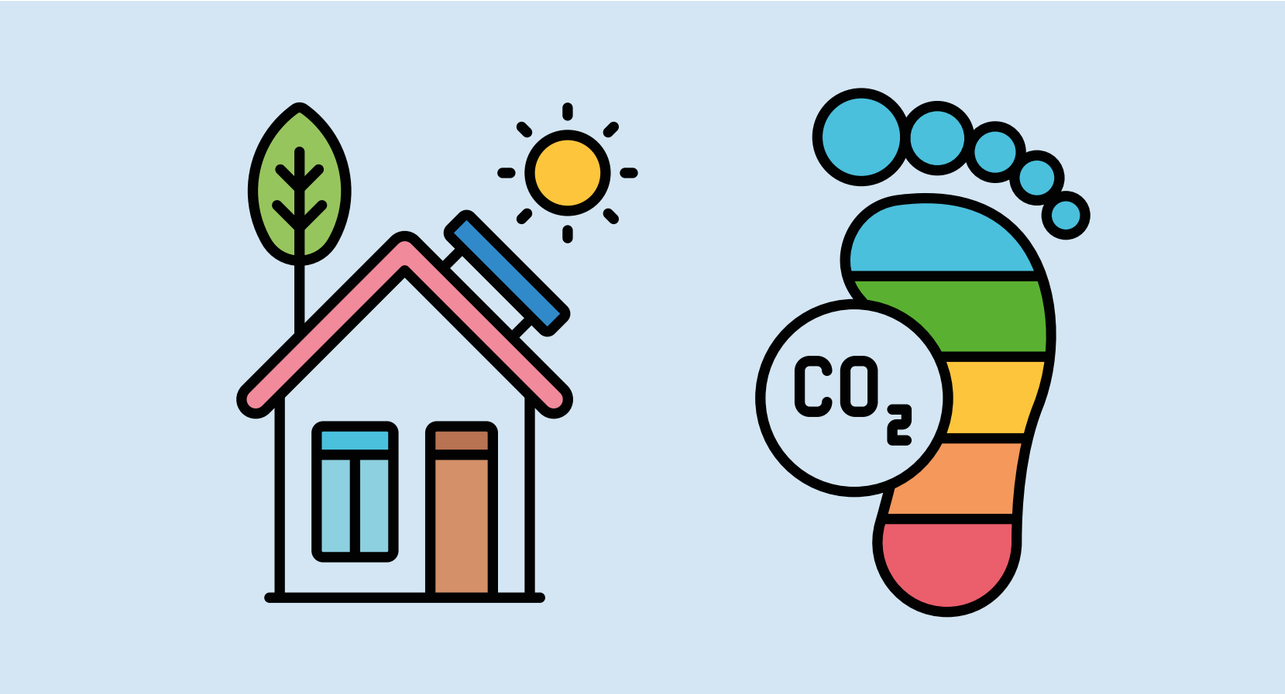
Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

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.



CO_2-Bilanz als Basis zukünftiger Unternehmensstrategien

VON PROF. DR. NORBERT RASCHPER

Im vdw Magazin 2_2023 wurden in Teil 1 der kleinen Artikelserie die grundlegenden Vorgehensweisen zur Dekarbonisierung der Wohnungsbestände vorgestellt. Um eine individuelle Klimaschutzstrategie definieren zu können, ist die IST-Situation zwingend zu analysieren. So ist der CO_2-Fußabdruck in kg/m²Wfl. im Rahmen der jährlichen CO_2-Bilanz zu ermitteln und fortzuschreiben. Die Analyse der energetischen Gebäudequalität zeigt zudem mögliche Handlungsfelder auf.

Als Basis der CO_2-Bilanz sind die Energieverbräuche der einzelnen Gebäude möglichst getrennt nach Heizung und Warmwasser zu erfassen. Bei zentral beheizten Gebäuden können die Energieverbräuche pro Heizkreis vom Energieversorger oder den Messdienstleistern bereitgestellt werden. Im Idealfall können die Verbräuche im Heizkreis auf die Gebäude mittels Wärmemengenzähler verteilt werden. Falls noch keine Wärmemengenzähler eingebaut wurden, kann die Verteilung auch über die Wohnfläche erfolgen. Sind die Gebäude eines Heizkreises in ihrer energetischen Qualität sehr unterschiedlich, können auch die Zähleinheiten der Heizkostenverteiler zur gebäudespezifischen Verteilung genutzt werden. Um die Gebäude in die Energieeffizienzklassen einzuordnen, sollten die Verbräuche witterungsbereinigt werden. Mit Blick auf die CO_2-Bilanz sind die Verbräuche dagegen ohne Witterungsbereinigung zu verwenden.

PROF. DR. NORBERT RASCHPER

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

Aktuell ist die Bereitstellung der Energieverbräuche durch die Messdienste arbeitsaufwendig, und man sollte dafür ausreichende Kapazitäten vorhalten. Da die CO_2-Bilanz zukünftig jährlich zu erstellen ist, sollte jedes Unternehmen einen möglichst automatisierten Prozess der Verbrauchsdatenbereitstellung mit seinen Partnern realisieren. Die unterjährige Verbrauchsinformation an die Mieter gemäß HeizkostenV (Verordnung über Heizkostenabrechnung) wird diesen Prozess zukünftig deutlich vereinfachen.

Schritt 1: Analyse der Energieverbräuche

Die Analyse der Energieeffizienzklassen gibt erste Aussagen zur Energieeffizienz des Portfolios (siehe Abb. 1). So kann der Mittelwert in Relation zu öffentlich zugänglichen Benchmarks die bisherigen eigenen Erfolge von Energiesparmaßnahmen dokumentieren. Die Effizienzklassen F, G und H verdienen besondere Aufmerksamkeit, da diese ab 2030 (Klasse G und H) bzw. 2033 (Klasse F) nicht mehr im Bestand vorkommen sollen[1]. Die Auswertungen des Verfassers zeigen, dass hier je nach Wohnungsunternehmen zumeist wenig, teilweise aber auch bis über 10 Prozent des Portfolios betroffen sind.

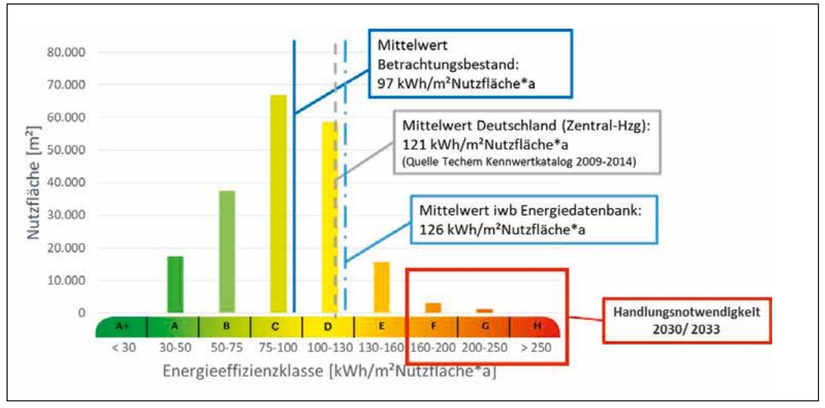


Abb. 1: Analyse der Portfolioverteilung in den aktuellen deutschen Energieeffizienzklassen (Projektbeispiel)

Schritt 2: Erstellung CO_2-Bilanz

Zur Berechnung der CO_2-Emissionen werden die nicht klimabereinigten Energieverbräuche (jetzt pro m² Wohnfläche) pro Gebäude mit den CO_2-Faktoren der eingesetzten Energieträger multipliziert. Die CO_2-Faktoren werden im aktuellen GEG oder den Veröffentlichungen des BAFA vorgegeben oder können (z. B. bei Fernwärme) von den Energieversorgern abgefragt werden. Bei der Fernwärme sollten die CO_2-Faktoren nach der Carnot-Methode ermittelt werden, da die Faktoren nach der Stromgutschriftmethode deutlich zu günstig sind und möglicherweise zukünftig nicht mehr verwendet werden dürfen. Werden neben den CO_2-Emissionen auch die anderen Treibhausgasemissionen (z.B. Lachgas oder Methan) berücksichtigt, spricht man von den CO_2-Äquivalenten CO_{2e}, die ca. 20 Prozent über den CO_2-Emissionen liegen.

Die gebäudespezifischen CO_2-Werte zeigen besonders hohe CO_2-Emittenten, die als „low hanging fruits" bis 2030 vorrangig angegangen werden sollten. Der Anschluss an eine in der Nähe befindliche grüne Fernwärme oder an ein Nahwärmenetz mit grüner TGA bieten Kosten- und Zeitvorteile.

Die Aggregierung der einzelnen Gebäudeemissionen führt zum unternehmensindividuellen CO_2-Fußabdruck in der CO_2-Bilanz (siehe Abb. 2). Besonders deutlich erkennt man in dem Projektbeispiel die hier vorhandenen positiven Effekte der grünen Fernwärme bzw. der Pelletheizungen, die zu einem sehr guten CO_2-Fußabdruck von 18 kg/m²Wfla führen. Bei mehr als 70 Klimapfad-Projekten der iwb liegt die Spanne der aktuellen CO_2-Emissionen bei ca. 18 – 32 kg 31/m² Wfla, was CO_2-Einsparungen gegenüber 1990 von ca. 42 – 54 Prozent bedeutet.

1 Beschluss EU-Parlament vom 14.03.2023 zur EU-Gebäuderichtlinie („Fit for 55"), noch keine Zustimmung des Europäischen Rates, kein nationales Recht

→

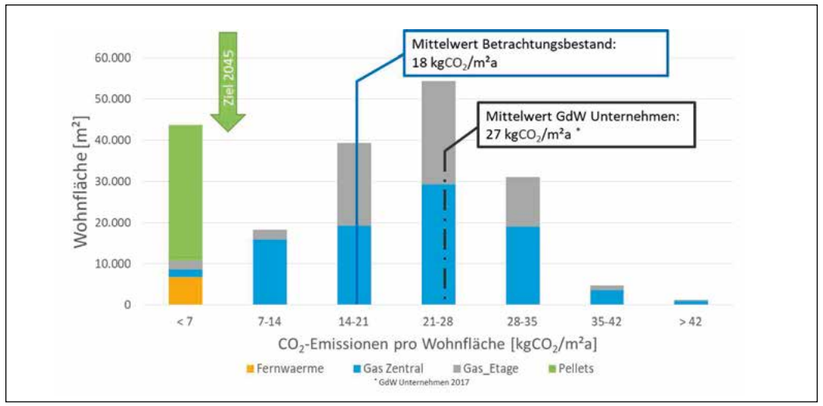


Abb. 2: CO_2-Emissionen eines Portfolios (Projektbeispiel) mit CO_2-Fußabdruck

Schritt 3: Energetische Analyse der Gebäudehülle und der Einsparpotenziale

Mit Blick auf die zukünftige Dekarbonisierungsstrategie ist nicht nur die Ausgangslage „Energieverbrauch" bzw. „CO_2-Emission" wie dargestellt zu ermitteln. Auch die Analyse der aktuellen energetischen Gebäudequalität hilft, Einsparpotenziale pro Gebäude durch Wärmedämmungen abzuschätzen (siehe auch Artikel Teil 1 vdw Magazin 02_2023). Auf Basis von Bestandsdaten zu den Dämmungen von Dachböden, Fassaden, Kellerdecken sowie den Baujahren der Fenster können in groben Energiebedarfsrechnungen analog zum Energiebedarfsausweis die Energieeinsparpotenziale in kWh/m²Wfl. abgeschätzt werden. Variiert man dann noch den Dämmstandard (z. B. KfW-Effizienzhaus 70 oder 55) und verknüpft die errechneten Bedarfswerte mit den aktuellen CO_2-Faktoren der Energieträger, erhält man eine Auswertung analog Abb. 3.

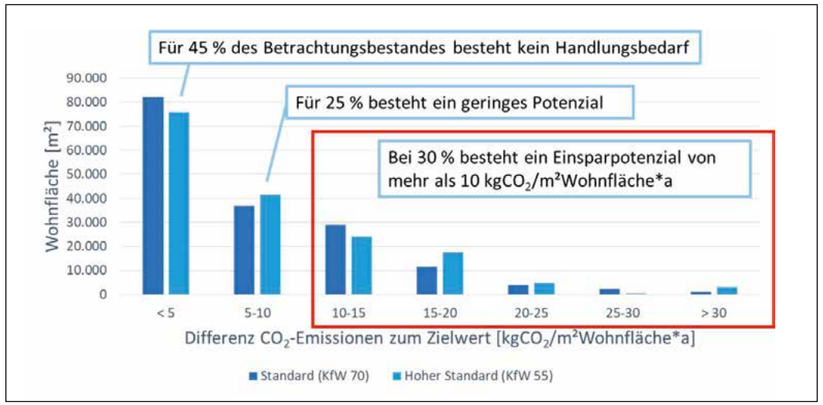
Es können jene Gebäude identifiziert werden, deren Einsparpotenziale durch Wärmedämmung signifikant sind und die bei Wärmedämmprogrammen priorisiert werden sollten. Im Umkehrschluss werden aber auch jene Gebäude kenntlich, bei denen man sich vorrangig auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung konzentrieren kann.

Fazit

Die fortlaufende Erstellung einer CO_2-Bilanz inkl. energetischer Analyse des Gebäudebestandes ist nicht nur eine Reportingpflicht gegenüber Dritten, sondern schafft auch eine wertvolle Basis für die zukünftige eigene Klimaschutzstrategie:

- Analyse der Energieverbräuche zur Identifizierung der Effizienzklassen F, G und H
- Ermittlung der hochemittierenden Gebäude als vorrangige Gebäude bis 2030
- Ermittlung des aktuellen CO_2-Fußabdruckes mit Abschätzung der noch anstehenden Dekarbonisierungsaufgabe
- Analyse der energetischen Hülle pro Gebäude mit Variation KfW70/KfW55 zeigt sinnvolle Einsparpotenziale durch Wärmedämmung. ←

Abb. 3: Priorisierung von Gebäuden mit sinnvollen Einsparpotenzialen durch Wärmedämmung (Projektbeispiel)



Anzeige

2023
DAS WAR DIE 8. LIVE-AUSGABE!
JUNI 2023 | IN ROTENBURG (WÜMME)

RTDWW
ROTENBURGER TAGE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

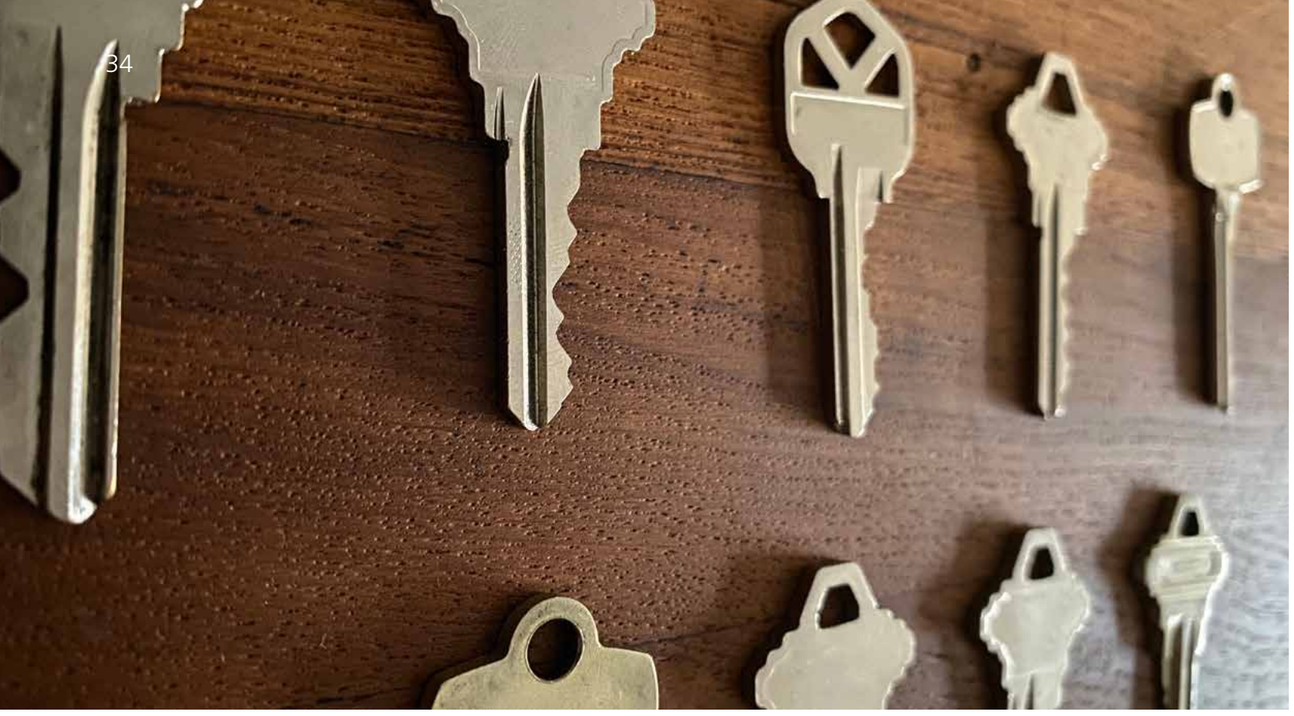
WIR SAGEN „DANKE"
UND BIS ZUM NÄCHSTEN MAL.

EIN EVENT, VIELE BILDER.

ZUR RTDWW-GALERIE
www.rtdww.de

RTDWW 2023
Rotenburger Tage der Wohnungswirtschaft

Eine Veranstaltung von: PGN Architekten Stadtplaner Ingenieure · SENECTUS · WGS



PropTech Germany Awards:

Power für modernes Immobilien-Management

VON FRANK URBANSKY FACHAUTOR / VORSITZENDER DER ENERGIEBLOGGER E.V.

Die Immobilienbranche steht vor großen Umwälzungen. Veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen und der Zwang zum Energiesparen erfordern neue Lösungen – und die kommen heute oft von kleinen Start-ups und PropTechs. Das haben die PropTechs Germany Awards einmal mehr gezeigt.

Neben den Einsparzwängen spielt auch die Optimierung von Vermietung und Verwaltung eine große Rolle bei den Prämierten, die sich in die folgenden drei Kategorien einordnen lassen:

1. Energieeffizienz / Gebäudesteuerung

Einer der Schwerpunkte des Wettbewerbs liegt auf der höheren Energieeffizienz von Gebäuden. Die kann zum einen durch neue Heiz- und Wärmeverteiltechnologien erreicht werden, zum anderen ganz einfach durch eine verbesserte Steuerung der bestehenden Energieversorgungstechnik. Folgende Unternehmen gewannen in diesem Bereich Preise:

Hauptgewinner: Green Fusion GmbH
Green Fusion gewann den Hauptpreis. Das Unternehmen hat sich auf die Entwicklung von nachhaltigen Energie- und Umweltlösungen spezialisiert, so das Green-Roof-Projekt, bei dem gemeinsam mit Partnern innovative Dachbegrünungssysteme entwickelt werden, die nicht nur zur Verbesserung der Luftqualität in Städten beitragen, sondern auch als erneuerbare Energiequelle dienen können. Neben dem Green-Roof-Projekt arbeitet Green Fusion auch an anderen vielversprechenden Projekten wie der Entwicklung von intelligenten Energieverteilungssystemen und der Integration von erneuerbaren Energien in die bestehende Energieinfrastruktur.
www.green-fusion.de

Bauen & Sanieren: Vestigas GmbH
Vestigas hat sich auf die Digitalisierung von Facility Management und Gebäudeautomation spezialisiert. Mittels einer webbasierten Plattform können Betreiber und Facility-Manager das Gebäudemanagement optimieren und automatisieren. Sie ermöglicht eine nahtlose Kommunikation zwischen Gebäudesystemen, Technikern und Betreibern. Die Datenanalyse-Funktionen der Plattform bieten zudem Einblicke in den Zustand von Gebäuden und Anlagen. Das wiederum ermöglicht eine proaktive Wartung und Instandhaltung im Sinne des Predictive Maintenance.
vestigas.com

Smarte Gebäudeeffizienz: aedifion GmbH
aedifion entwickelt intelligente Lösungen für das Gebäudemanagement und die Gebäudeautomation. Eine eigens entwickelte Plattform ermöglicht eine umfassende Überwachung und Analyse von Gebäuden und Anlagen. Sie verarbeitet große Datenmengen und nutzt künstliche Intelligenz, um Einsparpotenziale aufzuzeigen und Ineffizienzen zu reduzieren.
www.aedifion.com

Energieeffizienz für PV: Voltaro Energy GmbH
Voltaro bietet eine cloudbasierte Plattform an, die es Eigentümern von Photovoltaikanlagen ermöglicht, ihre Energieeffizienz zu steigern und Energiekosten zu senken. Sie umfasst eine Vielzahl von Funktionen, die die Energieproduktion und -nutzung optimieren, einschließlich Echtzeit-Überwachung und Analyse von Energieverbrauch und -produktion, automatischer Abrechnung und intelligenten Lastmanagements.
www.voltaro.de

Bewirtschaftung & Instandhaltung: DiConneX GmbH
DiConneX entwickelt intelligente Lösungen für die Gebäudeautomation und das Facility Management. Eine Plattform ermöglicht es Immobilienbetreibern und Facility-Managern, Gebäudeautomation und -überwachung sowie Energie- und Ressourcenmanagement zu optimieren. Dazu gehören ein integriertes Gebäudemanagementsystem, ein Energiemanagementsystem und eine intelligente Gebäudeautomation.
www.diconnex.com

2. Vermietung / Verwaltung

Auch Vermietungs- und Verwaltungsprozesse können optimaler laufen. Dem widmeten sich die folgenden prämierten PropTechs:

Projektentwicklung & Smart City: syte GmbH
syte GmbH entwickelt visuelle KI-Technologien, die es Online-Händlern ermöglichen, ein personalisiertes Einkaufserlebnis für ihre Kunden zu schaffen. Die Technologie nutzt maschinelles Lernen und Computer Vision, um Produktbilder zu analysieren und mit ähnlichen Produkten in der Datenbank abzugleichen – auch für den Immobilienmarkt. Damit können Online-Shops ihren Kunden ähnliche Produkte, also auch Wohnungen, empfehlen.
www.syte.ms

Planen & BIM: LCM Digital GmbH
LCM Digital bietet digitale Lösungen für die Vermietung und Verwaltung von Immobilien. Eine breite Palette von Software-Tools und digitalen Dienstleistungen ermöglicht es Vermietern und Immobilienverwaltern, den Vermietungsprozess zu automatisieren und zu optimieren. Dazu gehören etwa die Online-Vermarktung von Immobilien, die automatisierte Terminvergabe für Besichtigungen oder auch digitale Mieterakten und Zahlungsabwicklungen. Das ermöglicht einen nahtlosen digitalen Vermietungsprozesses.
www.lcmdigital.com

Finanzieren, Bewerten & Investieren: Octoscreen GmbH
Octoscreen entwickelt cloudbasierte digitale Lösungen für die Immobilienbranche, mit denen Prozesse und Kommunikation optimierbar sind. Die Plattform umfasst Funktionen wie Dokumentenmanagement, interaktive Checklisten und eine automatisierte Aufgabenverwaltung. Immobilienunternehmen können so ihre Workflows automatisieren und effizienter gestalten.
www.octoscreen.de

Asset- & Portfoliomanagement: objego GmbH
Die Plattform von objego beinhaltet eine Vielzahl von Funktionen, die die Immobilienverwaltung und -vermietung optimieren, einschließlich digitaler Verträge, Online-Buchung von Besichtigungen und automatisierter Zahlungsabwicklung.
www.objego.de

3. Mieter

Einige Start-ups beschäftigen sich auch mit größerem Nutzen für Mieter, etwa beim Wohnungstausch oder bei der Information über Wohnquartiere.

Konzepte & Services für Mieter & Nutzer: Tauschwohnung GmbH
Die Plattform von Tauschwohnung macht genau das, was der Name verspricht – Wohnungen tauschen. Mieter können hier ihre Wohnung zum Tausch anbieten und potenzielle Tauschpartner finden. So können sie ihre Wohnsituation verbessern, ohne die Kosten und den Stress eines Umzugs in Kauf nehmen zu müssen.
www.tauschwohnung.com

Quartierscheck für Mieter: ViertelCheck GmbH
Dank der Plattform von ViertelCheck können Mietinteressenten und Käufer fundierte Entscheidungen darüber treffen, wo sie leben möchten. Die Plattform soll die Wohnungssuche in Städten erleichtern und zur Schaffung nachhaltigerer Gemeinschaften beitragen.

www.viertelcheck.de ←

„Wohntrends 2040“
für Niedersachsen und Bremen

Zum vierten Mal seit 2008 haben Analyse & Konzepte immo.consult und InWIS im Auftrag des GdW die Zukunft des Wohnens erforscht. Die Studie „Wohntrends 2040“ zeigt: Viele Mieter:innen in Deutschland möchten künftig sparsamer, nachhaltiger und digitaler wohnen. Wie ausgeprägt sind diese Wohnwünsche bei den Mieterhaushalten im vdw-Verbandsgebiet? Antworten darauf gibt die Regionalauswertung. Befragt wurden Mieter:innen aller Vermietergruppen.

VON BETTINA HARMS
ANALYSE & KONZEPTE IMMO.CONSULT

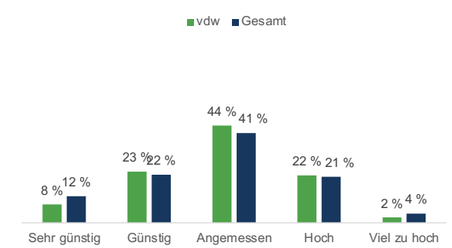
In Niedersachsen und Bremen sind nur 63 Prozent der Mieterinnen und Mieter mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden – im Vergleich zu 70 Prozent bundesweit. Gleichzeitig beurteilen 43 Prozent der Befragten im Verbandsgebiet ihre Energiekosten als hoch oder viel zu hoch. Bundesweit sind es nur 38 Prozent. Die Nettokaltmiete wird hingegen zumeist als angemessen empfunden (44 Prozent im Verbandsgebiet, 41 Prozent bundesweit).

BETTINA HARMS

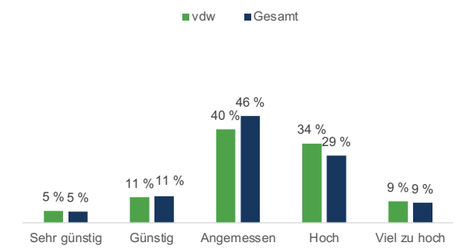
ist Geschäftsführerin der Analyse & Konzepte immo.consult GmbH. Das Unternehmen berät seit 30 Jahren Wohnungsunternehmen und Verbände. www.analyse-konzepte.de

Bewertung der Wohnkosten

▶ Wie bewerten Sie die Höhe Ihrer gesamten Nettokaltmiete?



▶ Wie bewerten Sie die Höhe Ihrer Betriebs- und Heizkosten?



Als unmittelbare Folge der steigenden Wohnkosten besteht bei den Befragten eine hohe Umzugsbereitschaft: Sowohl in Gesamtdeutschland als auch in Niedersachsen und Bremen beabsichtigen 38 Prozent der Mieterinnen und Mieter, wahrscheinlich oder auf jeden Fall innerhalb der nächsten zwei Jahren umzuziehen. 15 Prozent davon geben als Grund für ihre Umzugsabsicht die Wohnkosten an.

Weniger ist mehr

Die zunehmende Preissensibilität macht sich bei den Ansprüchen an die eigene Wohnung bemerkbar: So bevorzugen 40 Prozent der Mieterhaushalte in Niedersachsen und Bremen bei der Badezimmerausstattung eine einfache Dusche. Dies ist im Vergleich zu einer Vollbadausstattung mit Badewanne plus Dusche meist die kostengünstigere Variante.

An die digitale Ausstattung ihrer Wohnung hingegen haben die Menschen in Niedersachsen und Bremen hohe Anforderungen: 65 Prozent aller Befragten setzen eine schnelle Internetverbindung als Standard voraus. 19 Prozent würden dafür sogar mehr Miete zahlen. Die Bedeutung eines schnellen Internetzugangs ist durch die Corona-Pandemie noch gestiegen. Schließlich nutzen mittlerweile deutlich mehr Mieter:innen ihre Wohnung als Arbeitsort. Außerdem für viele unverzichtbar: eine Energieverbrauchsmessung inklusive Visualisierung (40 Prozent) sowie eine kluge Heizungssteuerung (37 Prozent).

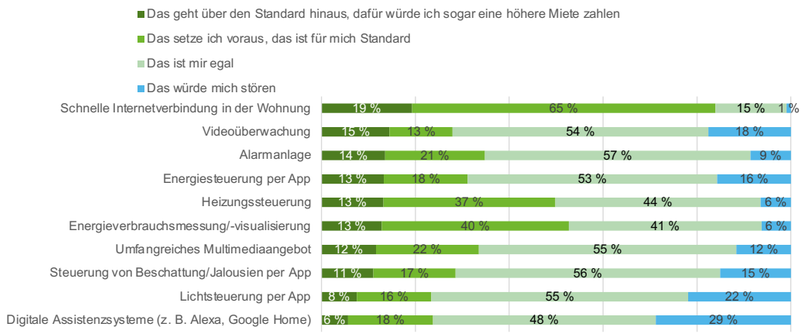
→

Über die „Wohntrends 2040“:

Seit 2008 erforschen die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult sowie InWIS im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die Zukunft des Wohnens. Alle fünf Jahre fassen sie die aktuellen Trends in einer Studie zusammen und geben eine Prognose zur künftigen Entwicklung ab. Die „Wohntrends 2040“ basieren auf einer für Deutschland repräsentativ angelegten Befragung von rund 2 200 Mieterinnen und Mietern, die im Juli 2022 durchgeführt wurde. Ergänzt wurden die Ergebnisse der Befragung durch Trend-Scouting sowie umfangreiche Quellen- und Literaturrecherchen. Die vollständige Studie kann zum Preis von 50 Euro per E-Mail an bestellung@gdw.de bestellt werden. Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände erhalten ein kostenfreies Druckexemplar.

Technische Ausstattung

► Welche Anforderungen stellen Sie an eine Wohnung?

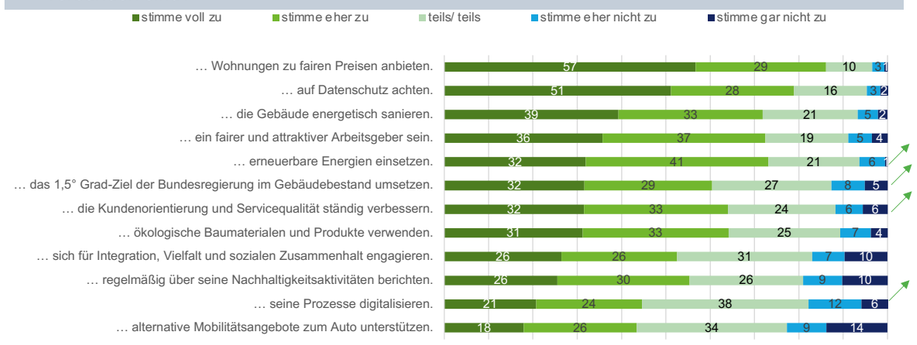


Offen für nachhaltiges Wohnen

38 Prozent der Befragten im vdw-Verbandsgebiet finden es wichtig, dass ihr Vermieter nachhaltig handelt. Die relevantesten Aspekte dabei sind: faire Mieten, Datenschutz und die energetische Sanierung der Gebäude.

Nachhaltigkeitsziele

► Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu, auch, wenn diese mit Kosten für Sie selbst verbunden sind?



Ein überdurchschnittlich hohes Interesse haben die Mieterinnen und Mieter an der lokalen Energiegewinnung und -nutzung: 67 Prozent interessieren sich für Mieterstrom, 60 Prozent für Balkonkraftwerke und gut die Hälfte (51 Prozent) für Windenergie. Das ökologische Wohnen käme als alternative Wohnform für 45 Prozent der Mieter:innen in Niedersachsen und Bremen infrage. Bundesweit können sich das nur 41 Prozent vorstellen.

Mobilität: elektrisch und gemeinschaftlich

Sowohl die bundesweite Wohntrends-Befragung als auch die regionale Auswertung zeigen: Klimaschonende Mobilitätsformen werden in den nächsten Jahren weiter Fahrt aufnehmen. Aktuell besitzen 29,4 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Niedersachsen und Bremen ein E-Fahrzeug. Gut 80 Prozent planen innerhalb der nächsten zwei Jahre die Anschaffung

- eines E-Autos (33,5 Prozent),
- eines E-Fahrrads (23,1 Prozent),
- eines E-Rollers (15,8 Prozent) oder
- eines E-Lastenrads (8,9 Prozent).

Auch die Nachfrage nach Mobilitätsangeboten jenseits des privaten Pkw wird steigen. 80 Prozent der Befragten im vdw-Verbandsgebiet nutzen schon den ÖPNV oder hätten Interesse daran. Fast ein Viertel interessiert sich für Carsharing-Angebote.

Fazit

In Niedersachsen und Bremen empfinden besonders viele Mieterhaushalte die hohen Wohnkosten als finanzielle Belastung. Eine Reaktion darauf ist es, die Ansprüche an das Wohnen herunterzuschrauben. Unverzichtbar sind jedoch digitale Angebote, allen voran eine schnelle Internetverbindung. Eine Hilfe beim Energiesparen können gut visualisierte Informationen über den Energieverbrauch in der Wohnung sein.

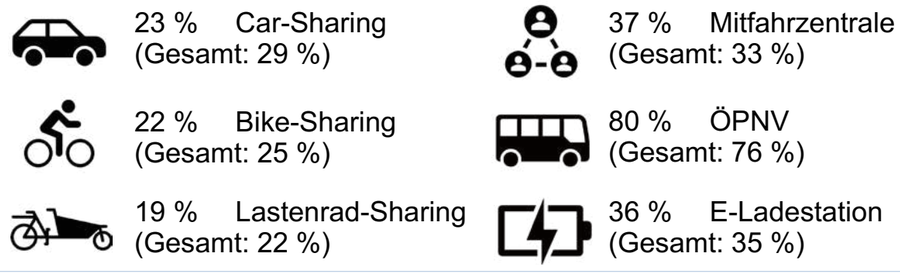
Das Thema Nachhaltigkeit wird künftig noch stärker in den Fokus rücken: Viele Mieterinnen und Mieter im vdw-Verbandsgebiet sind sogar bereit, für das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen Extrakosten in Kauf zu nehmen. Gleichzeitig steigt die Akzeptanz für E-Mobilität und Sharing-Angebote. ←

Anzeigen

Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
www.musterknaben-eg.de
musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT

Mobilitätsangebote

► Nutzen Sie eine oder mehrere der folgenden Gemeinschaftseinrichtungen/ -angebote? Hätten Sie an diesen Einrichtungen Interesse?



AktivBo misst Kundenzufriedenheit in Deutschland 2022

Erkenntnisse aus der Datenanalyse von fast 100 000 Mieter*innen

Die Befragung von Mieterinnen und Mietern hat in deutschen Wohnungsunternehmen mal mehr, mal weniger Relevanz. In zunehmendem Maße evaluieren und verbessern Vermieter ihre Serviceprozesse und Dienstleisterperformance durch Kundenfeedback, doch auch die klassische Bestandsmieterbefragung ist weiterhin aktuell. Vermieter können damit sehen, welche zielscharfe Maßnahme (beispielsweise am Gebäude, dem einzelnen Hauseingang oder den Außenanlagen) aus Sicht der Mieter sinnvoll wäre und wie der Service generell (und zu geringen Kosten) verbessert werden könnte.

Die AktivBo GmbH unterstützt Wohnungsgesellschaften dabei, sich durch Mieterbefragungen effizienter und kundenorientierter aufzustellen. Sie hat nun den Mieterbericht „Kundenzufriedenheit in Deutschland 2022“ veröffentlicht. Der Bericht basiert auf einer umfangreichen Datenanalyse von über 96 000 Befragten aus 22 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland.

Der Serviceindex: Ein Gesamtbild dessen, was Deutschlands Mieterinnen und Mieter vom Service rund um ihre Wohnung halten

Im Mieterbericht 2022 stand vor allem der Bereich Service im Mittelpunkt (Abb. 1).

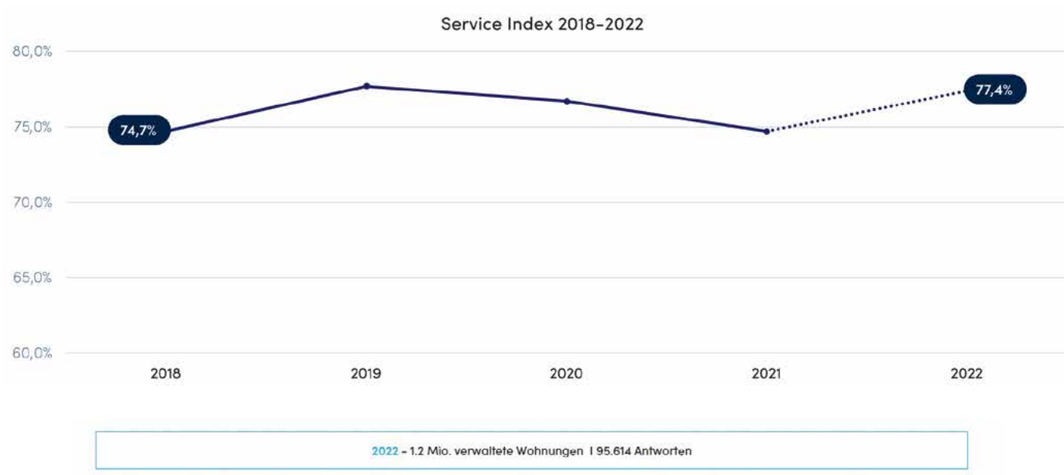


Abb. 1: Entwicklung Serviceindex 2018 – 2022

Die servicebezogenen Fragen wurden im „Serviceindex“ zusammengefasst. Dieser setzt sich aus vier Subindizes zusammen: Kundenservice, Sicherheit, Reinigung & Abfallbeseitigung und Schadensmeldung.

„Die Bewertung des Service hat sich positiv entwickelt“

Der Serviceindex (Abb. 1) zeigt, was Mieterinnen und Mieter vom allgemeinen Service ihres Vermieters halten. Im Jahr 2022 lag der Serviceindex bei 77,4 Prozent (die Prozentzahl gibt die Befragten an, die eine positive Antwort gegeben haben). Das ist eine Erhöhung um 2,7 Prozentpunkte im Vergleich zu 2021 und fast so hoch wie im Jahr 2019.

„Grundsätzlich hat sich die Bewertung zum Service positiv entwickelt. Die meisten Mieterinnen und Mieter gaben 2022 an, mit ihrem Vermieter zufrieden zu sein und fühlten sich gut betreut. Die Entwicklung lässt vermuten, dass die coronabezogenen Einschränkungen die Ergebnisse direkt und indirekt beeinflusst haben. Wir konnten dennoch feststellen, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Herausforderungen schlussendlich gut gemeistert hat“ sagt Geschäftsführerin Lisa Winter von der AktivBo GmbH.

Genossenschaften haben zufriedenere Bewohner*innen

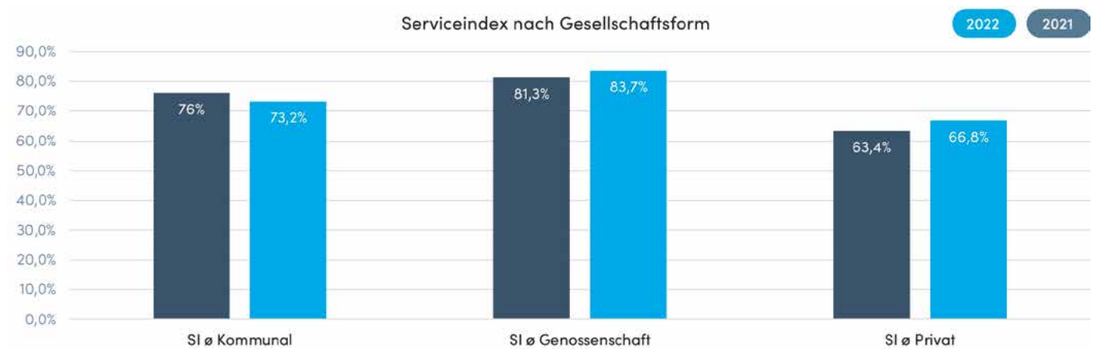


Abb. 2: Serviceindex nach Gesellschaftsform

Auf aggregierter Ebene sind es die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die mit einem Serviceindex von 83,7 Prozent die höchste Servicequalität aufweisen können, gefolgt von kommunalen Wohnungsunternehmen mit 73,2 Prozent und privaten Wohnungsunternehmen mit 66,8 Prozent. Auffällig ist, dass die privaten Vermieter im vergangenen Jahr deutlich zugelegt haben.

Aha-Erlebnisse durch die semantische Analyse von Mieterkommentaren

Ein großer Prozentsatz der Befragten entscheidet sich dafür, seine Multiple-Choice-Antworten schriftlich zu kommentieren. Manchmal reichen statistische Zahlen nicht aus, um zu verstehen, warum Befragte mit bestimmten Aspekten sehr oder gar nicht zufrieden sind. Hier ergänzen die O-Töne die Ergebnisauswertung optimal.

Eine detaillierte semantische Auswertung hat gezeigt, dass die Mieterinnen und Mieter insbesondere und verstärkt den Kundenservice kommentieren. Die vier häufigsten Aspekte sind hier „Kontakt mit den Mitarbeitenden“, „Kontakt mit dem Kundenservice“, „Reaktion auf Anliegen“ und „Informationen“ .

Erfahren Sie mehr!

Den kompletten Bericht zur Mieterzufriedenheit in Deutschland 2022 können Sie sich kostenlos unter folgendem Link herunterladen oder scannen Sie einfach den QR Code:

Über AktivBo GmbH

AktivBo bietet Immobilienunternehmen die Datenbasis für ein gutes Performance Management – mit dem Ziel, die Zufriedenheit aller Stakeholder (Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitende, Eigentümer / Aufsichtsräte) zu erhöhen. Die forschungsbasierte Methode hat in Kombination mit langjähriger Branchenerfahrung zu einem erfolgreichen Konzept des Mieter- und Kundendialogs geführt. Heute arbeitet AktivBo mit über 500 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in zehn Ländern zusammen.

Fotoausstellung eröffnet: „Gute Nachbarschaft“ gekonnt ins Bild gesetzt

„Alles kann, nichts muss!“

Hannover. „Gute Nachbarschaft ist … Quartier- und Dorfentwicklung … Gemeinwesenarbeit … Demokratie“ – mit sehr vielfältigen Beiträgen haben sich Menschen aus ganz Niedersachsen an der Fotoaktion des Bündnisses für gute Nachbarschaften beteiligt. Die eingeschickten Bilder wurden zu einer Ausstellung zusammengestellt, die Ende Mai im Niedersächsischen Landtag eröffnet wurde.

Landtagspräsidentin Hanna Naber und Bau- und Wirtschaftsminister Olaf Lies lobten das zumeist ehrenamtliche Engagement in und für Nachbarschaften zwischen Nordsee und Harz. Auf die Frage von Moderatorin Christina von Saß, was denn Nachbarschaft für sie bedeute, antwortete die Landtagspräsidentin: „Alles kann, nichts muss!“ und hat damit sicherlich vielen der anwesenden Nachbarschaftshelfer aus dem Herzen gesprochen.

Neben der Freude über die gelungene Fotoaktion und den großen Zuspruch klangen auch kritische Töne durch. Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, aber auch hauptamtliche Akteure der Gemeinwesenarbeit forderten unisono eine verlässlichere finanzielle Unterstützung für die Arbeit in Nachbarschaften. Minister Lies zeigte sich verständnisvoll: „Wir wissen doch alle, dass es teurer wird, wenn man jetzt nichts tut und später die negativen Folgen zu bekämpfen hat.“ Geld für gute Nachbarschaften sei in jedem Fall gut investiert.

Die Fotoausstellung war fast drei Wochen im Foyer des Landtags zu sehen und wird in den nächsten Monaten an verschiedenen Orten und bei unterschiedlichsten Gelegenheiten im Land präsentiert. ←

Anzeige

grewe Baummanagement

Ein Wartungsvertrag für Ihren Baumbestand

Wir machen Schluss – mit Einzelbeauftragungen, Dokumentationschaos sowie zeit- und kostenintensiven Arbeitsprozessen!

- Wir erfassen, verwalten und bewirtschaften Ihre Bäume.
- Wir organisieren Kontrolle, Pflege, Schnitt, Fällung und Rodung Ihrer Bäume.
- Wir pflanzen Ihre erforderlichen Ersatzbäume.
- Wir dokumentieren die Ausführung von Maßnahmen an Ihren Bäumen.
- Wir gewährleisten die Verkehrssicherheit Ihrer Bäume.
- Wir übernehmen Ihre Haftungsverpflichtung.
- Wir übermitteln Ihnen BK-gerechte Nachweise

Wir können das – digital oder analog.
Vereinbaren Sie eine umlagefähige “Kronen-Pauschale“ mit uns.

grewe-gruppe.de

grewe

Regionalkonferenz „Inklusiv gestalten im Quartier“ in Bremen

Die Lösung liegt im **Quartier**

Alle Akteure der Regionalkonferenz „Inklusiv gestalten im Quartier – Ideen und gute Beispiele aus Architektur und Stadtplanung“, die am 25. Mai 2023 in Bremen stattfand.

Bremen. Die inklusive Gestaltung von Stadtraum und Wohnungen leistet einen bedeutenden Beitrag zur eigenständigen Lebensführung von Menschen mit Behinderungen und älteren Mitbürgern. Der Beauftragte der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen, Jürgen Dusel, hatte daher gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer sowie den Architektenkammern Bremen und Niedersachsen zur Regionalkonferenz „Inklusiv gestalten im Quartier – Ideen und gute Beispiele aus Architektur und Stadtplanung“ eingeladen.

In verschiedenen Gesprächsrunden hoben vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe hervor, dass sich die Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren auf unterschiedlichen Handlungsebenen darum kümmert, den Menschen ein lebenslanges Wohnen im gewohnten Umfeld zu ermöglichen. Dass sich die mit 120 Teilnehmern komplett ausgebuchte Konferenz ganz bewusst auch mit dem Thema Quartier befasst hat, war nach Ansicht von Dr. Schmitt die absolut richtige Entscheidung: „Die Lösung für inklusives, integrierendes Wohnen liegt ohnehin im Quartier. Das zeigen bereits viele Beispiele in unserem Verbandsgebiet.“ ←

„Trainieren mit Profis“ nach langer Pause wieder ein Erfolg

Hannover. Seit 2007 organisiert Ilka Schünemann, Assistentin für Öffentlichkeitsarbeit beim vdw, Fortbildungsveranstaltungen für Sekretärinnen und Assistentinnen aus den Mitgliedsunternehmen. Nach mehr als dreieinhalbjähriger Pause – bedingt vor allem durch die Coronapandemie – kam es Anfang Juni zum Comeback. 20 Teilnehmerinnen trafen sich im „Parkhotel im Glück“ in Sehnde bei Hannover und waren am Ende voll des Lobes.

Das Workshop-Thema lautete in diesem Jahr: Souverän agieren im Arbeitsalltag. Die deutschlandweit anerkannte Trainerin Susanne Preiss zeigte den Teilnehmerinnen, wie man ständig neue Situationen im Arbeitsalltag meistern kann. Sie ließ u.a. „Aktives Zuhören“, „Überzeugen statt Überreden“, „Das Kommunikationsquadrat nach Schulz von Thun“ und „Das Riemann-Thomann Modell“ trainieren. Die beiden Veranstaltungstage wurden bereits um 7 Uhr mit Qi Gong-Übungen eröffnet. Zwischen der vielen „Kopfarbeit“ hatte Business-Coach Preiss kurze Bewegungsübungen eingebaut, die später im Altersalltag angewendet werden können.

Fazit des 13. Treffens aus der Sicht der Teilnehmerinnen: „Vorfreude auf das nächste Jahr“, „Zwei tolle Tage, aus denen ich viel mitgenommen habe“, „Eine tolle Dynamik in dieser bunt zusammengewürfelten Gruppe“, „Das wertvollste Seminar, das ich je besucht habe“.

Auch im nächsten Jahr wird es wieder die „Sekretärinnen-Assistentinnen-Tage – Trainieren mit Profis“ geben. Nähere Informationen dazu gibt es in einigen Wochen. ←

Unternehmen sind sich sicher: **Mieten werden steigen**

Salzgitter / Leer / Emden. Drei große Neubau-Projekte realisiert die Wohnbau Salzgitter noch, dann wird auf diesem Sektor erstmal Ruhe einkehren. Der Neubau eines Wohn- und Ärztehauses in Salzgitter-Bad hat noch nicht begonnen, zwei Projekte mit insgesamt 52 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten in Salzgitter-Bad und in Lebenstedt befinden sich hingegen in der finalen Bauphase. Geschäftsführer Jens Bischoff kündigte an, sich künftig auf die energetische Bestandssanierung zu verlegen. Ziel ist die deutliche Reduzierung der CO_2-Emissionen.

Die Folgen für die Mieter benennt Bischoff ohne Umschweife: „Die Situation bei uns ist jetzt schon so, dass die Mieten für das, was wir an Kostensteigerungen haben, eigentlich nicht stark genug gestiegen sind.“ Etwa 5,60 Euro betrage die durchschnittliche Kaltmiete derzeit bei der Wohnbau Salzgitter pro Quadratmeter.

Der Bauverein Leer hat die Mieten von 1 675 Genossenschaftswohnungen Anfang Juni um 5,5 Prozent erhöht. Als Grund werden die steigenden Ausgaben für die klimagerechte Sanierung der rund 200 Bauverein-Gebäude genannt. Die politischen Vorgaben, die der Bauverein in den nächsten Jahren bewältigen muss, seien anspruchsvoll und teuer, sagte Vorstandsmitglied Thomas Exner gegenüber der „Ostfriesen-Zeitung“: „Allein für den hydraulischen Abgleich in den Wohnungen müssen wir mit 1,2 Millionen Euro rechnen.“

Auch in Emden steht die Wohnungswirtschaft massiv unter Kostendruck. Olaf Neumann, Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft GEWOBA, listete in einem Interview mit der regionalen Presse die Probleme auf, die insbesondere Neubauvorhaben fast unmöglich machen: steigende Zinsen, komplexe Bauvorschriften, Fachkräfte- und Handwerkermangel. „Bei uns geht es weniger ums Wollen, sondern mehr ums Können“, sagte Neumann. Sozialverträgliche Mieten seien unter diesen Rahmenbedingungen kaum noch zu realisieren. ←

Anzeige

Großzügig

↑ Mehr als 100 000 Euro wird die GEWOBA-Stiftung in diesem Jahr für außergewöhnliche Schulprojekte im Land Bremen ausgeschüttet. Mittlerweile liegen der Stiftung schon wieder zahlreiche Anträge vor. Rund 60 Projekte können abschließend mit einer Geldzuwendung rechnen.

In die Bresche gesprungen

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildeshei übernimmt im Neubauquartier Ostend eine Fläche von der kommunalen Wohnungsgesellschaft gbg Hildesheim und wird dort mehr als 70 Wohnungen und ein Servicewohnprojekt mit der Caritas realisieren. Geschätzte Kosten: rund 30 Millionen Euro. Der Bau soll im nächsten Jahr beginnen. Der BWV baut damit sein ohnehin schon sehr großes Angebot im Ostend weiter aus. Die gbg begründet die Entscheidung, sich von dem Projekt zu trennen, damit, sich auf ein 40-Millionen-Euro-Projekt im Stadtteil Drispenstedt konzentrieren zu wollen.

Viel zu tun

Die STÄWOG wird bis 2025 in Bremerhaven drei neue Schulen bauen. Bauvolumen: rund 190 Millionen Euro. Die Gebäude werden nach Fertigstellung für 30 Jahre an die Stadt vermietet. Parallel dazu entsteht unter der Regie der Wohnungsgesellschaft im Werftquartier ein neues Polizeirevier. Investitionssumme: 33 Millionen Euro.

Immer weniger

Die Zahl der Sozialwohnungen ist seit Jahren rückläufig und hat 2022 einen weiteren vorläufigen Tiefpunkt erreicht. Nach Angaben der Landesregierung wurden zum Jahresschluss noch 52 600 öffentlich geförderte Wohnungen registriert, 2 500 weniger als im Vorjahr und mehr als 32 000 weniger als Ende 2016.

Neubau I

Die Braunschweiger Baugenossenschaft setzt ihre Neubautätigkeit im Nördlichen Ringgebiet unvermindert fort. Bis zum Ende des Jahres sollen weitere 110 Wohnungen (89 davon öffentlich gefördert) fertiggestellt werden. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 41 und 108 Quadratmeter groß. Nach den Sommerferien werden zwei Musterwohnungen eingerichtet, und damit startet der Vermietungsprozess.

Neubau II

Die Wohnbau Diepholz hat in Brinkum zwei Mehrfamilienhäuser im KfW 55-Standard mit insgesamt zwölf Wohnungen fertiggestellt. An den Baukosten von 1,3 Millionen Euro beteiligt sich die Gemeinde zu knapp einem Viertel. Der Preis für die Kaltmiete ist für mindestens zehn Jahre auf 7,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt.

Neubau III

Die Lehrter Wohnungsbau-Gesellschaft baut erstmals eine Kindertagesstätte. Der Neubau, der Platz bietet für 80 Kinder, soll Ende des Jahres fertig sein. Die Kita steht im sogenannten Gartenquartier, in dem das kommunale Unternehmen 110 neue Wohnungen errichtet. Betreiber der Einrichtung werden die Johanniter sein.

Nachhaltig

Die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen hat mit Unterstützung des Verbandes erstmals beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Perspektiven

Die vdw-Mitgliedsunternehmen machen mobil in Sachen Arbeitgeberattraktivität. Der Grund liegt auf der Hand: Nachwuchs- und Fachkräftemangel in vielen Betrieben. Zwei aktuelle Beispiele zeigen, wie Wohnungsunternehmen mittlerweile auf sich aufmerksam machen: Mitarbeiter der Wilhelmshavener Genossenschaft SPAR + BAU haben die Studien- und Berufsorientierungstage am Neuen Gymnasium besucht und nach künftigen Immobilienkaufleuten Ausschau gehalten. Die gbg Hildesheim unterstützt seit mehr als zehn Jahren das Deutschlandstipendium und fördert derzeit einen Studenten im Bachelor-Studiengang Architektur an der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) sowie eine Studentin im Bachelor-Studiengang Kulturwissenschaften an der Universität Hildesheim.

Neue Mitglieder

Die EDEN Hausverwaltung GmbH in Hannover und die AWS Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau sind neue Mitglieder im Verband. Als neues Premium-Fördermitglied hat der vdw die Telekom Deutschland aufgenommen.

Glasfaser

← Der Bauverein Neustadt und der Internetanbieter RASANNNT haben für den gesamten Wohnungsbestand Verträge geschlossen, die eine schnelle Anbindung an das Glasfasernetz ermöglichen. „Damit können wir den Mietern in unseren 1100 Wohnungen einen zukunftsweisenden Glasfaseranschluss und damit schnelles Internet anbieten“, sagten die Vorstände Lara M. Meier (von rechts) und Lutz Nolte. „Die Bereitstellung des Anschlusses ist kostenlos, die Bauvereinmieter sparen somit einmalig 89 Euro“, betonte Stadtwerke-Geschäftsführer Dieter Lindauer.

Viel Geld I

Die Wohnungsgenossenschaft SPAR + BAU in Wilhelmshaven wird in diesem Jahr rund 9,7 Millionen Euro in den Bestand investieren. Erstmals sollen auch Luft-Wärmepumpen verbaut werden. Auch das Balkonanbauprogramm soll unvermindert fortgesetzt werden.

Viel Geld II

Der Spar- und Bauverein Hannover hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 11,5 Millionen Euro in den Neubau und 21,6 Millionen Euro in die Bestandspflege investiert. Auf dem Weg zur Klimaneutralität will die älteste Genossenschaft im Verband bis 2023 zusätzlich zu den ohnehin geplanten Bestandsinvestitionen weitere 93 Millionen Euro aufwenden. Dabei bleibt spar+bau als Vermieter attraktiv: Die Durchschnittsmiete liegt bei 6,39 Euro pro Quadratmeter. Wohl auch ein Grund dafür, dass im vorigen Jahr 1167 neue Mitglieder hinzugewonnen werden konnten.

Viel Geld III

Die NEULAND in Wolfsburg trotzt den Krisen am Wohnungsmarkt und fährt im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 2,6 Millionen Euro ein. Im Neubau investierte die kommunale Gesellschaft 9,9 und im Bestand 32,8 Millionen Euro. Die Durchschnittsmiete liegt bei 6,46 Euro pro Quadratmeter.

Themenvielfalt

↑ → Der vdw-Arbeitskreis Unternehmenskommunikation ist seit mehr als 20 Jahren aktiv. Das erste Treffen in diesem Jahr fand bei der Volksheimstätte in Göttingen statt. Die rund 20 Teilnehmer diskutierten (wie immer) einen breiten Strauß an Themen. Unter anderem ging es um neue Wege bei der Personalsuche, um gestiegene Anforderungen an die Kommunikation bei Klima- und Energiefragen, um zeitgemäße Architekturfotografie u.a. mit Drohneneinsatz und um den richtigen Umgang mit den sozialen Medien.

Ladepunkte

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft (GWG) hat in ihrem Bestand in Kooperation mit den Stadtwerken zwölf Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Betrieb genommen. „Wir wollen weitere Anreize setzen zur Nutzung von E-Autos. Vielleicht auch über spezielle Mietkonditionen“, kündigte GWG-Vorstand Andreas Otto an.

Belebend

Seit 2020 saniert die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft in Bremerhaven-Wesermünde zwei Gründerzeithäuser. Jetzt sind wichtige Arbeiten in den Gebäuden und an den Fassaden abgeschlossen. „Wenn zum Jahresende alles fertig ist, wird dies zur Belebung des Quartiers beitragen“, ist sich Vorstand Torben Peschel sicher. Im Erdgeschoss wird eine Bäckerei inklusive Café einziehen. Die neun Wohnungen werden für etwa sieben Euro pro Quadratmeter vermietet und mit Fernwärme versorgt. Die Umbaukosten betragen 2,2 Millionen Euro, 590 000 Euro stammen aus dem Stadtumbau-Programm. Auch in einem anderen Projekt im Goethequartier geht es voran: Im sogenannten Do-it-yourself-Haus der kommunalen Wohnungsgesellschaft STÄWOG waren Anfang Juni zwei von vier Etagen verkauft.

Übergang

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig hat im Rahmen eines Kooperationsprojektes eine weitere sogenannte „Übergangspflegewohnung“ fertiggestellt. Bereits im vergangenen September wurden drei Wohnungen dem Projekt zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um speziell für die ambulante Pflege angepasste barrierearme Wohnräume, die eng in unmittelbare Versorgungsnetzwerke in den jeweiligen Stadtteilen eingebunden sind. Die pflegerische Versorgung erfolgt durch im Quartier ansässige Pflegedienste. Ziel ist es, aus Kliniken entlassene Patienten wohnortnah unterzubringen, auch wenn die eigene Wohnung dies aus baulichen Gründen (noch) nicht zulässt.

Für Genossenschaften

Das EBZ in Bochum hat das Institut für wohnungsgenossenschaftliche Zukunftsfragen eG21 aus der Taufe gehoben. Ziel ist es, fachkundig, fundiert und sichtbar als Vordenker und Treiber wohnungsgenossenschaftlicher Zukunftsthemen in der Branche und der Öffentlichkeit zu agieren und damit einen Nutzen für diese Zielgruppen zu stiften. Gleichzeitig sollen Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber stärker in das Bewusstsein qualifizierter Nachwuchskräfte gerückt werden. „Wir haben die Energiewende zu bewältigen und stehen gleichzeitig vor der sozialen Frage, dass das Wohnen bezahlbar bleiben muss“, betont Dr. David Wilde, Wissenschaftlicher Leiter des eG21 und Vorstandsvorsitzender der Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg.

Wachstum

Die BGLO GmbH, Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück, wächst rasant und beschäftigt mittlerweile 30 Handwerker verschiedener Gewerke. Für Beschäftigte, Fuhrpark und Ausrüstung wird derzeit eine neue Werkhalle gebaut. Spatenstich für das Vier-Millionen-Euro-Projekt war Ende Mai. Das Schmuckstück soll in rund einem halben Jahr bezugsfertig sein.

Bei Freunden

Der Aufsichtsrat der gbg Hildesheim hat sich während einer zweitägigen Studienfahrt in Bremen und Bremerhaven detailliert über aktuelle Wohnungsbauprojekte informiert. Empfangen wurde die elfköpfige Delegation, zu der auch Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer und Stadtbaurätin Andrea Döring gehörten, zunächst in Bremen von den Vorständen der GEWOBA, Anja Passlack und Dr. Christian Jaeger, sowie anschließend in Bremerhaven von GWF-Geschäftsführer Olaf Klinge und dessen Vorgänger Otto von Bebern.

Vorbildlich

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft (GWG) wurde in Berlin für ihre familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik geehrt. Das Zertifikat zum audit berufundfamilie nahm Vorstandsmitglied Regine Wolters von Bundesfamilienministerin Lisa Paus und Oliver Schmitz, Geschäftsführer der berufundfamilie Service GmbH, entgegen. Die GWG gehört zu 23 von insgesamt 323 Organisationen, die in diesem Jahr bereits zum sechsten Mal ausgezeichnet wurden.

Anzeige

Fertig

Nach zweieinhalbjähriger Bauzeit hat hanova fristgerecht das neue Verwaltungsgebäude an enercity übergeben. Es ist derzeit das größte Passivhaus in Norddeutschland. Neben dem sichtbaren Tragwerk aus 11 000 Kubikmeter Beton und 1 800 Tonnen Stahl bilden 29 rund 130 Meter tief reichende Erdwärmesonden die Grundlage für den Leuchtturm der Energieeffizienz. hanova hat das Gebäude als Erbbaurechtsnehmer auf dem Grundstück der enercity AG realisiert und dazu rund 90 Millionen Euro investiert, um es langfristig an den Energiedienstleister zu vermieten. In dem tageslichtdurchfluteten Bürogebäude im Passivhausstandard mit rund 18 500 Quadratmetern Fläche wollen künftig mehr als 800 enercity-Mitarbeiter die Energiewende in der Region Hannover gestalten.

Paketstationen

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH kooperiert in Braunschweig mit dem Unternehmen MYFLEXBOX und hat bereits 13 neue Paketstationen im Stadtgebiet aufbauen lassen. Genutzt werden die Stationen von UPS und GLS, aber auch Einzelhändler und Apotheken könnten ihre Lieferungen dort hinterlegen. Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß (links) ist überzeugt: „Wir bieten neben modernem Wohnen auch entsprechende Infrastruktur, die es für einen nachhaltigen und lebenswerten urbanen Raum braucht und die allen die Chance bietet, aktiv den eigenen CO_2-Fußabdruck zu verringern.“

Mehr als 400 Beratungsgespräche bei zwei Ausbildungsmessen

Vocatium: Azubis berichten über Job in der Wohnungswirtschaft

Hannover / Braunschweig. Die *vocatium*-Ausbildungsmessen in Braunschweig und Hannover sind Fachmessen für Ausbildung und Studium, die Schüler mit Unternehmen, Hochschulen und Institutionen aus verschiedenen Branchen in Kontakt bringen. Immer mit dabei ist die Wohnungswirtschaft, die den spannenden und vielseitigen Beruf des Immobilienkaufmanns bzw. der Immobilienkauffrau vorstellt.

Auf den Messen haben Auszubildende aus vier hannoverschen und drei Braunschweiger Wohnungsunternehmen interessierte Schüler über ihre Erfahrungen, Aufgaben und Perspektiven in der Ausbildung informiert. Sie haben ihnen gezeigt, wie vielfältig die Tätigkeiten von Immobilienkaufleuten sind, von der Vermittlung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien über die Kundenberatung und Vertragsabwicklung bis hin zur Projektplanung und -betreuung. Außerdem haben sie ihnen Tipps für die Bewerbung und die Vorbereitung auf die Ausbildung gegeben.

Den Rahmen lieferte der Messestand des vdw und FAI, der die Motive und Slogans der bundesweiten Ausbildungskampagne zeigt. vdw-Bildungsreferent Karsten Dürkop freute sich über das Engagement der jungen Berater von hanova, spar+bau Hannover, Heimkehr, Gundlach, Wiederaufbau, Braunschweiger Baugenossenschaft und Nibelungen-Wohnbau. „Unsere Mitgliedsunternehmen haben wieder tolle Auszubildende geschickt, die von ihrem Arbeitsalltag am Stand, bei den Vorträgen und in kurzen Videosequenzen für die Social Media-Plattformen berichteten“, lobte Dürkop. ←

Anzeige

STIEBEL ELTRON

Planung, die intelligent ist
Wohnkomfort, der gut tut

Technik zum Wohlfühlen

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

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

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

45 Jahre Wärmepumpen

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Das neue **Hinweisgeberschutzgesetz**

VON PROF. DR. MICHAEL WORZALLA
VORSTANDSMITGLIED ARBEITGEBERVERBAND DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.

Die Flut neuer gesetzlicher Vorschriften, die die Unternehmen bewältigen müssen, reißt nicht ab. Im Mai 2023 ist das Hinweisgeberschutzgesetz im Bundestag und im Bundesrat verabschiedet worden. Es ist im Juni 2023 in Kraft getreten. Richtig ist, dass der Deutsche Gesetzgeber die zugrundeliegende Richtlinie der Europäischen Union in nationales Recht umsetzen musste und dabei schon mehr als ein Jahr „Verspätung" hat. Richtig ist aber auch, dass der deutsche Gesetzgeber erneut ohne Not an verschiedenen Stellen über die Anforderungen der EU-Richtlinie hinausgegangen ist. Die betroffenen Unternehmen (siehe 2.) müssen die neuen Vorschriften dringend beachten und rechtzeitig umsetzen. Anderenfalls drohen Ende des Jahres empfindliche Bußgelder.

1. Ziel des Gesetzes

Ziel des Gesetzes ist es, dass Personen, die straf- oder bußgeldbewehrte Verstöße im Unternehmen anzeigen wollen, hierfür einerseits Meldekanäle zur Verfügung gestellt und sie andererseits vor Repressalien wegen solcher Meldungen geschützt werden.

Die potenziellen **strafbewehrten** Verstöße sind noch recht leicht überschaubar. Man denkt an Korruption oder Unterschlagung. Aber auch erhebliche Verstöße gegen das Arbeitszeitgesetz (§ 23 ArbZG) oder das Betriebsverfassungsgesetz (§ 119 BetrVG) stellen solche Straftatbestände dar.

Unüberschaubar wird es für die Unternehmen bei den erfassten **bußgeldbewehrten** Verstößen. Aus dem Arbeitsrecht sind wiederum Verstöße gegen Vorschriften des ArbZG (§ 22 ArbZG) oder des BetrVG (§§ 120, 121 BetrVG), aber auch gegen das Nachweisgesetz bei der Gestaltung von Arbeitsverträgen (§ 4 NachwG) oder gegen das Mindestlohngesetz (§ 21 MiLoG) zu nennen. In Betracht kommen aber auch bußgeldbewehrte Verstöße gegen Vorschriften des Arbeitsschutzes, des Umweltschutzes, ja sogar Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung bei dienstlichen Fahrten.

Anzeigeberechtigt sind alle Arbeitnehmer des Unternehmens, aber auch die Organmitglieder aus Vorstand, Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Dabei geht das Anzeigerecht nach dem Hinweisgeberschutzgesetz gesetzlichen oder vertraglichen Verschwiegenheitspflichten – z.B. nach § 34 Abs. 1 Satz 2 GenG für Aufsichtsräte in Genossenschaften – regelmäßig vor.

Besonders bedenklich sind zwei Aspekte. Die von der „hinweisgebenden Person" gemachten Vorwürfe müssen sich nicht als richtig erweisen. Ausreichend ist, wenn diese Person aufgrund der ihr vorliegenden Information von der Richtigkeit der Behauptung ausgehen konnte. Anders als in der europarechtlichen Konzeption müssen Arbeitnehmer auch nicht vorab auf Abhilfe im Unternehmen drängen, bevor sie sich an externe Meldestellen wenden. Sie haben ein Wahlrecht.

Zentrale Aufgabe für die betroffenen Unternehmen ist es zunächst, einen internen Meldekanal nach den Vorschriften des Hinweisgeberschutzgesetzes zu installieren. Diese Pflicht gilt jedoch nicht für alle Unternehmen und für die betroffenen Unternehmen nicht zum gleichen Zeitpunkt. Das soll im Folgenden kurz beschrieben werden.

2. Pflicht zur Einrichtung interner Meldestellen

a) Persönlicher Anwendungsbereich

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HinSchG haben „Beschäftigungsgeber" ab einer bestimmten **Beschäftigtenzahl** (s.u.) dafür zu sorgen, dass bei ihnen mindestens eine Stelle für interne Meldungen eingerichtet ist und betrieben wird, an die sich Beschäftigte zur

Meldung von Verstößen wenden können.[1] Der Begriff „Beschäftigungsgeber" ist dem deutschen Recht bislang fremd. **„Beschäftigungsgeber"** sind nach § 3 Abs. 9 HinSchG

- natürliche Personen sowie juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts,
- rechtsfähige Personengesellschaften und
- sonstige nicht in Nr. 1 und 2 genannte rechtsfähige Personenvereinigungen

sofern mindestens **eine Person beschäftigt** ist. Private Beschäftigungsgeber sind nach § 3 Abs. 10 HinSchG Beschäftigungsgeber mit Ausnahme juristischer Personen des öffentlichen Rechts und solcher Beschäftigungsgeber, die im Eigentum oder unter der Kontrolle einer juristischen Person des öffentlichen Rechts stehen. Eine Sonderregelung gibt es für öffentliche Beschäftigungsgeber. Kommunale und kreiseigene Unternehmen müssen keine internen Meldestellen einrichten, sofern sie nach § 12 Abs. 1 Satz 4 HinSchG „im Eigentum oder unter Kontrolle von Gemeinden oder Gemeindeverbänden" stehen. Das interne Meldeverfahren ist für diese Unternehmen landesrechtlich zu regeln.

„Beschäftigte" sind nach § 3 Abs. 8 HinSchG
Vorstand und Geschäftsführung,

- die zu ihrer Berufsbildung Beschäftigten,
- Beamtinnen und Beamte, Richterinnen und Richter, Soldatinnen und Soldaten.

b) Schwellenwerte

	Umsetzungspflicht nach Beschäftigtenzahl
bis 49 Beschäftigte	keine Pflicht zur Einrichtung einer Meldestelle
50 bis 249 Beschäftigte	Pflicht zur Einrichtung einer internen Meldestelle bis 17.12.2023
ab 250 Beschäftigte	Pflicht zur Einrichtung der internen Meldestelle ab Inkrafttreten des Gesetzes (März 2023)

Die Pflicht zur Einrichtung der internen Meldestelle gilt nach § 12 Abs. 2 HinSchG nur für Beschäftigungsgeber und Organisationseinheiten mit jeweils in der Regel **mindestens 50 Beschäftigten**.[2] Zur Feststellung der regelmäßigen Beschäftigtenzahl bedarf es nach der Gesetzesbegründung[3] eines Rückblicks auf die bisherige Personenstärke und einer Einschätzung der zukünftigen Entwicklung. Eine auf einen bestimmten **Stichtag** abgestellte Betrachtung ist nicht angezeigt. Die Gesetzesbegründung verweist auf Rechtsprechung des BAG zur vergleichbaren gesetzlichen Regelung in § 23 Abs 1 KSchG.[4] Das heißt, dass die für das Unternehmen kennzeichnende Beschäftigtenzahl maßgeblich ist.

Dabei ist zu beachten, dass jeder Arbeitnehmer – auch geringfügig Beschäftigte – „1" zählt, § 23 Abs. 1 Satz 4 KSchG somit keine Anwendung findet.

Mitzuzählen sind wohl auch die **Unternehmensorgane** (Vorstand, Geschäftsführung), da das Gesetz von „Beschäftigten" und nicht von „Arbeitnehmern" spricht. Nicht hinzu gezählt dürften die Mitglieder von Aufsichtsräten, auch wenn sie selbst Meldungen abgeben können (s.o.).

§ 12 Abs. 2 HinSchG regelt jedoch nur die **gesetzliche Pflicht** zur Einrichtung einer internen Meldestelle. Auch Unternehmen mit weniger Beschäftigten können sie freiwillig einrichten. Denn ohne interne Meldestelle wenden sich Hinweisgeber ggf. unmittelbar an die externe Meldestelle und es kann schneller zu einer Offenlegung kommen.

Nach § 14 Abs. 2 HinSchG können mehrere private Beschäftigungsgeber mit in der Regel **50 bis 249 Beschäftigten** (zur Zählweise s.o.) für die Entgegennahme von Meldungen und die im Gesetz vorgesehenen Maßnahmen eine gemeinsame Stelle einrichten und betreiben. Ein Konzernverbund ist nicht erforderlich (siehe dazu unten).

Für diese Unternehmen gibt es auch noch eine **verlängerte Umsetzungsfrist bis zum 17. Dezember 2023.**

Nach § 14 Abs. 2 Satz 2 HinSchG verbleibt jedoch auch bei Bildung einer gemeinsamen Stelle die Pflicht, Maßnahmen zu ergreifen, um ggf. einen Verstoß abzustellen und die Pflicht zur Rückmeldung an die hinweisgebende Person bei dem Beschäftigungsgeber, den die Meldung trifft, auch wenn die gemeinsame Stelle bei einem anderen Unternehmen eingerichtet ist.

Es kann empfehlenswert sein, eine externe Stelle gemeinsam zu beauftragen, z.B. eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einen Verband oder sonstigen Dienstleister, der diese Leistung anbietet und die Pflichten nach dem HinSchG für die beteiligten Unternehmen zusammen wahrnimmt. Bei der Beauftragung externer Dritter sind die Vorgaben für die Auftragsdatenvereinbarung gemäß § 28 DSGVO zu beachten.

c) Konzernunternehmen

Es kann auch in einer **Konzerngesellschaft** eine Meldestelle eingerichtet werden, die für mehrere selbstständige Unternehmen des Konzerns tätig wird. Interne Meldungen müssen dabei auch in der im jeweiligen beauftragenden Tochterunternehmen vorherrschenden Arbeitssprache (z.B. englisch) möglich sein. Es ist zudem sicherzustellen, dass durch die Beauftragung einer zentralen Meldestelle bei einer Konzerngesellschaft keine zusätzlichen Hürden für hinweisgebende Personen aufgebaut werden.[5]

Dabei ist zu beachten, dass die originäre Verantwortung dafür, einen festgestellten Verstoß zu beheben und ggf. weiter zu verfolgen, immer bei dem jeweiligen **beauftragenden Konzernunternehmen** (ggf. Tochter- oder Schwesterunternehmen) verbleibt, das die Meldung betrifft.

Soweit eine Berichterstattung an die **Konzernleitung** erforderlich erscheint, z.B. weil ein Verstoß nicht nur das konkrete Unternehmen betrifft, müsste diese unter voller Wahrung der Vertraulichkeit der Identität der hinweisgebenden Person durch oder im Auftrag des jeweiligen Konzernunternehmens erfolgen. In jedem Fall ist zu gewährleisten, dass die Stelle, die im Konzern mit den Aufgaben einer internen Meldestelle beauftragt wird, bei der Ausübung ihrer Tätigkeit **unabhängig** ist und auch das Vertraulichkeitsgebot beachtet. Hierzu sind ggf. die notwendigen **Vereinbarungen zwischen den Unternehmen** zu treffen und zu dokumentieren.

[1] Vgl. Zimmer/Humphrey BB 2022, 372, 373.

[2] Zu Zweifelsfragen bei der Berechnung siehe Gortan NZA 2022, 838.

[3] BT-Drucks. 20/3442, S. 77.

[4] BAG v. 31.1.1991 – 2 AZR 356/90 –, NZA 1991, 562; BAG v. 24.1.2013 – 2 AZR 140/12 –, NZA 2013, 726.

[5] BT-Drucks. 20/3442, S. 79.

→

d) (In)Kompatibilität
Nach der Gesetzesbegründung soll in **kleineren Unternehmen** – ohne das näher zu spezifizieren – ein Mitarbeiter mit Doppelfunktion, z.B. **Compliancebeauftragte(r)**, **Integrationsbeauftragte(r)**, oder **AGG-Beschwerdestelle** –, auch als interne Meldestelle fungieren können. Eine persönliche Inkompatibilität soll nach der Gesetzesbegründung[6] vorliegen, wenn die interne Meldestelle von einem einzelnen Arbeitnehmer besetzt werden soll, der gleichzeitig **Datenschutzbeauftragter** ist.

3. Verfahren

a) Meldung
Nach § 16 Abs. 3 HinSchG müssen interne Meldekanäle Meldungen in **mündlicher** oder in **Textform** (§ 126b BGB; E-Mail, Fax) ermöglichen. Mündliche Meldungen müssen per Telefon oder mittels einer anderen Art der Sprachübermittlung möglich sein. In jedem Fall ist aber sicherzustellen, dass die Vertraulichkeit der Identität der von der Meldung betroffenen Person (§ 8 Abs. 1 HinSchG) gewahrt ist.

Auf Ersuchen der hinweisgebenden Person ist innerhalb einer **angemessenen Zeit** eine **persönliche Zusammenkunft** mit einer für die Entgegennahme **der Meldung zuständigen Person** der internen Meldestelle zu ermöglichen.[7] Die Möglichkeit für hinweisgebende Personen, ein persönliches Gespräch zu führen, hat nach der Gesetzesbegründung insbesondere bei der Betrauung eines Dritten mit den Aufgaben einer internen Meldestelle eine herausragende Bedeutung.[8] Mit Einwilligung der hinweisgebenden Person kann die Kommunikation auch virtuell erfolgen. Welcher Zeitraum für die persönliche Zusammenkunft als **angemessen** anzusehen ist, hängt nach der Gesetzesbegründung von der jeweiligen Organisationsstruktur ab, insbesondere inwieweit diese eine kurzfristige Zusammenkunft ermöglicht.[9]

§ 17 HinSchG regelt das Verfahren bei internen Meldungen. Die interne Meldestelle bestätigt gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 HinSchG der hinweisgebenden Person den **Eingang einer Meldung** spätestens **nach sieben Tagen**. Sie prüft nach § 17 Abs. 1 Nr. 2 HinSchG, ob der gemeldete Verstoß in den sachlichen Anwendungsbereich des Gesetzes fällt. Sie hält nach § 17 Abs. 1 Nr. 3 HinSchG mit der hinweisgebenden Person **Kontakt**. Wie dies genau geschehen soll, sagt weder das Gesetz noch die Gesetzesbegründung. Sie prüft nach § 17 Abs. 1 Nr. 4 HinSchG die Stichhaltigkeit der eingegangenen Meldung und ersucht nach § 17 Abs. 1 Nr. 5 HinSchG die hinweisgebende Person erforderlichenfalls um weitere Informationen und ergreift nach § 17 Abs. 1 Nr. 6 HinSchG angemessene Folgemaßnahmen.

[6] BT-Drucks. 20/3442, S. 79.
[7] Vgl. dazu Thüsing DB 2022, 1067 f.
[8] BT-Drucks. 20/3442, S. 81.
[9] BT-Drucks. 20/3442, S. 81.
[10] BT-Drucks. 20/3442, S. 76.
[11] BT-Drucks. 20/3442, S. 82.

b) Dokumentation der Meldung
Nach § 11 Abs. 1 HinSchG haben Personen, die in einer Meldestelle für die Entgegennahme von Meldungen zuständig sind, alle eingehenden Meldungen in **dauerhaft abrufbarer Weise** unter Beachtung des Vertraulichkeitsgebotes der §§ 6 und 8 HinSchG zu dokumentieren.

§ 11 Abs. 2 HinSchG stellt klar, dass bei **telefonischer Meldung** oder Meldung mittels einer anderen Art der Sprachübermittlung eine **dauerhaft abrufbare Tonaufzeichnung** des Gesprächs oder dessen vollständige und genaue Niederschrift (Wortprotokoll) nur mit **Einwilligung** der hinweisgebenden Person erfolgen darf. Liegt eine solche Einwilligung nicht vor, ist die Meldung durch eine von der für die Bearbeitung der Meldung verantwortlichen Person zu erstellende **Zusammenfassung des Inhalts** (Inhaltsprotokoll) zu dokumentieren.

Erfolgt die Meldung im Rahmen einer **Zusammenkunft** gemäß § 16 Abs. 3 oder 27 Abs. 3 HinSchG (s.o.), darf mit Zustimmung der hinweisgebenden Person eine **vollständige und genaue Aufzeichnung** der Zusammenkunft erstellt und aufbewahrt werden. Auch dann hat die Erstellung einer Tonaufzeichnung des Gesprächs in dauerhaft abrufbarer Form oder durch ein von der für die Bearbeitung der Meldung verantwortlichen Person erstelltes Wortprotokoll der Zusammenkunft zu erfolgen.

Nach § 11 Abs. 4 HinSchG ist der hinweisgebenden Person Gelegenheit zu geben, das Protokoll zu überprüfen, ggf. zu **korrigieren** und **unterschriftlich zu bestätigen**. Die Bestätigung kann auch in elektronischer Form gemäß § 126a BGB erfolgen.[10] Wird eine Tonaufzeichnung zur Anfertigung eines Protokolls verwendet, so ist sie zu löschen, sobald das Protokoll fertiggestellt ist.

Nach § 11 Abs. 5 HinSchG wird die Dokumentation **drei Jahre** nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Sie kann auch länger aufbewahrt werden, wenn das zur Erfüllung von Rechtsvorschriften erforderlich und verhältnismäßig ist. Die Vorschrift erlaubt damit das Aufbewahren für diese Dauer auch datenschutzrechtlich.

Die internen Meldekanäle müssen nicht so gestaltet werden, dass auch anonyme Meldungen entgegengenommen und behandelt werden können.

c) Folgemaßnahmen
Die Meldestelle hat nach § 17 Abs. 1 Nr. 6 HinSchG angemessene **Folgemaßnahmen** nach § 18 HinSchG zu ergreifen (s.u.). **„Folgemaßnahmen"** sind nach § 3 Abs. 7 HinSchG allgemein die von einer internen Meldestelle nach § 18 HinSchG oder von einer externen Meldestelle nach § 29 HinSchG zu ergreifenden Maßnahmen zur Prüfung der Stichhaltigkeit einer Meldung, zum weiteren Vorgehen gegen den gemeldeten Verstoß oder zum Abschluss des Verfahrens. Hierunter fallen nur diejenigen Maßnahmen, die die jeweilige Meldestelle selbst ergreifen kann. Insbesondere **Strafverfolgungsmaßnahmen**, die der Staatsanwaltschaft vorbehalten sind, sind nicht vom Begriff der **Folgemaßnahme** umfasst, können aber durch Information der Staatsanwaltschaft eingeleitet werden. Als Folgemaßnahmen i.S.d. § 17 Abs. 1 Nr. 6 HinSchG für interne Meldestellen kommen nach § 18 HinSchG konkret insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht:

- interne Untersuchungen bei dem Beschäftigungsgeber und bei der jeweiligen Organisationseinheit und das Kontaktieren betroffener Personen und Arbeitseinheiten,
- die hinweisgebende Person an andere zuständige Stellen verweisen,
- das Verfahren aus Mangel an Beweisen oder aus anderen Gründen abschließen oder
- das Verfahren an eine zuständige Behörde zwecks weiterer Untersuchungen abgeben an eine bei dem Beschäftigungsgeber oder bei der jeweiligen Organisationseinheit für interne Ermittlungen zuständige Arbeitseinheit oder
- eine zuständige Behörde.

d) Rückmeldung
Nach § 17 Abs. 2 HinSchG gibt die interne Meldestelle der hinweisgebenden Person innerhalb von **drei Monaten** nach der Bestätigung des Eingangs der Meldung oder wenn der Eingang nicht bestätigt wurde, spätestens **drei Monate und sieben Tage nach Eingang der Meldung** eine Rückmeldung. Die Rückmeldung umfasst die Mitteilung geplanter sowie bereits ergriffener Folgemaßnahmen sowie die **Gründe** für diese. Eine Rückmeldung an die hinweisgebende Person darf nur insoweit erfolgen, als dadurch weitere interne Nachforschungen oder Ermittlungen nicht berührt und die Rechte der Personen, die Gegenstand einer Ermittlung sind oder die in der Meldung genannt werden, nicht beeinträchtigt werden.

Durch die umfassende **Rückmeldepflicht** soll das Vertrauen in die Wirksamkeit des Hinweisgeberschutzes gestärkt und das **Funktionieren des internen Meldekanals** gewährleistet werden. Es können zudem weitere unnötige Folgemeldungen oder eine Offenlegung vermieden werden. Die Pflicht zur Begründung erfasst auch Fälle, in denen einer Meldung nicht weiter nachgegangen und das Verfahren ohne weitere Maßnahmen abgeschlossen wird. Auch in diesem Fall sind in der Rückmeldung die Gründe mitzuteilen.[11]

4. Externe Meldestellen

§§ 19 ff. HinSchG sehen zudem die Errichtung externer Meldestellen in Bundes- und Landesbehörden zu deren Zuständigkeitsbereich sowie z.B. bei der BaFin und dem Bundeskartellamt und deren Zuständigkeitsbereich vor. Wird die Meldung gegenüber externen Meldestellen abgegeben, so kann diese bei den zuständigen Stellen (z.B. Staatsanwaltschaft) eine Weiterverfolgung der Angelegenheit anregen.

Die hinweisgebenden Personen haben ein **Wahlrecht**, ob sie sich an die interne Meldestelle oder an die externe Meldestelle wenden. Insbesondere das geht über die Konzeption der zugrundeliegenden europäischen Richtlinie hinaus.

→

Anzeige

5. Offenlegung

Die Offenlegung von Verstößen soll nach dem HinSchG nur in **Ausnahmefällen** erfolgen. Nach § 32 Abs. 1 HinSchG fallen Personen, die Informationen über Verstöße offenlegen, sich also an die Öffentlichkeit (z.B. Presse, Funk, Fernsehen etc.) wenden, **nur dann unter die Schutzvorschriften** des Gesetzes, wenn sie

- zunächst eine **externe Meldung** erstattet haben und
  - hierauf innerhalb der Fristen für eine Rückmeldung nach § 28 Abs. 4 HinSchG keine geeigneten Folgemaßnahmen ergriffen wurden oder
  - sie keine Rückmeldung über das Ergreifen solcher Folgemaßnahmen erhalten haben oder
- sie hinreichenden Grund zu der Annahme hatten, dass
  - der Verstoß wegen eines Notfalls, der Gefahr irreversibler Schäden oder vergleichbarer Umstände eine unmittelbare oder offenkundige Gefährdung des öffentlichen Interesses darstellen kann. In der zugrunde liegenden EU-Richtlinie wird auf die Gefahr einer irreversiblen Schädigung der körperlichen Unversehrtheit einer Person hingewiesen,
  - sie im Falle einer externen Meldung hinreichenden Grund zu der Annahme haben, dass im Falle einer externen Meldung **Repressalien** zu befürchten sind oder dass im Falle einer solchen Meldung die Aussichten gering sind, dass wirksam gegen den Verstoß vorgegangen werden kann[12] oder
  - Beweismittel unterdrückt oder vernichtet werden könnten, Absprachen zwischen der zuständigen externen Meldestelle und den Urhebern des Verstoßes bestehen könnten oder aufgrund sonstiger besonderer Umstände die Aussichten gering sind, dass die externe Meldestelle wirksam Folgemaßnahmen einleiten wird.[13]

Danach haben sich Hinweisgeber nach der Systematik des Gesetzes **vorrangig an interne oder externe Meldestellen** zu wenden. Der Gang an die Öffentlichkeit ist nur unter engen Voraussetzungen als Ausnahme konzipiert.[14] Dabei wird jedoch nicht danach differenziert, auf welchem Weg die Öffentlichkeit informiert werden kann. Das soll z.B. neben den Berichten in den Medien auch über Informationen in **sozialen Netzwerken** möglich sein.

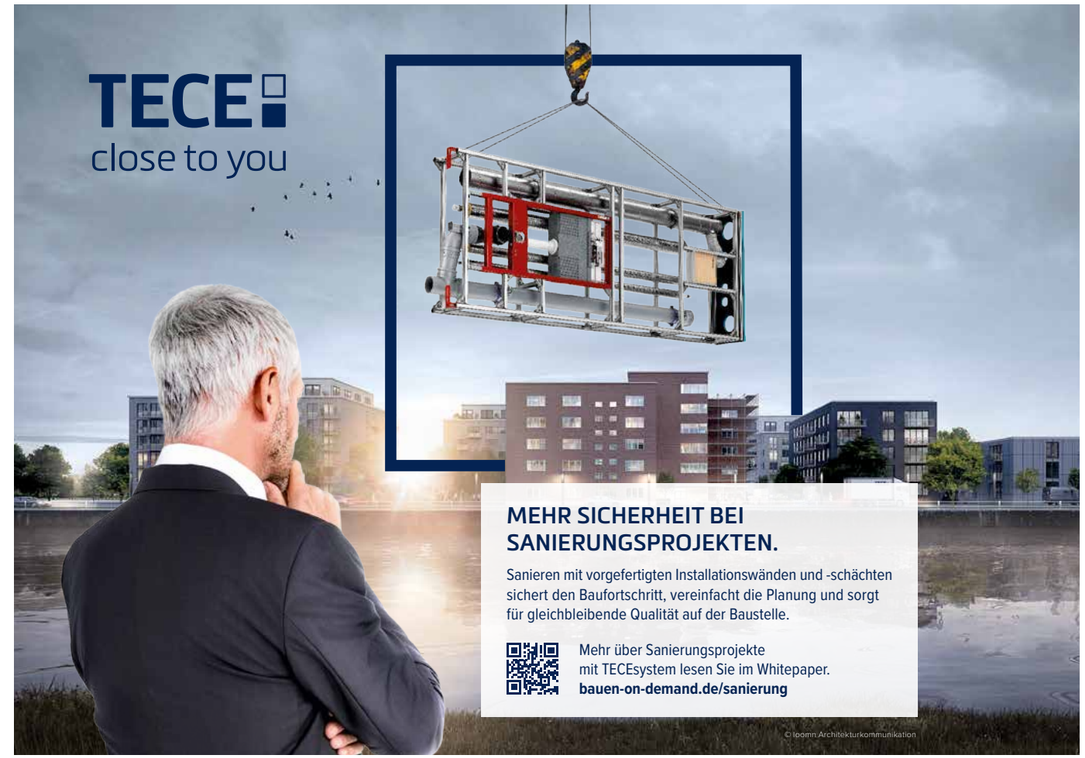
Das Offenlegen ist dann zulässig, wenn **keine Rückmeldung der Meldestelle** erfolgt oder sie nur nicht angemessene Folgemaßnahmen erteilt. Die Angemessenheit von Folgemaßnahmen richtet sich nach der Gesetzesbegründung[15] nach **objektiven Kriterien** und ist abhängig von den fallspezifischen Umständen und von der Art der Vorschriften, gegen die verstoßen wurde. Auch eine Entscheidung, dass ein Verstoß eindeutig geringfügig war und mit Ausnahme des Abschlusses des Verfahrens keine weiteren Folgemaßnahmen erfordert, kann daher eine angemessene Rückmeldung darstellen, die eine Offenlegung sperrt.

Die weiteren Voraussetzungen bezwecken, dass die **von der Offenlegung Betroffenen** einen hinreichenden Schutz für Rechte und Interessen erhalten, sofern ihnen irreparabler Schaden droht. Auch insoweit wird die hinweisgebende Person jedoch geschützt, wenn sie in **gutem Glauben** ungenaue Informationen über Verstöße offengelegt hat. Maßgeblich ist erneut eine **ex-ante-Sicht**, bei der sich die Einschätzung der hinweisgebenden Person auf tatsächliche Anhaltspunkte stützt. Nach der Gesetzesbegründung bestehen mit Blick auf die möglichen Folgen für die von einer Offenlegung betroffenen Unternehmen und natürlichen Personen hohe Anforderungen an das Vorliegen des „guten Glaubens". Wenn gravierende und irreparable Schäden wahrscheinlich sind, kann es im Einzelfall zumutbar sein, dass sich die hinweisgebende Person **vorab qualifizierten Rat** einholt.[16]

Nach § 32 Abs. 2 HinSchG ist das **Offenlegen unrichtiger Informationen** über Verstöße **verboten**. Die Verbotsnorm dient dem Schutz der von einer Offenlegung betroffenen Unternehmen, Behörden und Personen vor Reputationsschäden. Denn die Offenlegung unrichtiger Informationen über Verstöße kann zur falschen Verdächtigung in der Öffentlichkeit führen, die erhebliche Schäden für die betroffenen Personen bedeuten können. Erfolgt ein Verstoß gegen diese Vorschrift, kann dieser nach § 40 Abs. 1 HinSchG geahndet werden und ggf. Schadensersatzansprüche aus § 823 Abs. 1 BGB, § 823 Abs 2 i.V.m. § 32 Abs. 2 HinSchG oder § 280 BGB begründen. ←

[12] _BT-Drucks. 20/3442, S. 91.
[13] _BT-Drucks. 20/3442, S. 91.
[14] _BT-Drucks. 20/3442, S. 90.
[15] _BT-Drucks. 20/3442, S. 90.
[16] _BT-Drucks. 20/3442, S. 91.

Anzeigen



Schwerpunkte des Jahressteuergesetzes 2022 aus Sicht der **Wohnungswirtschaft**

VON VBP/STB JÖRG CAMMANN – STB THOMAS WAHLE
LEITUNG STEUERABTEILUNG VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Am 20. Dezember 2022 ist das Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) im Bundesgesetzblatt 2022 veröffentlicht worden und in den zahlreichen Änderungen des Gesetzgebers z.T. bereits rückwirkend in Kraft getreten. Eine kurze Zusammenfassung soll im Folgenden einen Überblick über die wichtigen Änderungen im Einkommensteuergesetz und Umsatzsteuergesetz verschaffen sowie das neue EU-Energiekrisenbeitragsgesetz vorstellen. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens kam es teilweise zu interessanten Veränderungen des Regierungsentwurfes, um bei einzelnen Regelungsbereichen steuerpolitische Impulse zu setzen. Hierbei sind insbesondere die Bereiche Photovoltaikanlagen und Gebäudeabschreibungen hervorzuheben.

Wichtige Änderungen im Einkommensteuergesetz

Steuerbefreiung für bestimmte Photovoltaikanlagen, § 3 Nr. 72 EStG

Mit dem JStG 2022 wird eine Steuerbefreiung für Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen bis zu einer Bruttonennleistung (laut Marktstammdatenregister) von 30 kW auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien bzw. 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen Gebäuden (z.B. Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Immobilien) eingeführt. Durch die **Streichung der Angabe „überwiegend zu Wohnzwecken genutzten" aus dem Regierungsentwurf** werden auch Photovoltaikanlagen auf überwiegend zu betrieblichen Zwecken genutzten Gebäuden bis zu 15 kW je Wohn-/Geschäftseinheit begünstigt.

Die Steuerbefreiung gilt für den Betrieb einer einzelnen Anlage oder von mehreren Anlagen bis max. 100 kW (peak). Die 100 kW (peak)-Grenze ist dabei pro Steuerpflichtigen bzw. Mitunternehmerschaft zu prüfen. Die Steuerbefreiung ist unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms.

Die Änderung gilt **rückwirkend ab 1. Januar 2022.** (Hinweis: Zum Nullsteuersatz bei Umsatzsteuer ab 1. Januar 2023, s. unten).

Homeoffice-Pauschale, § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG

Die sogenannte Homeoffice-Pauschale wird auf sechs Euro pro Tag angehoben. Außerdem wird sie dauerhaft entfristet und der maximale Abzugsbetrag von 600 Euro wird auf 1 260 Euro pro Jahr erhöht.

Aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten (RAP), § 5 Abs. 5 Satz 2 EStG

Die Neuregelung stellt klar, dass steuerlich der Ansatz eines RAP unterbleiben kann, wenn die jeweilige Ausgabe oder Einnahme den Betrag des § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG (derzeit 800 Euro) nicht übersteigt. Das Wahlrecht ist einheitlich auszuüben. Das soll erheblichem Bürokratieaufwand bei nahezu allen bilanzierenden Unternehmen und damit auch bei den steuerlichen Beratern und auf Seiten der Finanzverwaltung vermeiden.

Die Neuregelung für die Steuerbilanz gilt erstmals für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2021 enden.

Gebäude-AfA, § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG

Der lineare AfA-Satz für neue Wohngebäude wird von zwei Prozent auf drei Prozent angehoben. Die aus dem Ansatz des höheren pauschalen AfA-Satzes resultierende kürzere Abschreibungsdauer von 33 Jahren hat aber keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden in der Handelsbilanz; diese wird regelmäßig zwischen 50 und 80 Jahren betragen.

Die Änderung gilt ab Veranlagungszeitraum 2023 für nach dem 31. Dezember 2022 erstellte Wohngebäude.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserer Steuer-Info vom 1. März 2023.

Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen, § 7b EStG

Für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung werden die Voraussetzungen an die Wohnung zukünftig an bestimmte Effizienzvorgaben gekoppelt. Zudem werden die einzuhaltende Baukostenobergrenze und die maximal förderfähige Bemessungsgrundlage verändert. So ist die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung zukünftig daran gekoppelt, dass das Gebäude, in dem die neue Wohnung hergestellt wird, die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40" mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40 erfüllt.
Diese Regelung war im **Regierungsentwurf noch nicht** enthalten und gilt für Wohnungen, die hergestellt werden aufgrund eines Bauantrags oder einer entsprechenden Bauanzeige in den Jahren 2023 bis 2026.

Arbeitnehmer-Pauschbetrag, § 9a Satz 1 Nr. 1 Buchst. A EStG

Der Arbeitnehmer-Pauschbetrag wird von bisher 1 200 Euro auf 1 230 Euro erhöht.

Sparer-Pauschbetrag, § 20 Abs 9 EStG

Der Sparerpauschbetrag wird von 801 Euro bzw. 1 602 Euro bei Zusammenveranlagung auf 1 000 Euro bzw. 2 000 Euro ansteigen. Die Folgewirkungen für die wohnungswirtschaftliche Praxis haben wir in einer Steuer-Info vom 5. Januar 2023 zusammengefasst.

Energiepreispauschale für Renten- und Versorgungsbeziehende, § 19 Abs. 3, 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. c EStG

Die Energiepreispauschale (EPP) für Renten- und Versorgungsbeziehende wird als steuerpflichtige Einnahme vollständig der Besteuerung unterliegen.

Gilt ab dem Tag nach der Verkündung (20. Dezember 2022)

Bausteuerabzug, § 48a Abs. 1 Satz 1 und 2 EStG

Der Leistungsempfänger einer Bauleistung soll verpflichtet werden, die Steueranmeldung elektronisch abzugeben. Damit soll der Verwaltungsaufwand auf Seiten der Leistungsempfänger von Bauleistungen und auf Seiten der Verwaltung deutlich reduziert werden.

Diese Neuregelung soll erst ab dem 1. Januar 2025 gelten.

Besteuerung der Gas-/Wärmepreisbremse, § 123 ff. EStG

Die im Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) benannten Entlastungen sollen der Besteuerung unterliegen. Sofern sie nicht schon direkt einer Einkunftsart zuzuordnen sind, wird die Zugehörigkeit zu den sonstigen Leistungen gesetzlich angeordnet. Die Freigrenze von 256 Euro gilt nicht.

Die Änderungen der §§ 128 ff. EStG sollen ab dem Tag nach der Verkündung (20. Dezember 2022) gelten, werden aber wegen der relativ hohen Vollzugskosten durch Äußerungen des Bundesfinanzministers Ende Mai 2023 aktuell nochmals hinterfragt.

Neues EU-Energiekrisenbeitragsgesetz

EU-Energiekrisenbeitrag (Übergewinnsteuer)

Für bestimmte Unternehmen, die im Erdöl-, Erdgas-, Kohle- und Raffineriebereich tätig sind, wird eine Übergewinnsteuer eingeführt. Der EU-Energiekrisenbeitrag beträgt in den Jahren 33 Prozent auf den Teil des Gewinns, der um mehr als 20 Prozent oberhalb des durchschnittlichen Gewinns der Jahre 2018 bis 2021 liegt.

Gilt ab dem Tag nach der Verkündung (20. Dezember 2022).

Wichtige Änderung im Umsatzsteuergesetz

Lieferung und Installation von Photovoltaikanlagen, § 12 Abs. 3 UStG

Die Neuregelung sieht vor, dass auf die Lieferung, die Einfuhr und den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie die Installation von Photovoltaikanlagen einschließlich der Stromspeicher ein Nullsteuersatz anzuwenden ist. Der Vorsteuerabzug als Grund für einen Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung soll damit entfallen, weil die Lieferung von Photovoltaikanlagen ohnehin nicht mehr mit Umsatzsteuer belastet ist.

Voraussetzung ist, dass die Photovoltaikanlage auf und in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen oder anderen Gebäuden, die für die dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird. Davon soll vereinfachend ausgegangen werden können, wenn die installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt.

Über Einzelheiten dieser Neuregelung, die ab 1. Januar 2023 gilt, haben wir in unserer Steuer-Info vom 9. März 2023 ausführlich berichtet. ←

Egon Eiermannbau, Apolda

Ressource Kulturerbe – Bestand und Denkmäler neu denken

VON DR.-ING. CHRISTINA KRAFCZYK
PRÄSIDENTIN DES NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE

Für eine kluge Bau- und Klimapolitik können nach meiner Überzeugung aus der Denkmalpflege zentrale Impulse und Transferpotenziale zur Verfügung gestellt werden: Während der letzten fünf Jahrzehnte, in denen die Denkmalschutzgesetze der Bundesländer bestehen, hat sich der Schwerpunkt der gesamten Bautätigkeiten auf das „Bauen im Bestand" verlagert. Dieser sogenannte „Bestand", der „Elefant im Klimaraum", ist heterogen, komplex und stammt zu mehr als der Hälfte aus den Jahren des Booms nach dem Zweiten Weltkrieg. Diese Bestände folgen anderen Erhaltungsprozessen als die Objekte vorindustrieller Bauproduktion. Nur ein deutlich kleinerer Teil des Gebäudebestandes ist deutlich älter als 100 Jahre (zehn Prozent der Bauten in Westeuropa) und zum kleinsten Teil, ca. zwei bis drei Prozent des Gebäudebestands, handelt es sich um ausgewiesene Baudenkmale. Im Umgang mit diesem sehr kleinen, aber hochwertigen Baubestand

Siedlung Blumläger Feld, Celle

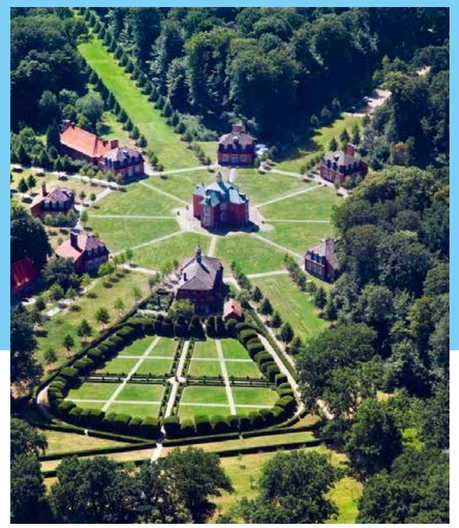
haben sich Schutzinstrumente, Methoden und Wertesysteme entwickelt und etabliert, welche die Denkmalpflege in die Lage versetzen, dieses Wissen zur Erhaltung von Beständen in den neuen Kontext werterhaltenden Denkens zu stellen und Impulsgeber für das notwendige Umdenken hin zu einer klimagerechten Bauerhaltung und Umbaukultur zu sein.

DAS NLD
widmet dem Thema gemeinsam mit der Institut für Bauklimatik und Energie der Architektur der TU Braunschweig die Ausstellung „Ressource Kulturerbe", die Ende 2022 in Hannover eröffnet und seitdem an verschiedenen Standorten in Niedersachsen und bundesweit gezeigt wurde. Auf der Wissens- und Vermittlungsplattform www.ressource-kulturerbe.de wird begleitend über aktuelle Debatten zum Klimaschutz, zu Energiebilanzierung und Best-Practice Beispielen ebenso wie zu neuen Fortbildungen und Veranstaltungen in Niedersachsen oder Materialien und Werkzeugen für den Umgang mit Denkmälern und Gebäuden im Bestand informiert. Ein Forschungsprojekt zum Thema „Ressource Denkmal-Dach" ist 2023 gestartet.

Herzog Anton Ulrich-Museum, Braunschweig

Denkmalpflege fördert den Wandel von der Wegwerfgesellschaft zur ökologisch nachhaltigen Reparaturgesellschaft. Die denkmalgerechte energetische Ertüchtigung der hochrangigen Baudenkmale ist längst ein wichtiger Bestandteil, aber auch eine Herausforderung denkmalpflegerischer Praxis. Denkmäler sollten grundsätzlich nicht nur als kulturelle, sondern auch als materielle Ressource bilanziert und bewertet werden. Wesentliche Potenziale des klimaneutralen Bauens liegen bekanntlich in der Energieversorgung und den „Grauen Energien", welche in den Konstruktionen und Materialien enthalten sind. Um Denkmale hinsichtlich ihrer energetischen Nachhaltigkeit zu bewerten, darf nicht allein der laufende Energieverbrauch berücksichtigt werden. Hier muss auch die Energie, die zum Errichten eines Bauwerks verbraucht wurde – bzw. jene, die für einen Ersatzbau benötigt würde – eingerechnet werden. Durch Verlängerung ihrer Nutzungsdauer und substanzschonende Instandsetzungen vermeiden Denkmale enorme Mengen an CO_2-Emissionen. Bauen mit lokalen, nachwachsenden oder recyclingfähigen Materialien und lange bewährten Konstruktionen spart seit jeher Ressourcen. Hier liegt ein großes Potenzial für die Zukunft. In der regionalen Bautradition kann ein oft verlorenes handwerkliches Wissen wiederentdeckt und neu genutzt werden.

→



Schloss Clemenswerth in Sögel, Landkreis Emsland

Mönchehaus Goslar

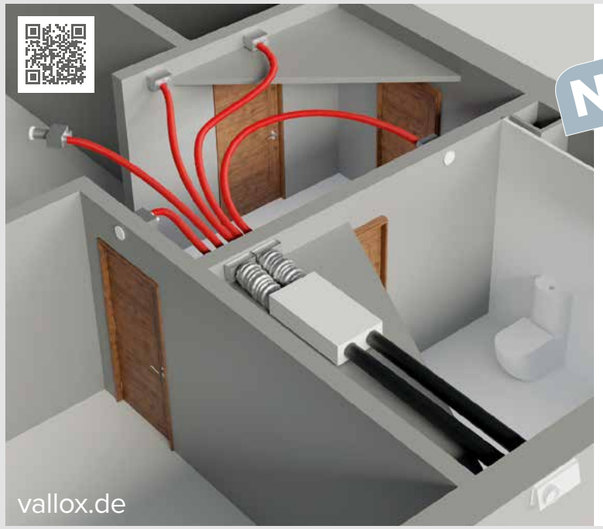
Ein Bauteil rückt hinsichtlich der Klimaneutralität aktuell in den Fokus des Interesses: das (Denkmal-)Dach. Die Dächer der Baudenkmale Niedersachsens zeichnen sich durch regionale Besonderheiten in Material und Konstruktion aus. Die historischen Dächer prägen damit den Charakter der Städte und Siedlungen in besonderem Maße – über das jeweils geschützte Bauwerk hinaus. Auch wenn die Dächer der denkmalgeschützten Bausubstanz nur einen kleinen Bruchteil der gesamten Dachfläche unseres Gebäudebestands ausmachen, könnten vergleichsweise einfache Maßnahmen wie zum Beispiel die Installation von PV-Anlagen dem jeweiligen Gebäude zur Klimaneutralität verhelfen und damit zum Erreichen des Gesamtziels beitragen. In unserem Denkmalatlas Niedersachsen wollen wir zukünftig ein Denkmalkataster mit Aussagen zu PV-verträglichen Dachflächen über vorhandene Solarkataster legen, um eine effiziente Potenzialevaluierung und belastbare Planungsgrundlage zur Verfügung stellen zu können.

Dächer stellen aber nicht nur als Flächen zur Energiegewinnung eine Ressource dar, auch historisches Eindeckungsmaterial ist eine bedeutende Ressource. Einerseits ist darin, wie in jedem verbauten Material, „Graue Energie“ gebunden, die nicht achtlos vergeudet werden sollte. Andererseits sind historische Baustoffe wie zum Beispiel Ziegel, Schiefer oder Sandsteinplatten in ihrer besonderen Farbigkeit und Oberflächenstruktur nur schwer zu ersetzen, wenn sie nicht mehr produziert werden – wenn also entsprechendes Material beim Abriss nicht denkmalgeschützter Objekte anfallen sollte, wäre es auch im Sinne des Denkmals gut, es bei Reparaturen wieder einzusetzen. Die Dächer als integrale Bestandteile der Baudenkmale zu erhalten und sie zugleich als Ressource zu erforschen, ist eine wesentliche Aufgabe sowohl in der Denkmalpflege als auch für eine nachhaltige Entwicklung.

Die Denkmalpflege kann tradiertes Bau- und Klimawissen für den Umgang mit dem Bestand und zukünftig ressourcenschonendes Bauen transferieren: Wissen über langlebige reparaturfreundliche Bautechniken und Baumaterialien, Wissen über Weiternutzungsoptionen, Wissen über historische Klimaanpassungen in regionaltypischen Bauweisen, Wissen über Robustheit durch reduzierten Technikeinsatz. Die Verlängerung der Nutzungsdauer von Gebäuden und das Gebot der Eingriffsminimierung sind zielführende und übertragbare Grundsätze der Denkmalpflege. Etablierte Ausnahmeregelungen des Denkmalschutzes könnten die Basis einer unter Planenden zunehmend geforderten Umbauordnung bieten, um neue Korridore von Weiternutzung zu entwickeln, welche Substanzerhaltung und reduzierten Technikeinsatz verknüpfen. Dazu sind nach wie vor vertiefte Kenntnisse über den historischen Bestand und damit verbunden mehr Ressourcen für Grundlagenermittlungen mit dem Ziel der Entwicklung objektspezifischer Erhaltungsmaßnahmen erforderlich. In der Breitenerhaltung des Bestandes wie für die Erhaltung des geschützten Kulturerbes sind neue und intrinsisch interdisziplinäre Konzepte und Vorgehensweisen notwendig. Unverzichtbar sind aber auch Priorisierungen und stetige Anstrengungen in Forschung und Entwicklung – zumal Ausbildung und industrielle Strukturen in den letzten Generationen zu lange Neubau- und Ersatzkonzepte priorisiert haben.

Fortbildung und Sensibilisierung praktizierender und auszubildender Ingenieur*innen und Architekt*innen für die Chancen der Weiternutzung des gebauten Bestands sollten daher zukünftig als conditio sine qua non verstanden werden. Auch wird es darum gehen müssen, zukünftige Förderpolitik und Richtlinien im Bauwesen mit der Zielstellung der Pflege und einer intelligenten, ressourcenschonenden Aktivierung des Bestandes so anzupassen und auszustatten, dass die Aufgaben im Bestand als Mehrgewinn und attraktiv empfunden werden. Insbesondere für die notwendige Politikansprache benötigen wir deutlich mehr erfolgreich durchgeführte, gut dokumentierte und bilanzierte Praxisbeispiele sowie die notwendige Transfer- und Übersetzungsleistungen aus der Bestandsforschung in die Baupraxis. ←

Anzeige



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.

broetje.de

Heizen mit System.
Darauf können Sie vertrauen.

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

BRÖTJE HEIZUNG

KONTUREN der **Zeitenwende**

VON PROF. DR. ROLAND CZADA UNIVERSITÄT OSNABRÜCK / REFERENT BEIM DIESJÄHRIGEN ZWISCHENAHNER GESPRÄCH

Mehr Wendestimmung gab es nie. Wir sprechen von Agrarwende, Energiewende, Klimawende, Verkehrswende, Wärmewende, Bildungswende und zuletzt von einer epochalen „Zeitenwende".

Deutschland erlebte schon einige politische Richtungswechsel. Der Übergang von der Erhardtschen Ordnungspolitik zur keynesianischen Globalsteuerung brachte in den späten 1960er Jahren eine Neuorientierung der Wirtschaftspolitik. Darauf folgte die eine industriepolitische Wende, die in der Rede vom „Modell Deutschland" als „Blaupausennation" ihren Ausdruck fand. Damals ging es um eine Neuerfindung der deutschen Wirtschaft ohne Steinkohlenbergbau, ohne Massenstahlwerke, ohne eigene Uhrenindustrie, ohne eigene Schuhherstellung. Ziel war die Hochtechnologienation. Auch der mit der deutschen Vereinigung vollzogene Strukturwandel in Ostdeutschland sollte nach diesem Rezept bewältigt werden und wurde von den Betroffenen als Wende erlebt.

Schließlich sind weitere, gravierende Wendeprojekte erwähnenswert: Der im Zuge der „Agenda 2010" erfolgte Übergang von einer auf Statuserhalt und Arbeitszeitverkürzung geprägten Sozialpolitik zu einem neuen Arbeitsmarkt- und Wohlfahrtsmodell und die aktuelle „Energie- und Klimawende" zugunsten einer von regenerativen Energien bestimmten postfossilen Wirtschafts- und Lebensweise. Wer heute von Wende spricht, hat eine große Transformation der gesamten Wirtschaft und fast aller Lebensbereiche im Sinn, bis hin zu Vorstellungen einer Postwachstumsgesellschaft. Sie umfasst Degrowth, weniger Energiehunger, Re-Design, Upcycling, Recycling, Kreislauf- und Reparaturwirtschaft, Nullemission und Zero Waste. Die Deutsche Umweltstiftung hat dazu eine Kampagne gestartet, die unter dem Hashtag #KAUFNIX zum Konsumverzicht aufruft.

Gegenüber der Forderung nach Degrowth verspricht das Konzept der Ökomoderne ein neues Wachstumsmodell. Technische Lösungen sollen der Übernutzung von Naturressourcen und einem weiteren CO_2-Anstieg entgegenwirken. Von der Wiedergeburt der Kernenergie, technischer CO_2-Abscheidung, einer großräumigen Wasserstoffwirtschaft, Gentechnologie, KI, maschineller Superintelligenz und ähnlichem verspricht man sich neues Wirtschaftswachstum.

Im Zwiespalt von Ökomoderne und Postwachstumsgesellschaft zeigt sich ein grundlegender Gestaltungskonflikt darüber, wie eine künftige Gesellschaft funktionieren soll. Aktuelle Debatten um weniger Fliegen oder Kreuzfahrturlauben, veganes Essen, E-Fuels, Tempolimit etc. sind Zeichen eines Grundkonflikts um künftige Lebensstile. Darüber hinaus verursacht die ökonomische und gesellschaftliche Transformation massive Verteilungskonflikte, die offen als Interessengegensätze zutage treten:

- Interregional zwischen alten und neuen Energiestandorten, etwa zwischen windreichen Küstenländern und dem windarmen industriealisierten Süden Deutschland mit einigen Kohleländern dazwischen.
- Intersektoral zwischen aufsteigenden und absteigenden Wirtschaftsbranchen.
- Stratifikatorisch zwischen unteren und höheren Einkommensgruppen. Die Kostenbelastung der Energiewende beträgt laut Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung für Haushalte aus dem unteren Einkommensdrittel durchschnittlich 1,08 Prozent ihres Einkommens, während sie im oberen Einkommensdrittel im Schnitt bei 0,49 Prozent liegt. Zudem können finanzschwache Haushalte keine Photovoltaik-Anlagen betreiben oder Eigentum und Einkommen durch die Beteiligung an Windgenossenschaften erwerben. Ärmere Haushalte wohnen oft in älteren, schlecht wärmeisolierten Gebäuden. Sie können nicht mit E-Autos Steuern und Mobilitätskosten sparen, während alte Fahrzeuge mit kontinuierlich steigenden Energiesteuern belegt werden. Zusätzlich schlägt Energiepreisinflation auf die Lebenshaltungskosten insgesamt durch.
- International zwischen transformationsoffenen westlichen Industriestaaten und einer Gruppe aufholender Schwellenländer, energierohstoffreichen Autokratien und ärmeren Ländern des globalen Südens.

Die Verlierer von Strukturwandel sind bisher durch Subventionen und sozialpolitische Transferleistungen des Staates entschädigt worden. Gegner und Opfer der Politik wurden so ruhiggestellt. Ob diese Rechnung heute noch aufgeht, erscheint fraglich, insbesondere wenn die ökologische Transformation auf Wachstumsverzicht hinausliefe. Dann würden die Verteilungsspielräume der Einkommens- und Sozialpolitik kleiner und die Verteilungskonflikte größer, eine politisch destabilisierende Perspektive.

Wir stehen vor einem Wandel nicht nur der Energiewirtschaft, sondern auch der Bereiche Bau und Verkehr, Wohnen und Mieten, technologischer Wandel, Industrie und Arbeitsmarktpolitik, Agrarpolitik, Infrastrukturpolitik, Bildungspolitik, die allesamt mit Problemen, Neuerungen und Herausforderungen verbunden sind:

- Wenn viele solcher Änderungen zugleich erfolgen, entsteht ein Simultaneitätsdilemma. Effektives Regieren setzt voraus, nicht alles gleichzeitig machen zu wollen, sondern Maßnahmen sinnvoll aufeinander aufzubauen und untereinander abzustimmen. Zum Beispiel kommt das Thema „Wärmepumpe" in der Gesellenausbildung zum Heizungsbau bis heute nicht vor, obwohl der künftig vermehrte Einsatz dieser Klimatechnologie dies voraussetzt. Die Voraussetzung muss die Politik schaffen, ehe sie eine Technologie vorschreibt. Ihr droht ein Verlust der Situationsbeherrschung, wenn sie an zu vielen Schrauben gleichzeitig dreht.
- Das in den 1950er Jahren von Fourastié entwickelte Modell des Strukturwandels vom primären in den tertiären Sektor wird fragwürdig. Der Wirtschaftsfaktor Boden und der primäre Sektor erfahren eine Neubewertung, weil die Energiewende einen enormen Bodenverbrauch verursacht. Die Folge einer Renaissance des Bodeneigentums sind Bodenpreissteigerungen bei bis hin zur Entstehung einer energiewirtschaftlichen Rentenökonomie (Ackerscheichs).
- Die Kuznets-Hypothese, wonach Strukturwandel keine bleibenden sozialen Ungleichheiten erzeugt, wird ebenfalls fragwürdig. Das Versprechen, alle könnten von der Zeitenwende gleichermaßen profitieren, lässt sich nicht halten, wenn die Verteilungsspielräume kleiner werden.
- Die Rolle des Staates nimmt spürbar zu. Die Zeitenwende geht für alle sichtbar mit zunehmender Staatsintervention, wachsenden öffentlichen Haushalten und höherer Staatsverschuldung einher.
- In der Politik herrscht in den Zielen große Einigkeit. Das zeigen die Gesetzgebung, diverse Gipfelrunden und Konsensbildungsprozesse wie die Töpfer-Kommission oder Kohlekommission. Sobald es aber an die Umsetzung von Maßnahmen geht, löst sich der politische Richtungskonsens auf. Massive Verteilungskonflikte und mit ihnen ein fehlender Handlungskonsens treten aktuell in den Vordergrund.
- Der wichtigste Unterschied zu früheren Wendepolitiken besteht in ihren Auswirkungen auf die gesamte Lebenswelt. Ihre Maßnahmen – eMobilität, Heizungstausch, Solar- und Windkraftanlagen, neue Berichts- und Kennzeichnungspflichten, Maßnahmen der Chemikalienkontrolle, Vorschriften zur Tierhaltung und Agrarwirtschaft etc. – greifen direkt in das Alltagsleben ein.

Die Wohnungswirtschaft trifft die Zeitwende mehr und längerfristig als andere Branchen. Die Bodenpreise, die Wärmewende, die Baupreisentwicklung, Technikprobleme bei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes verursachen Langfristprobleme, die nicht gelöst sind.

Wendepolitiken gehen oft von Machbarkeitsillusionen aus. In den 1970er Jahren glaubt man mit Einführung der keynesianischen Globalsteuerung, Konjunkturkrisen endgültig zu überwinden, die Illusion der „Blaupausennation" beruhte auf der Annahme eines dauerhaften Technologievorsprungs vor Schwellenländern wie China und Indien, die Kohlsche Wende versprach eine nachhaltige Liberalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft, Kanzler Schröders „Agenda 2010" sollte die Grundlagen für Prosperität und einen neuen Wohlfahrtsstaat schaffen, tatsächlich trug sie zur Entstehung eines Prekariats bei. Auch die aktuelle Zeitenwende enthält Versprechen, die absehbar enttäuscht werden. Die ewige Spannung zwischen Wollen und Können kennzeichnet nach wir vor das politische Geschäft, und da mit dem Eingeständnis begrenzter Möglichkeiten keine Wahlen gewonnen werden, steht das Wollen im Vordergrund des politischen Wettbewerbs um Machterwerb und Machterhalt. Enttäuschungen der Wählerschaft erscheinen vor diesem Hintergrund auch künftig nahezu unvermeidbar. ←

Beginn der Trilogverhandlungen zur EU-Gebäuderichtlinie (EPBD):

Sozialorientierte Wohnungswirtschaft fordert mehr Realitätssinn

VON DR. ÖZGÜR ÖNER GDW-BÜRO BRÜSSEL

Das Europäische Parlament hat seinen Standpunkt zum Vorschlag für eine Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden am 14. März 2023 angenommen. Konkret hätte der Vorschlag zur Folge, dass in Deutschland die (europäischen) Energieeffizienzklassen G – F – E bis 2033 auslaufen und damit etwa 45 Prozent der Wohngebäude in jedem Mitgliedsstaat – also auch in Deutschland – innerhalb von neun Jahren saniert werden müssten. Das ist eine hoch kontraproduktive Vorgehensweise. Die ökonomischen und sozialen Folgen wären verheerend. Wir reden hier von fünf Prozent Sanierungsrate pro Jahr – allein die Handwerkerkapazitäten werden so etwas nicht ermöglichen, selbst die von der Kommission vorgeschlagenen 30 Prozent der Wohngebäude in neun Jahren sind illusorisch.

Zudem stellt sich in aller Schärfe die Frage der Refinanzierung bei Umsetzung entsprechend massenhafter tiefergehender energetischer Modernisierung und damit die Frage der Leistungsfähigkeit der Mieter und der Wohnungsunternehmen. Denn es ist weder eine ausreichende soziale Absicherung der Folgen erkennbar noch ist zu erwarten, dass die Mitgliedsstaaten den dann nötigen Unterstützungsbedarf stemmen können, auch nicht aus Einnahmen aus dem CO_2-Emissionshandel. Das spätere Scheitern dieses Vorschlags ist daher bereits jetzt absehbar.

Nach den Berechnungen des GdW würden sich für den deutschen Gebäudebestand die Investitionen bei einer Sanierungsrate von fünf Prozent auf jährlich 261 Milliarden Euro belaufen. Nach Parlamentsvorschlag würde das sofort nach Inkrafttreten gelten, nach Kommissionsvorschlag ab 2030 (Sanierungsrate 2024 bis 2029 2,5 Prozent p.a., 2030 bis 2033 5 Prozent p.a.). Das wäre dreimal bis sechseinhalbmal so viel wie die zuletzt jährlichen Investitionen in die energetische Sanierung in Deutschland (mit etwa 40 Milliarden Euro, Tendenz sinkend).

Dies hält die sozialorientierte Wohnungswirtschaft für praktisch nicht umsetzbar. Angesichts von gestiegenen Baupreisen und Zinsen ist bereits eine Verdoppelung der Investitionen kaum absehbar. Alle Sanierungsaktivitäten müssten sich außerdem allein auf „Worst Performing Buildings", die energetisch ineffizientesten Gebäude, konzentrieren. Wohnungswirtschaftliche Investitionen z. B. in Beseitigung von Barrieren, Verbesserung der Wohnqualität oder Stabilität der Quartiere würden infrage stehen.

Der GdW schlägt für eine sozialgerechte Umsetzung in den anstehenden Trilogverhandlungen folgende Punkte vor:

Erstens wird sich der in Artikel 9 festgelegte Zeitplan für die schrittweise Abschaffung der am schlechtesten abschneidenden Gebäude (die in der Skala der Energieausweise als E, F und G eingestuft sind) als nicht realisierbar erweisen, weil die Voraussetzungen in Bezug auf die Material-, Planungs- und Handwerkskapazitäten, die Lieferkette und die Verfügbarkeit von Finanzmitteln nicht gegeben sind. In der Folge sehen wir die Gefahr von schlecht durchgeführten Renovierungen und eines massiven Anstiegs der Wohnkosten. Wir halten den Ratsstandpunkt für angemessener, aber gleichwohl für anspruchsvoll.

Zweitens sind die Regeln für etwaige Anpassungen oder Ausnahmen vom Zeitplan (Artikel 9, „Sozialwohnungen in öffentlichem Besitz") unklar und passen nicht zu den bestehenden nationalen Regelungen für bezahlbares Wohnen. Außerdem gibt es keinen Raum für alternative Ansätze zur Treibhausgasminderung, die beispielsweise auf integrierten Quartiersanierungen nach Artikel 3 a basieren.

Diese zwei Punkte erfordern eine Anpassung von Artikel 9, um ihn für das bezahlbare Wohnen umsetzbar zu machen: Ausnahmen zu Artikel 9 aus sozialen Gründen müssen weit gefasst werden. Die Umsetzung muss auf nationaler, ggf. kommunaler Ebene erörtert und festgelegt werden, z. B. Quartiersanierungen nach Artikel 3 a im Gebäudeenergiegesetz und in den kommunalen Wärmeplänen.

Drittens wird die vorgesehene EU-einheitliche Einteilung der Effizienzklassen in den Energieausweisen (Artikel 16) nicht dazu beitragen, einen einfachen und stabilen Rechtsrahmen für Gebäudeeigentümer, Renovierungsunternehmen und Investoren zu schaffen. 2025 neue Klassen einzuführen, würde zu massiven Verzögerungen bei der Bewertung der Gebäude führen. Wir fordern einen anderen Ansatz zu Artikel 16, der es den Mitgliedsstaaten erlaubt, Regelungen der EPBD in der eingeführten nationalen Klassifizierung umzusetzen.

Viertens sollte das Effizienzkriterium für Nullemissionshäuser im Bestand auf keinen Fall auf EU-Ebene festgelegt werden. Wir halten den Kommissionsvorschlag für angemessen, höchstens die Effizienz von neu errichteten Nullemissionsgebäuden zu regeln. Nicht vergessen werden darf, dass bis 2045 alle Wärmepumpen zumindest anteilig Strom aus dem Stromnetz entnehmen dürfen, auch wenn der Strommix noch nicht klimaneutral ist.

Bei den Verhandlungen gilt außerdem zu beachten, dass sich die EU-Vorschriften an erfolgreichen Beispielen für eine faire Energiewende im sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau orientieren müssen:

Sie alle haben einen ausgewogenen Ansatz gemeinsam, der nicht nur die Energieeffizienz der Gebäudehülle, sondern auch die lokalen Energieressourcen für die schrittweise Dekarbonisierung der Heiz- und Kühlsysteme, die soziale und wirtschaftliche Lage der Bewohner sowie ihre Forderung nach besseren und bezahlbaren allgemeinen Wohnbedingungen berücksichtigt. Das Ziel der EU-Klimaneutralität bis 2050 und national schon früher teilen wir ausdrücklich. Es muss jedoch den Akteuren auf nationaler und lokaler Ebene überlassen bleiben, über die effizientesten und sozial nachhaltigsten Strategien zu entscheiden, um die Klimaneutralität zu erreichen. Deshalb ist es wichtig, dass das Endergebnis des Trilogs einen realistischen Ansatz widerspiegelt und unsere genannten Punkte berücksichtigt. Wir können es uns nicht leisten, Akteure durch nicht leistbare Anforderungen zu demotivieren.

Fazit

Wollen wir gut klingende Anforderungen stellen oder wollen wir Klimaziele in der Praxis erreichen? Nicht leistbare Anforderungen gefährden die Klimaschutzziele. Wir sehen aber Wege, den Zielen im Rahmen des Leistbaren nahe zu kommen.
Wir haben nur dann eine Chance, die Klimaziele zu erreichen, wenn wir
a) die CO_2-freie Wärmeversorgung in den Vordergrund rücken und dies
b) damit koppeln, dass die Gebäude bis zur Erreichung wärmepumpengeeigneter Vorlauftemperaturen bei der Heizung ertüchtigt werden (= Effizienzkriterium). ←

TERMINE 2023

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
11./12.	APRIL	**Bad Zwischenahn:** 41. Zwischenahner Gespräch

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen

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/53326-2306-1002

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2302-1002
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/Walter G. Allgöwer; S 3-5: Bertold Fabricius; S 6, 12: Carsten Baucke; S 8: André Wagenzik; S 10/11: Daniel Hermann; S 14: Andreas Conrad; S 24: Nicole Zausinger; S 28, 32, 34, 38: envato; S 29: Roman Brodel; S 44: ©Werk1; S 47 (links): Tim Schaarschmidt; S 47 (rechts): Uwe Jungherr; S 58 (oben): Thomas Müller, ©IBA Thüringen; S 58 (unten): Stadtarchiv Celle, F02, Nr. 1439; S 59: Claus Cordes; S 60 (links): Stefan Schöning; S 60 (links): (NLD); S 60 (rechts): C. Wehrstedt NLD; S 62: Maciej Bledowski; S 64: Eduard Gorivec;

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

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