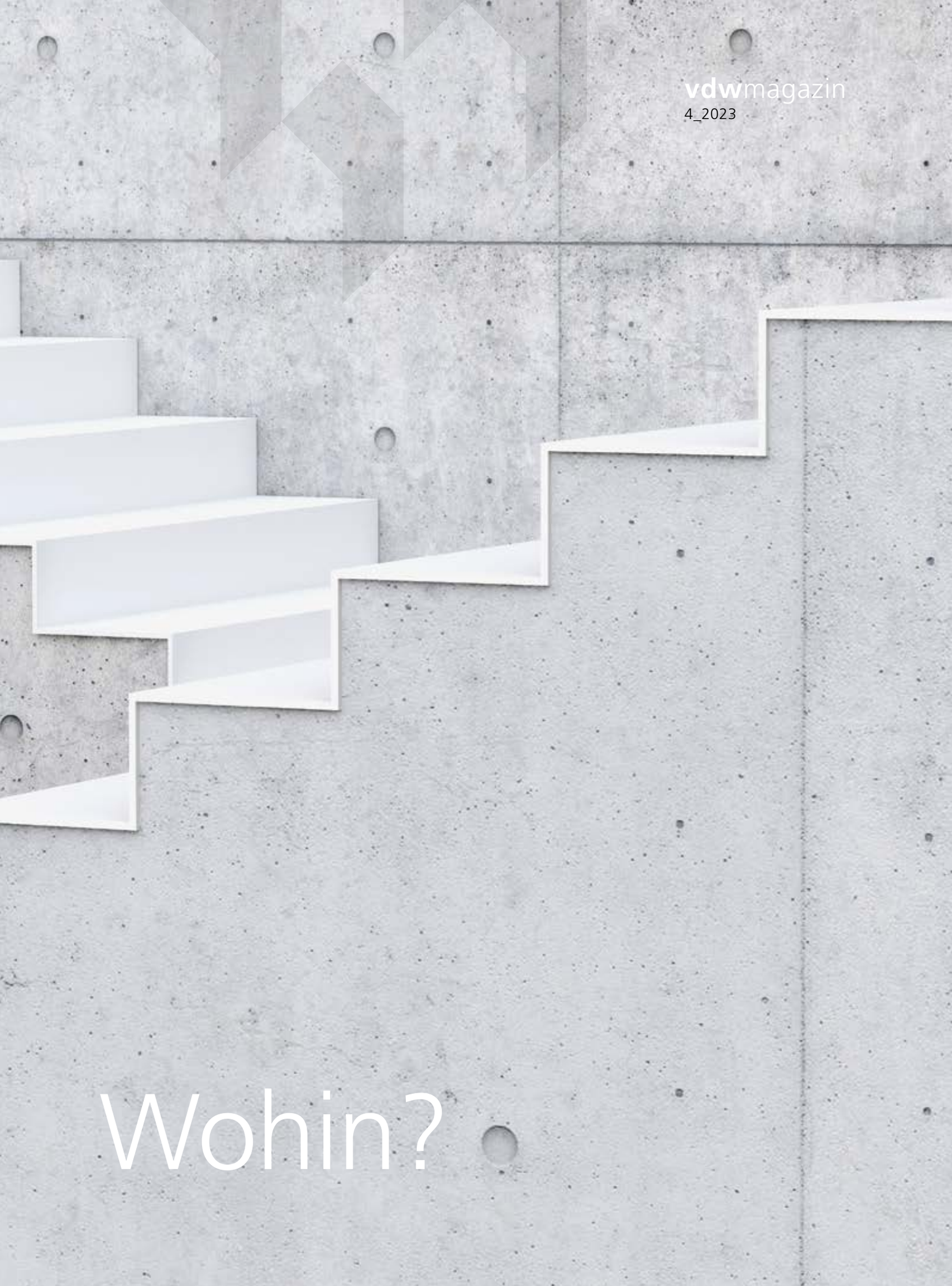
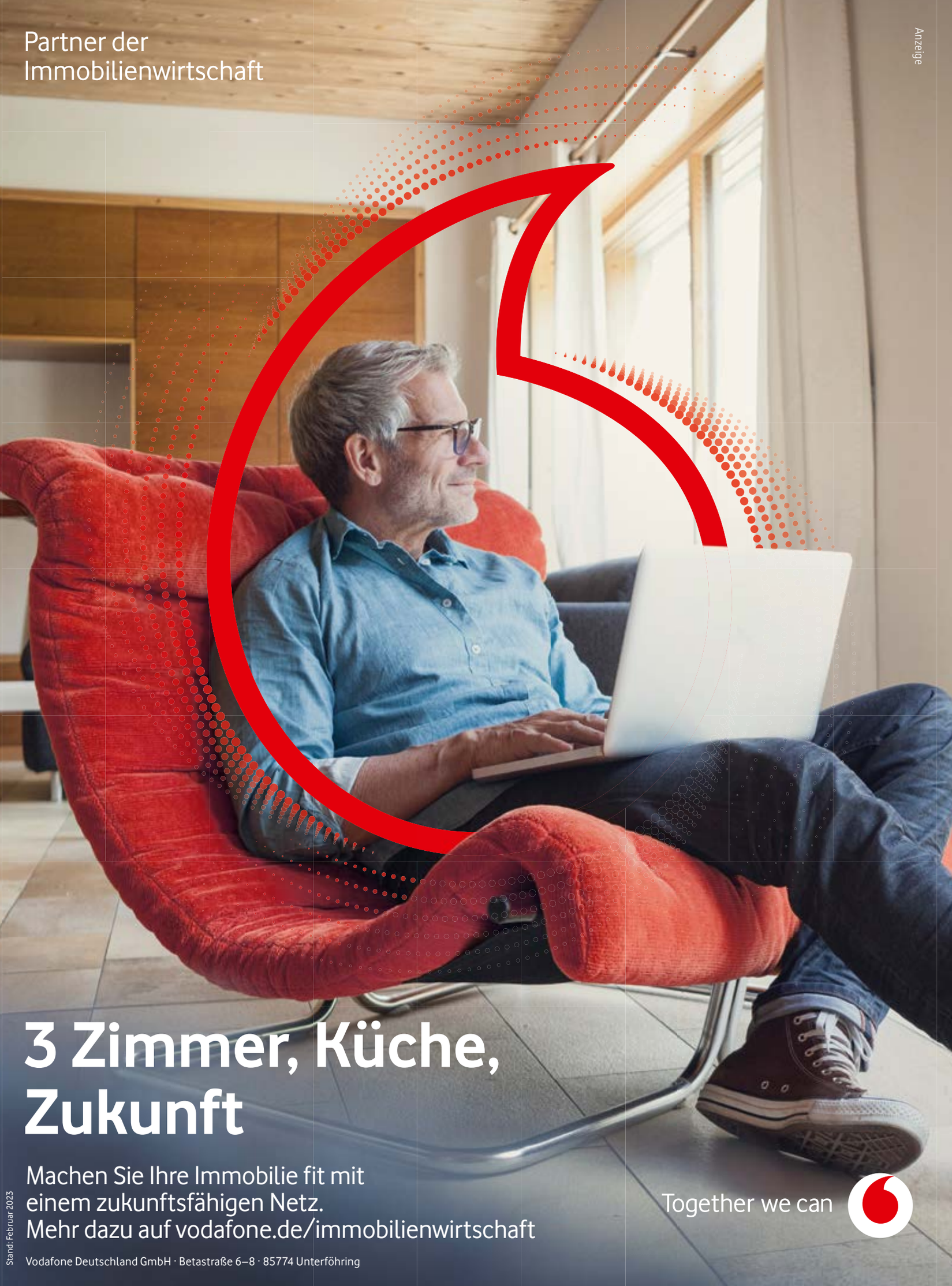
vdwmagazin
4_2023



Wohin?


Partner der
Immobilienwirtschaft
Anzeige
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
vdw-Zukunftspreis	03
Verbandstag	10
„Wiesbadenbrücke“	16
Modulares Bauen	24
„An den Gärtnerhöfen“	28
Pressegespräch	31
ecovillage	32
Sommerreise	34
Abschied an der BBS	36
Update Nachhaltigkeit	38
CO_2-Bilanzierung	42
Klimastrategie	46
Kalte Nahwärmenetze	48
Kommunaler Wärmeplan	52
Kreislaufwirtschaft	54
Senkung von Baukosten	62
Mietrecht	64
Namen und Nachrichten	66
Zur Person	72
Termine	74

» Aber wer hat gesagt, dass es leicht werden wird? Eine Generation kann sich ihre Menschheitsaufgabe nicht aussuchen. «

AUS DEM LEITARTIKEL „KLIMAPOLITIK: DAS IST KEINE ÜBUNG!“ VON JONAS SCHAIBLE AUF SPIEGEL.DE AM 14. JULI 2023

04/2023

WOHIN?

Geht es hier oder dort entlang? Nach links oder nach rechts? Nach oben oder nach unten? Und vor allem: Was ist da eigentlich? Eine gewisse politische Orientierungslosigkeit hat sich hierzulande breitgemacht. Wuseliger Aktionismus – wer schon mal ein Fußballspiel von Fünfjährigen gesehen hat, weiß, wie so etwas aussieht. Die soziale Wohnungswirtschaft muss in diesem Tumult den Überblick behalten. Der vdw-Verbandstag kam zur richtigen Zeit: Gedanken sortieren, Strategien erörtern, mit der Politik diskutieren. Wer nicht dabei sein konnte: viele wichtige Anregungen finden sich in diesem Heft.

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

Der Verbandstag liegt hinter uns. Eine rundum gelungene Veranstaltung. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft hat die Gelegenheit genutzt, der Politik eindrücklich zu verdeutlichen, an welchen Punkten der Wohnungsbau aktuell hakt und warum Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens noch nicht perfekt harmonieren. Mein Dank gilt an dieser Stelle besonders Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte, Senatorin Özlem Ünsal und Minister Olaf Lies für die konstruktiven Gespräche.

Das hat gut getan, denn bei den vdw-Mitgliedsunternehmen ist das Vertrauen in die Politik angeschlagen: Das Förderchaos auf Bundesebene steckt uns noch in den Knochen, und wir erwarten auf der Ebene der Länder dringend Vorschläge und Gesetzesinitiativen, um Neubau und Sanierung wieder leichter zu ermöglichen.

Ich habe in meiner Rede auf die Knackpunkte hingewiesen, die seit Jahr und Tag bekannt sind – und sich doch nicht geändert haben: zu hohe Bau- und Sanierungsstandards, Baukosten, die jenseits der allgemeinen Inflation davongaloppieren, zu komplexe und langwierige Genehmigungsverfahren, Mieten, die auch im Hinblick auf die notwendigen Klimaschutzmaßnahmen nicht auskömmlich sind, Handwerker- und Fachkräftemangel, zu wenig verfügbare, preiswerte Grundstücke und eine fehlende ausreichende Verfügbarkeit erneuerbarer Energien, damit wir die Dekarbonisierung auch in älteren Gebäudebeständen zu vertretbaren Preisen erreichen.

Unser Forderungskatalog dazu liegt seit Langem auf dem Tisch. Und es wurden auch schon viele, sehr viele Gespräche geführt und Aktenvermerke und Absichtserklärungen formuliert. Allein: Es dauert alles viel zu lange. Folge: Die Stimmung in unseren Wohnungsunternehmen ist im Keller. Der Neubau schmiert ab. Besserung ist nicht in Sicht. Die Hannoversche Allgemeine Zeitung hat dazu treffend kommentiert: „Neue Wohnungen gleichzeitig bezahlbar und rentabel zu bauen, war selten so schwierig wie heute."

Lassen Sie mich die ganze Widersprüchlichkeit der politischen Entscheidungen, die auf den Wohnungsmarkt einwirken, an einigen aktuellen Beschlüssen und Vorschlägen auf bundespolitischer Ebene deutlich machen.

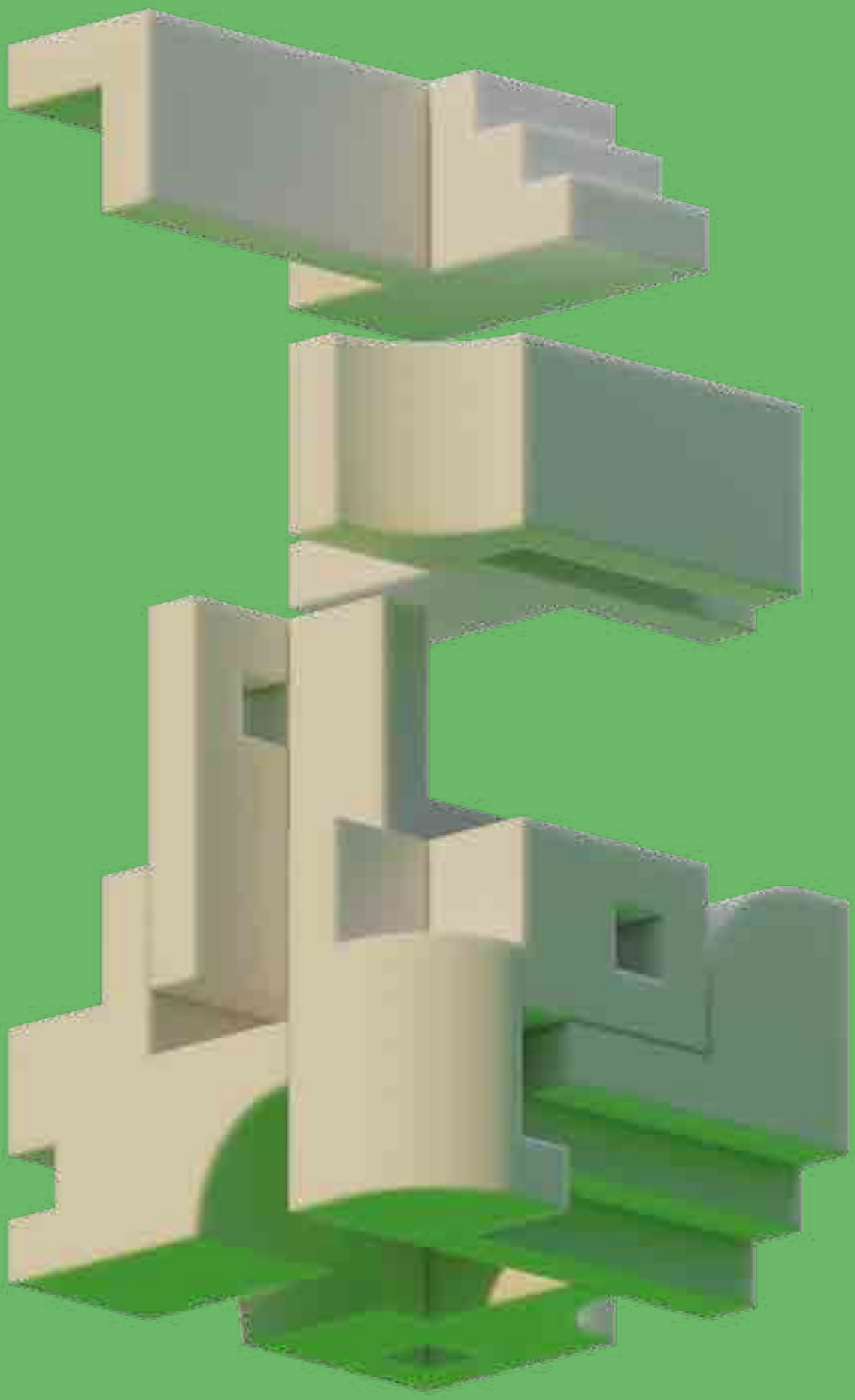
So legt die SPD-Bundestagsfraktion einen desaströsen Vorschlag zur Begrenzung von Mietanpassungen vor. Unsere Mitgliedsunternehmen berechnen einen durchschnittlichen Mietpreis von monatlich 6,21 Euro pro Quadratmeter; angesichts massiver Kostensteigerungen und der allgemeinen Inflation sind Neubau- und Sanierungsprojekte schon jetzt kaum finanzierbar – eine Beschneidung der Miete als einzige Einnahmequelle hätte verheerende Folgen.

Fast parallel dazu wird das Wachstumschancengesetz verabschiedet und damit auch die lange geforderte degressive AfA für den Wohnungsbau. Der Effekt fürs bezahlbare Wohnen: gleich Null. Denn viele Bauherren wie kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sowie Selbstnutzer können eine degressive AfA nicht nutzen, sie benötigen zusätzlich eine Investitionszulage und einen Schuldzinsenabzug.

Und über allem schwebt weiterhin das Gebäudeenergiegesetz, dessen Konsequenzen völlig unabsehbar sind. Vielleicht möchte deshalb jemand die Neuregelung für den Mieterstrom als gute Nachricht verkaufen. Sicher: Steuerpflichtige Wohnungsunternehmen sollen künftig 20 Prozent aller Einnahmen aus Mieterstrom erzielen können, ohne gewerbesteuerlich belastet zu werden. Die Grenze für steuerbefreite Wohnungsgenossenschaften soll auf 30 Prozent steigen. Damit wird die erneuerbare Energieerzeugung für die sozialorientierten Wohnungsunternehmen endlich wirtschaftlich umsetzbar, und die Mieter in Mehrfamilienhäusern werden nicht länger gegenüber selbstnutzenden Eigentümern benachteiligt. Aber: Auf diese Entscheidung, die doch immer auf der Hand lag, haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände mehr als 15 Jahre gedrängt. Eines dürfte allen Beteiligten klar sein: So viel Zeit haben wir nicht mehr, um den sozialen Wohnungsmarkt zu retten.

Ihre Dr. Susanne Schmitt

vdw Zukunftspreis 2023



Erfolgreiche Premiere des vdw-Zukunftspreises / Siegerehrung beim Verbandstag

Braunschweiger Studenten **gewinnen 5 000 Euro**

Hannover / Bremen. **Till Watzlawik und Linus Pätzold sind die Sieger des „vdw-Zukunftspreises 2023". Die beiden Architekturstudenten setzten sich gegen 17 weitere Einreichungen durch. Der zweite Rang ging an Marie-Charlotte Kruse. Zwei dritte Plätze hat die Jury dem Team Kübra Isik und Alena Stelloh sowie Sophie Bußmann zugesprochen. Alle Preisgewinner kommen von der TU Braunschweig.**

Die Gewinner wurden beim vdw-Verbandstag ausgezeichnet. Der erste Platz war mit 5 000, der zweite mit 2 000 und der dritte mit zwei Mal 1 000 Euro dotiert. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto gratulierten den Preisträgern.

In seiner Laudatio würdigte der Präsident der Architektenkammer Niedersachsen, Robert Marlow, die hohe Qualität der eingereichten Arbeiten. Die Jury mit Professorin Elisabeth Endres, dem Fachjournalisten Christian Hunziker, dem Präsidenten der Architektenkammer Bremen, Oliver Platz, sowie Vertretern des Bremer Bausenats und des Niedersächsischen Bauministeriums hatte sich die Entscheidung dementsprechend nicht leicht gemacht. Erst nach langen Diskussionen stand die abschließende Reihenfolge fest.

Die Aufgabenstellung für die Studierenden bezog sich auf eine der zentralen Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft derzeit steht: die klimagerechte Sanierung von Bestandsgebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen in diesen Quartieren. Besonders spannend: Alle Wettbewerbsteilnehmer entwickelten ihre Ideen anhand eines konkreten Gebäudes der kommunalen Wohnungsgesellschaft STÄWOG in Bremerhaven. Geschäftsführer Sieghard Lückehe war also buchstäblich als „Hausherr" und Jurymitglied involviert: „Ein toller Wettbewerb. Wir können von den jungen Nachwuchsarchitekten viel lernen."

Der „vdw-Zukunftspreis" war eine Premiere für den Verband. „Wir sind absolut zufrieden mit dem Verlauf des Wettbewerbs und freuen uns schon auf die Fortsetzung im nächsten Jahr", meinte Dr. Schmitt.

Alle Einzelheiten zum Wettbewerb unter www.vdw-zukunftspreis.de

1

Quartiershöfe Bremerhaven

HANDWERKERHÖFE

COLLAGE

AUSSENRAUM PERSPEKTIVE

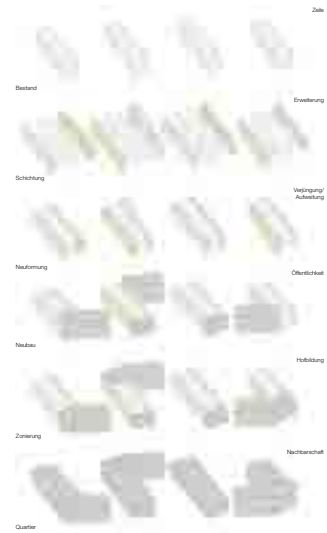
SCHWARZPLAN M1:4500

Der architektonische Umgang mit Zeilenbauten aus den fünfziger und sechziger Jahren ist von großer Bedeutung, da diese Gebäude eine bedeutende historische, kulturelle und städtebauliche Relevanz besitzen. Diese Periode war geprägt von der Modernen Architektur und einer Vision für funktionale, kosteneffiziente Wohnlösungen. Zeilenbauten dieser Ära zeichnen sich oft durch klare Strukturen, einfache Formen und eine rationelle Nutzung des Raums aus.
In der heutigen Zeit gewinnt der Umgang mit diesem Bestand an Signifikanz aus mehreren Gründen: Zum einen die Identitätsstiftung. Zeilenbauten sind oft Teil gewachsener Stadtviertel. Ihr Erhalt trägt zur Identität dieser Quartiere bei und verhindert Gentrifizierung oder Entfremdung. Durch sorgfältige Modernisierung können sie auch den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Zum anderen das Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung: Der Erhalt und die Aufwertung bestehender Gebäude trägt zur Nachhaltigkeit bei, indem sie den Ressourcenverbrauch im Vergleich zu Abriss und Neubau minimieren. Dies ist besonders relevant in Zeiten des Klimawandels und der knappen Ressourcen.

Im städtebaulichen Konzept wurde das Entwurfsgebiet als zusammenhängendes Quartier betrachtet, wodurch die Beäcker nur im gesamten Verbund funktionieren und eine harmonische Einheit bilden. Durch die Ergänzung der drei Neubauten, die sich wie Schenkel an die vier Bestandsbauten schmiegen. Zwei dieser Höfe sind als private grüne Rückzugsorte für die Bewohnern vorgesehen. Der mittlere Hof hingegen ist öffentlich zugänglich und bildet zusammen mit der Kindertagesstätte einen Abschluss zur dahinterliegenden Bahntrasse.

Bei den Eingriffen in den Bestand wurde besonderes Augenmerk auf eine durchdachte und minimale Gestaltung gelegt, um möglichst viel Bausubstanz zu erhalten und zu erweitern. In den Bestandszeilen wurden insgesamt drei Maßnahmen umgesetzt. Zunächst erhielten sie jeweils zwei neue Schichten. Eine Erweiterung der Wohnraumes erfolgte durch die Schaffung eines Jahreszeitenzimmers als Pufferzone zwischen Innen- und Außenraum. Die Erschließung wurde nach außen verlagert und als Bewegungszone gestaltet, um jeder Wohnung eine Qualität im Grundriss zu geben und durch die außenliegende Erschließung eine Adressbildung zu generieren. Jede Wohnung funktioniert durch durchgesteckte Grundrisse, was zur Folge hat, dass es immer eine Öffnung zu einer öffentlichen Seite gibt, wo sich die Bewegungszone befindet und zur anderen Seite eine Öffnung zu einem privaten Innenhof, wo sich ebenfalls auch die privaten Räume anglieder.
Im Neubau werden neue Wohnformen angeboten, die den Bedürfnissen der heutigen Zeit gerecht werden und so ebenfalls eine gesellschaftliche Durchmischung schaffen. Zur Straße hin gibt es Gewerbe-Cluster-Wohnformen, bei denen man Arbeit mit Wohnen verbinden kann. Diese funktionieren wie die darüber liegende Inklusions-Cluster-Wohnform als Maisonette Wohnung, mit gemeinschaftlichen Flächen im unteren und privaten Rückzugsräumen in den oberen Geschossen.
Im Kern des Energiekonzeptes stehen die Lehmwände, die im Winter als Flächenheizung und im Sommer als Flächenkühlung genutzt werden sollen. Außerdem sorgen PV-Anlagen und Wärmepumpen für die energetische Versorgung des ganzen Quartiers, wodurch man quasi energetisch autark wohnt.

LAGEPLAN M1:1000



PIKTOGRAMME

"Ballungsflächen der öffentlichen Nutzung im Quartier von stark zu schwach abgestuft

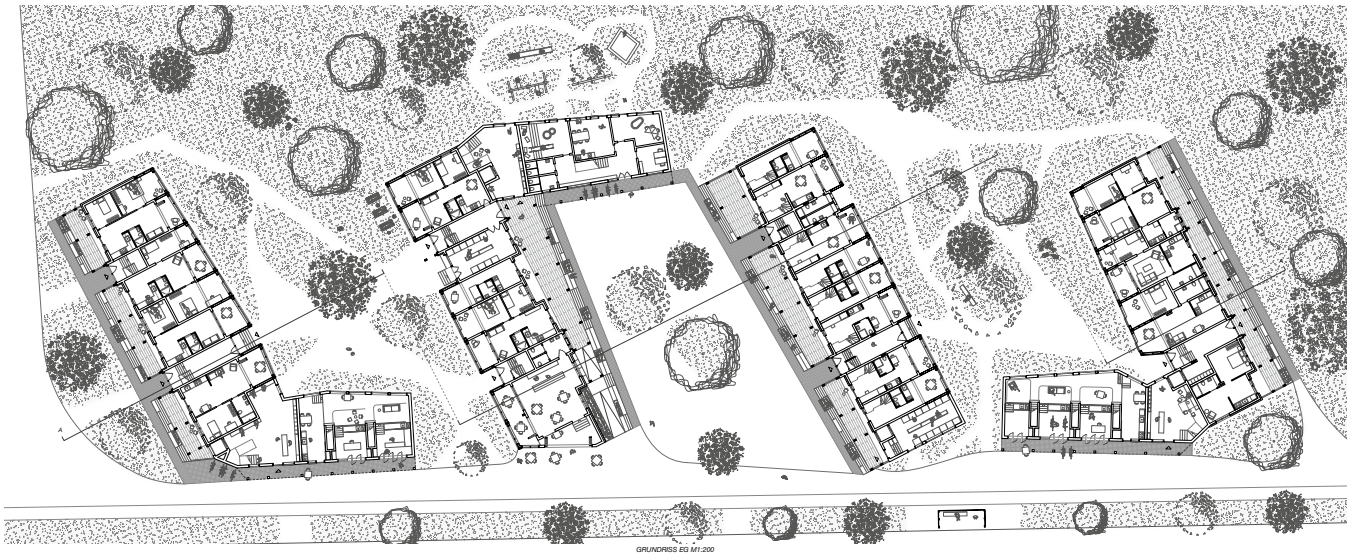
HEAT MAP

Erschließung
4,5 - 5,5 Zimmer
Maisonette
Café
Waschsalon
2,5 - 3,5 Zimmer
1,5 Zimmer Microliving
Gewerbe - / Inklusion Cluster
Gemeinschaftsfläche
Kita

WOHNUNGSSCHLÜSSEL

Bestand
Neubau
Abbruch

ABBRUCHPLAN



GRUNDRISS EG M1:200

2

BA UTOPIA
Neustart zwischen den Zeilen

Visualisierung Straßenansicht

Wohnraum für jeden Lebensstand

Barrie-refrei

Erhalt Bestand

Gemein-schaft

Biblio-thek

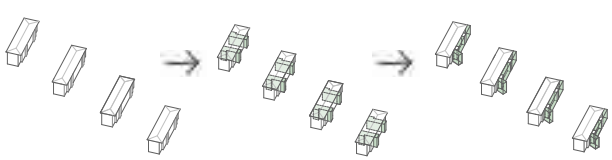
Cafe

Werkraum

Lageplan M 1:500

Visualisierung Innenhof mit Pergola

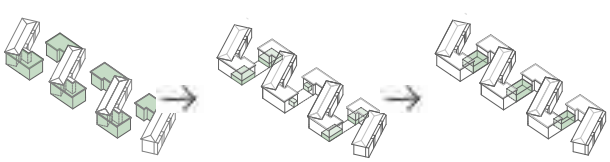
Visualisierung offener Wohnbereich



Bestand

Erweiterte Erschließungskerne

Loggien zwischen den Kernen



Anbau

Öffentlicher nutz-barer Raum

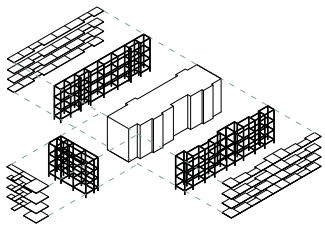
Verbindung des Anbaus

3

vdw Zukunftspreis 2023

VIELFALTSQUARTIER

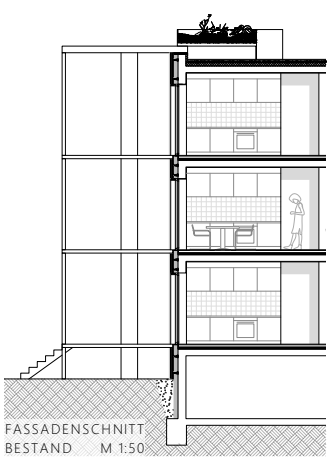
INNOVATIV, INKLUSIV UND ATTRAKTIV IN BREMERHAVEN



Im Zuge des stetigen Wandels unserer urbanen Landschaften gewinnt die Nachverdichtung von Bestandsgebäuden eine zunehmende Bedeutung. In diesem Kontext präsentiert der vorliegende Bachelorentwurf eine innovative Vision für die Neugestaltung eines Objektes in Bremerhaven. Durch die Verbindung von bewährter Architektur der Nachkriegszeit mit modernen Nachhaltigkeits- und Designprinzipien schafft dieser Entwurf ein einzigartiges Quartier, das Klimaneutralität, Barrierefreiheit, Inklusion und soziale Vielfalt vereint.

Ein entschiedener Bestandteil dieses Projektes ist die Sanierung der vier Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit. Diese erhalten nicht nur eine dringend benötigte Renovierung, sondern werden auch mit einer neuen außenliegenden hydrophoben Dämmschicht versehen, die den energetischen Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird. Die triste Putzfassade weicht einer modernen Vorhangfassade aus Terracotta Platten, die nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch als wichtiger Beitrag zur Klimaneutralität des Objektes dient.
Ein zentrales Anliegen bei der Transformation dieses Wohnobjektes bestand darin, den Eingriff in die Bestandsbauten möglichst gering zu halten, während gleichzeitig zeitgemäße Wohnanforderungen geschaffen werden sollten. Daher wurden bei den Änderungen im Innenraum bewusst leichte Maßnahmen ergriffen. Nicht tragende Wände wurden teilweise entfernt, um ein großzügiges und offenes Raumgefühl zu schaffen. Diese sanften Eingriffe bewirkten nicht nur eine geräumige Atmosphäre, sondern ermöglichten auch die Verbindung von zwei kleineren Wohnungen zu großzügigeren Einheiten. Dieser Ansatz respektiert die ursprüngliche Struktur des Wohnkomplexes, verleiht jedoch den Innenräumen eine zeitgemäße Note, die den Bedürfnissen modernen Wohnens entspricht. Um ein Höchstmaß an Tageslicht in die Wohnungen zu bringen und so ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen, wurden die bisherigen Fenster, die aufgrund einer 90 cm hohen Brüstung eine begrenzte Tageslichtzufuhr boten, durch Bodentiefe Fenster ersetzt. Dieser Eingriff erweitert nicht nur die Sichtverbindung zwischen Innen- und Außenraum, sondern maximiert auch den Einfall von natürlichem Licht.
Einen harmonischen Kontrast zur robusten Bestandsarchitektur bietet der Neubau, der in nachhaltiger Holztafelbauweise errichtet wird. Dieser ergänzt die Zeilenbauten im hinteren Teil des Grundstücks und bildet mit ihnen eine L-förmige Struktur, die das Areal neu definiert. Die Fortführung der Terracotta Platten-Fassade verleiht dem Neubau eine einheitliche Ästhetik und betont gleichzeitig die innovative Ausrichtung des Projekts.
Ein zentrales gestalterisches Element des Objektes ist das leichte Metallgerüst, das die vier Baukörper umschließt. Dieses Gerüst dient nicht nur als visuelle Verbindungsebene, sondern übernimmt auch die wichtige Funktion der Erschließung. Balkone und Laubengänge, die entlang des Gerüsts angeordnet sind, schaffen eine offene und einladende Atmosphäre, während sie gleichzeitig Barrierefreiheit für alle Bewohner gewährleisten. Ein weiterer Punkt Neugestaltung sind die Treppenhauskerne die straßenseitig an den Köpfen der vier Bauten an das Metallgerüst anschließen. Durch diesen Eingriff wird das bisherige Treppenhaus im Bestand entfernt und außerhalb der Hauptstruktur platziert. Diese Neugestaltung ermöglicht es, Barrieren zu überwinden und gewährleistet, dass alle Bewohner unabhängig von Mobilitätseinschränkungen bequem und mühelos über einen Aufzug jeden Teil des Komplexes erreichen können.
Ein weiterer Hingucker dieses Konzepts sind die belebten Innenhöfe, die sich in den Zwischenräumen der Baukörper erstrecken. Diese grünen Oasen sind nicht nur Rückzugsorte für die Bewohnenden, sondern auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die zur Biodiversität des Quartiers beitragen. Zusätzlich bieten die Dachgärten der dreigeschossigen Bestandsbauten Gemeinschaftsbereiche für die Bewohnenden, in denen sie die Natur genießen und soziale Bindungen knüpfen können.

Dieser Bachelorentwurf verfolgt das ambitionierte Ziel, ein neues Kapitel des Wohnens in Bremerhaven aufzuschlagen. Durch die Integration eines breiten Spektrums von Wohntypen und die Schaffung von inklusiven Räumen wird ein vielfältiges und integratives Quartier geschaffen. Dieses Konzept spiegelt nicht nur die soziale Vielfalt der heutigen Gesellschaft wider, sondern eröffnet auch Perspektiven für eine nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Zukunft des Wohnens.



FASSADENSCHNITT
BESTAND M 1:50

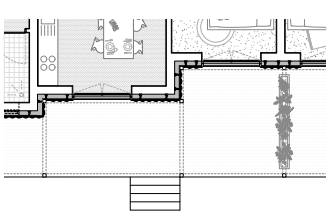
Putz

Bestandswand
Kalksandsteinmauerwerk

Hydrophobe Mineraldämmplatte

Tragkonstruktion für Terracotta Platten

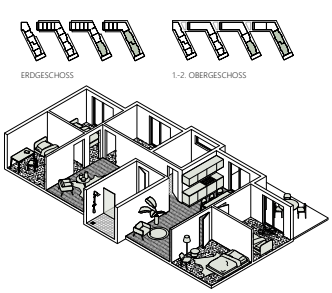
Terracotta Platten



DYNAMISCHES DOMIZIL

Flexibilität im Raum: Eine Wohnung, zwei Möglichkeiten. Durch das Hinzufügen oder Entfernen der eingestrichelten Wand mittig der Wohnung kann dieser Wohntypus als eine große oder zwei kleinere Wohnungen gelesen werden.

M 1:100



ERDGESCHOSS

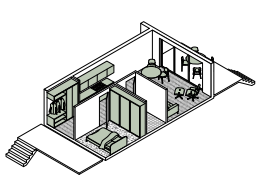
1.-2. OBERGESCHOSS

GREEN VIEW

Der kleinste Wohnungstyp des Objekts mit einem Schlafzimmer, einem Bad und Wohnessbereich, überzeugt mit einer schönen Terrasse und Zugang zu einem grünen Gartenparadies.

ERDGESCHOSS

M 1:100



3

Wohnen in Bremerhaven

Außenraumperspektive

Lageplan | M1:500

In dem Masterentwurf „Wohnen in Bremerhaven" soll es darum gehen das bestehende nicht absurrellen, wegzunehmen oder zu ersetzen, sondern etwas hinzuzufügen, zu transformieren und weiter zu nutzen. Hierbei handelt es sich um eine nachhaltige Quartiersentwicklung mit vier Zeilenbauten, Anbauten und Aufstockungen.

Innovativer Wohnungsbau der eine funktionale Integration unterschiedlicher Lebensbereiche zulässt: Wohnen und Arbeiten, Arbeiten und Konsum, Privat- und öffentliches Leben, all das wird im Wohnquartier behandelt.

Um die Lebens- und Wohnqualität zu erhöhen, haben wir die bestehenden Wohnbauten räumlich und atmosphärisch hinterfragt und dabei neue Strategien zur Transformation, Verdichtung und Verbesserung der existierenden Struktur entwickelt.

Setzung/Städtebau

Das Grundstück des Masterentwurfes „Wohnen in Bremerhaven" liegt im Stadtteil Grünhöfe in Bremerhaven. Direkt an den Bahngleisen des Zugverkehrs liegen vier dreigeschossige Zeilenbauten die aktuell im Besitz der STAWOG in Bremerhaven sind.

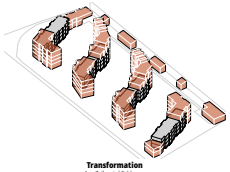
Das Grundstück, welches am „Am Oberhamm" liegt, grenzt im Westen an die zweispurige „Am Oberhamm"-Straße. Im Norden grenzt die Straße „Hamburger Straße".

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es sich bei den vier Zeilenbauten um eine klassische Platten Typologie handelt. Diese Typologie wurde in der Nachkriegszeit sehr oft in Deutschland gebaut und sorgt für einen für die damalige Zeit revolutionären neuen Wohnungsbau.

Unter heutigen Gesichtspunkten, entspricht diese Typologie jedoch von der Wohnqualität, auch unter energetischen Gesichtspunkten und dem gesamten städtebaulichen Erscheinungsbild nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen von Nutzer*innen/Bewohner*innen in einer städtischen Umgebung.

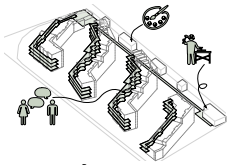
Bauen im Bestand

Abrissplan für Haus 3



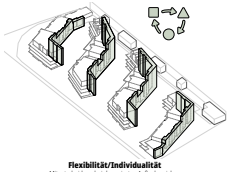
Transformation

Aus Zeile wird Schlange



Begegnungszonen

Stärkung der Nachbarschaft



Flexibilität/Individualität

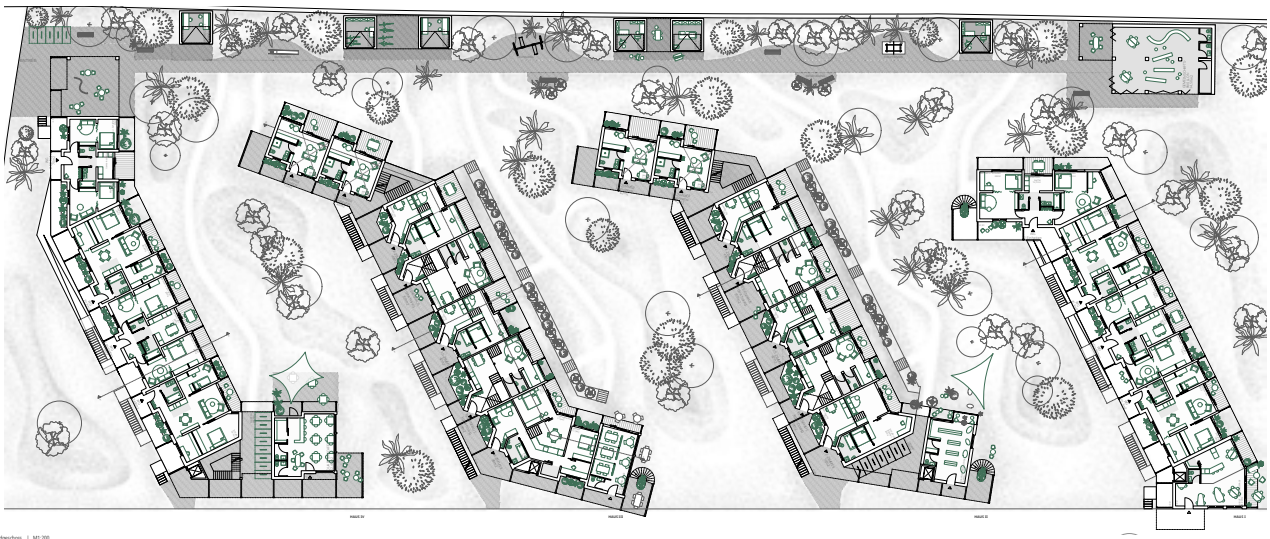
Mitentscheidung bei den privaten Außenbereichen

Gemeinschaftszonen

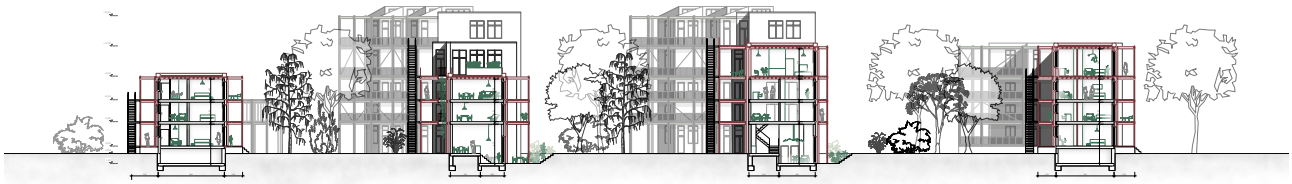
Höfe und Terrassen

Typologievielfalt

Wohnformen für alle schaffen



Grundriss Erdgeschoss | M1:200



Schnitt AA | M1:200

Verbandstag 2023 in Bremen

240 Gäste / Politik lobt den vdw

Gute Zeiten, schlechte Zeiten

Bremen. Strahlender Sonnenschein und verlockendes Spätsommerwetter ließen das Bremer Parkhotel zu einer angenehm milde stimmenden Kulisse für den diesjährigen vdw-Verbandstag werden. So war die Stimmung unter den rund 240 Gästen besser als es die schwierigen und vielfach kritisierten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft hätten befürchten lassen.

Das zweitägige Branchentreffen stand gleichwohl ganz im Zeichen der drängenden Fragen zum bezahlbaren Wohnen und zum klimagerechten Umbau der Wohnungsbestände. Mehr als 20 Fachaussteller boten den Vertretern der Wohnungsunternehmen hierzu Informationen und Beratungen rund um neue Dienstleistungen und Produkte.

Gegenüber dem „Weser-Kurier" betonte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, dass die Preisentwicklung beim Wohnungsbau, verursacht durch Inflation, Zinssteigerungen und verteuerte Baukosten, die vdw-Unternehmen „sehr belasten". Und weiter: „Bei uns ist es insofern dramatisch, weil wir ja die sozialen Vermieter sind – in Bremen im Durchschnitt mit Kaltmieten bei 6,30 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022. Dieses Niveau wollen wir halten und für Menschen mit kleinerem Einkommen auch künftig guten Wohnraum anbieten." →

Damit hatte sie praktisch die Tonlage für den Verbandstag vorgegeben, dessen passendes Motto wohl „Gute Zeiten, schlechte Zeiten" gewesen wäre. Nach Gremiensitzungen und Mitgliederversammlung am Dienstag begann der Mittwoch mit Politik. Die Verbandsdirektorin machte an verschiedenen Punkten deutlich, dass die Politik die Belange der sozialorientierten Wohnungswirtschaft aus dem Blick verloren habe. Der Bremer Staatsrat Dr. Ralph Baumheier (in Vertretung von Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte und Bausenatorin Özlem Ünsal, die bei der konstituierenden Sitzung der Bürgerschaft unabkömmlich waren) kündigte für das nächste Jahr eine neue Wohnraumförderung in Bremen an. Außerdem werde die Landesbauordnung überarbeitet. Niedersachsens Bauminister Olaf Lies sagte, angesichts der schlechten Stimmung im Land („Schwieriger war es lange nicht!") müsse es gelingen, „die Kritik umzuwandeln in eine Debatte um Lösungen". Dazu sei aber mehr Zuversicht nötig. Lies lobte die konstruktive Zusammenarbeit mit dem vdw – unter anderem rund ums Gebäudeenergiegesetz.

GdW-Präsident Axel Gedaschko berichtete, dass die Verzweiflung der Menschen, keine bezahlbare Wohnung zu finden, in einigen Fällen bereits in Aggressivität gegenüber Mitarbeitern in Mitgliedsunternehmen umgeschlagen sei. Ursache? Mit der Zielzahl von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr habe der Staat Erwartungen geweckt, die absehbar nicht zu erfüllen waren. Außerdem verlege sich der Neubau auf sehr teure oder eben öffentlich geförderte Wohnungen. „Aber für die Mitte der Bevölkerung haben wir kein Versprechen", sagte Gedaschko. Noch schlimmer sei die Benachteiligung der sozialen Wohnungswirtschaft beim GEG oder anderen Klimagesetzen: „Es ist so unsozial, so ungerecht, wie mit uns und unseren Mietern umgegangen wird." Noch ein Beispiel: „Die dämliche neue AfA ist ein Zahnärzteförderprogramm, aber für die Wohnungswirtschaft eine Nullnummer."

„Wer jetzt den Baum pflanzt, sitzt eher im Schatten."

Kim Schwettmann, Referent bei der Fachtagung Geothermie

Am Nachmittag wurde der Verbandstag mit einer Fachtagung zum Thema Geothermie fortgesetzt (Fachbeiträge dazu finden sich im Programmheft zum Verbandstag und in diesem magazin). Tenor auch hier: Einfach mal anfangen und nicht alles zerreden! Dass die Realität mitunter ganz anders aussieht, berichteten Rainer Detjen (spar+Bau Hannover) und Claus Vollmer (GBN Nienburg), die sich bereits mit Geothermieprojekten befasst haben und zum Teil an langwierigen Genehmigungsverfahren verzweifeln.

Beim Abschlussabend auf der Weser konnten Verbandsdirektorin Dr. Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann auch Bürgermeister Dr. Bovenschulte und Senatorin Ünsal begrüßen. Bovenschulte hob die gute Partnerschaft mit dem vdw und den Bremer Wohnungsunternehmen hervor. Die Krisenstimmung im Land habe er natürlich auch registriert, aber er sei sich sicher, dass Staat, Wirtschaft und Bürger auch diese Probleme bewältigen werden.

Zum Schluss also eine optimistische Botschaft – passend zum Wetter und zum Abendrot über der Weser. Die dunklen Wolken und der „perfekte Sturm" rund um die Wohnungswirtschaft schienen tatsächlich für einige Momente vergessen.

Der nächste vdw-Verbandstag findet am 3./4. September 2024 in Emden statt. ←

→

Die **Bezahlbarkeit** des Wohnens steht auf dem Spiel

Seit der Wahl und Konstituierung des neuen Bremer Senats für die 21. Legislaturperiode liegen bereits ereignisreiche Wochen in Bremen und Bremerhaven hinter mir. Ich erlebte gemeinsam mit vielen von Ihnen und meinem neuen Ressort eine intensive Start- und Kennenlernphase. Erste Eindrücke gewinnen und konstruktive Gespräche konnte ich bereits im Rahmen meiner 3-wöchigen Sommertour 2023 als neue Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung führen, selbstverständlich auch mit Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft, der Bauwirtschaft, mit Verbänden und Initiativen. Hierbei lag mein besonderer Fokus auch auf Vorhaben im Bau, in der Planung und im Bestand.

Stadtentwicklung, Planung und Bauen bedeuten kluges Vordenken, Entscheiden und Umsetzen. Dabei suchen wir gemeinsam nach tragfähigen Lösungen, wie wir das Wohnen und insgesamt das Zusammenleben gestalten wollen. Die Herausforderungen und Erwartungen sind in der aktuellen Situation und Zukunftsperspektive vielschichtig und enorm. Das Planen und Bauen in unseren Städten verändert sich gravierend und wird zukünftig noch mehr von den Herausforderungen an den sozialen Zusammenhalt, dem fortschreitenden Klimawandel, der Notwendigkeit der Treibhausgasneutralität, der Digitalisierung, aber auch der Ressourcenknappheit und den Bedingungen auf dem globalen und lokalen Markt geprägt sein.

Unseren Bestand in den Quartieren sozial- und klimaverträglich umzubauen, wird ein gemeinsamer Kraftakt werden. Bezahlbare Mieten und „gutes" Wohnen als Grundlage für würdige und sozial gerechte Lebensverhältnisse zu ermöglichen, ist mir ein ganz persönliches Anliegen. Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum und insgesamt Wohnraum, der anschlussfähig an eine dekarbonisierte Wärme- und Energieversorgung ist. Die derzeitigen Rahmenbedingungen machen diese Aufgabe extrem herausfordernd – aber nicht unmöglich. Davon bin ich überzeugt. Dafür brauchen wir kluge Lösungen.

Es braucht eine verzahnte Gesamtstrategie: koordinierte Förderung, Vereinfachung behördlicher Prozesse und Anforderungen, Nutzung bodenpolitischer Instrumente, Entlastung durch zielgruppenspezifische Wohnungsangebote, eine schnelle und belastbare kommunale Wärmeplanung, Verlässlichkeit in Kommunikation und Planung und eine enge Kooperation auf Landes- und Bundesebene und mit der Wohnungswirtschaft. Es gibt nicht nur den einen Hebel, den es umzulegen gilt. Wir brauchen den ganzheitlichen Blick.

Fachausschuss Kleinere Unternehmen **trifft sich**

ÖZLEM ÜNSAL
Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
der Freien Hansestadt Bremen

Bremen hat mit dem 2020 beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen eine strategische Grundlage für den Wohnungsbau und das Wohnungswesen geschaffen. Darin wird Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung eingeordnet. Der STEP Wohnen ist bewusst darauf angelegt, auf verändernde Rahmenbedingungen flexibel zu reagieren. Er bietet mit seinen fünf Handlungsfeldern als Rahmen für Instrumente und Maßnahmen das Handwerkzeug – auch für eine Wohnungspolitik unter veränderten Rahmenbedingungen.

Wir werden auf der Grundlage des STEP Wohnens über die weiteren Schritte und Maßnahmen zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums für die nächsten vier Jahre beraten und für 2024 die Förderinstrumente neu ausrichten. Ich habe mein Haus beauftragt, zusammen mit der Bremer Aufbaubank ein Wohnraumförderprogramm aufzulegen, das unter anderem anschlussfähig an die Förderungen des BMWK ist. Zudem wollen wir die guten Erfahrungen verstetigen, die wir im Bereich der Verknüpfung von Wohnraumförderung und Städtebauförderung gemacht haben.

Neben der Förderung bedarf es aber auch weiterer Elemente. Das Thema der kommunalen Wärmeplanung und der zukünftigen Energieversorgung ist für die Wirtschaftlichkeit und die Realisierung bezahlbaren Wohnens von großer Bedeutung. Daher setze ich mich ausdrücklich für eine verlässliche kommunale Wärmeplanung sowie für eine unbürokratische finanzielle Unterstützung durch den Bund ein. Die Förderung sollte im Sinne einer koordinierten Steuerung und Effizienz aus einer Hand erfolgen.

Ein weiteres zentrales Element sind die Genehmigungsverfahren und die Baunormen. Die Novelle des Baugesetzbuches und die Überarbeitung der Musterbauordnung müssen zügig vorangetrieben werden und deutliche Vereinfachungen beinhalten. Bauen muss einfacher und damit schneller werden, darf aber nicht an grundlegender Qualität verlieren. Auch hier sind wir auf einem langen, aber zielführenden Weg.

Die ersten Wochen im neuen Amt haben mir gezeigt, dass es bereits ein engagiertes und verlässliches Netzwerk in Bremen und mit Ihnen, dem vdw, gibt. Als neue Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung möchte ich die gute Zusammenarbeit hervorheben. Diese Zusammenarbeit ist ein bedeutender Schlüssel für sozial gerechtes und effizientes Bauen. Darauf wollen wir weiter aufbauen.

Auf gute Zusammenarbeit.
Ihre Özlem Ünsal

BREMEN. Am Rande des diesjährigen Verbandstages traf sich auch der Fachausschuss Kleinere Unternehmen. Als Referent berichtete Stefan Conath, Vorstand der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft, über die Umsetzung eines Mieterstrommodells mit einem lokalen Anbieter vor. Reno Schütt, Geschäftsführer der GEWO Nordhorn, stellte Strategien vor, wie kleinere Wohnungsunternehmen die auf die Wohnungswirtschaft zukommenden Nachhaltigkeitsthemen erfolgreich umsetzen können. Schließlich informierte Jan Ulrich von der Telekom Deutschland die Teilnehmer von der Kooperationsvereinbarung zwischen dem GdW und der Telekom. ←

Spar + Bau realisiert Neubauquartier „Wiesbadenbrücke“ in Wilhelmshaven

„**Warum** machen wir das **nicht selbst?**“

Die „Wiesbadenbrücke“ ist ohne Zweifel eines der umfangreichsten und teuersten Neubauprojekte, das eine Wohnungsgenossenschaft im vdw Niedersachsen Bremen seit Jahrzehnten umgesetzt hat. Mit den Vorständen von Spar + Bau, Dieter Wohler und Peter Krupinski, hat das magazin über Zuversicht, Sorgen und starke Nerven ein Gespräch geführt.

magazin: Wenn Sie heute aufs Neubauquartier „Wiesbadenbrücke“ blicken – welcher Gedanke schießt Ihnen als erstes in den Sinn?

Dieter Wohler: Toll, was wir da geschafft haben. Es macht mich stolz, dass die SPAR + BAU dieses prägnante Grundstück mitten in der Stadt, mitten im Wasser, erworben und entwickelt hat.

Peter Krupinski: Wenn man vom Bontekai über den Großen Hafen auf die „Wiesbadenbrücke“ blickt, dann ist das schon ein imposanter Anblick. Von daher trifft „stolz“, wie Dieter Wohler ausgeführt hat, sehr gut. Dazu gehört dann auch ein Stück Erleichterung, dass wir dieses Projekt trotz der schwierigen Rahmenbedingungen bislang erfolgreich und ohne nennenswerte Kostensteigerungen realisieren konnten.

Der Spar+Bau-Vorstand Dieter Wohler (links) und Peter Krupinski.

magazin: Wie wird das Quartier in der Stadtgesellschaft, z. B. in der Kommunalpolitik, in der Verwaltung und in den Medien beurteilt?
Wohler: Bei den Wilhelmshavener Bürgern, in der Verwaltung, der Politik und in den Medien erfahren wir nur positive Anerkennung. Förderlich dabei ist sicherlich, dass wir von Beginn an die Politik einbezogen haben und mit der Verwaltung alle sich ergebenden Aufgaben einvernehmlich und zielorientiert gelöst haben.

magazin: Und – viel wichtiger sogar – was sagen Ihre Mitglieder und Ihre Gremien?
Krupinski: Mit dem Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke" haben wir einen wichtigen städtebaulichen Impuls gegeben, den Großen Hafen weiter aufgewertet und gezeigt, wie viel Potenzial im Wohnstandort Wilhelmshaven steckt. Das wird sehr positiv von unseren Mitgliedern und Gremien aufgenommen, denn alle haben ein großes Interesse an der Weiterentwicklung unserer Heimatstadt.

magazin: Haben sich diese Sichtweisen im Laufe der Planungs- und Bauzeit verändert?
Wohler: Nein, die Sichtweisen haben sich nicht geändert. Alle sind über die Entscheidung für dieses Projekt glücklich. Alle stehen nach wie vor dazu.

magazin: Gehen wir in die Anfangszeit des Projektes zurück. Wie ist die Idee entstanden, die „Wiesbadenbrücke" für genossenschaftlichen Wohnungsbau zu nutzen? →

Wohler: Bei einer Veranstaltung im Vorfeld der Oberbürgermeisterwahl im Jahre 2011 habe ich einen Vortrag über die städtebauliche Entwicklung von Wilhelmshaven gehalten. Dabei spielte die ehemalige militärisch genutzte Fläche der „Wiesbadenbrücke“ – übrigens benannt nach dem Leichten Kreuzer „SMS Wiesbaden“, mit dem der Schriftsteller Johann Wilhelm Kinau, besser bekannt als Gorch-Fock, in der Skagerrakschlacht 1916, unterging – eine zentrale Rolle.

Nach meinem Vortrag kam mir der Gedanke, warum machen wir, SPAR + BAU, das nicht selbst?

Kurz vorher hatten wir unser bis dahin größtes Neubauprojekt „Wohnen im Parkgarten“ fertiggestellt. Unser damaliger Aufsichtsrat war über den Ablauf beim Projekt Parkgarten so zuversichtlich, dass er nach kurzer Erörterung dem Projekt zustimmte.

Peter Hohmann und ich, als damals verantwortliche Vorstände, wussten, dass es vieler Schritte bis zur Fertigstellung bedurfte. Wir würden eine Aufgabe nach der anderen angehen, bis das Projekt fertiggestellt ist. Den Zeitraum und die Kosten konnten wir dabei nur grob schätzen. Und so fingen wir an.

magazin: Nehmen Sie uns kurz mit auf die Reise: Was waren die Meilensteine? An welche wichtigen Wegmarken erinnern Sie sich? Gab es vielleicht sogar Punkte, an denen das Vorhaben zu scheitern drohte?

Wohler: Erstens das Beendigen eines Erbbaurechtsvertrages für eine Firma, der bis 2040 lief.

Und danach der städtebauliche Wettbewerb in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Niedersachsen, das Erarbeiten eines städtebaulichen Vertrages, der Architekturwettbewerb, die Aufstellung des Bebauungsplans mit den erforderlichen Gutachten, die Dekontaminierung der Konversationsfläche, der Abbruch und die Entsorgung der alten Gebäude, die Planung und der Aufbau der kompletten Infrastruktur einschließlich der Vor- und Entsorgung, der Bau des 1. und 2. Bauabschnittes mit 237 Wohnungen sowie die Planung der neuen Uferbefestigungen, um die wichtigsten zu nennen. Zu scheitern drohte das Projekt jedoch nie.

magazin: Die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine waren auch für die Wohnungswirtschaft einschneidende Ereignisse. Inwieweit haben sich diese großen Krisen auf Ihr Bauvorhaben ausgewirkt?

Krupinski: Diese Krisen sind auch an uns nicht spurlos vorbeigegangen. Auch wir waren von Lieferengpässen etc. betroffen, die das Bauvorhaben ein Stück weit verzögert haben. Da wir die Generalunternehmerverträge bereits vor der Corona-Pandemie ohne Preisgleitklausel abgeschlossen hatten, blieb uns glücklicherweise das Thema der drastischen Materialkostensteigerung erspart.

magazin: Sie beschreiben insgesamt einen Prozess, der vor mehr als zehn Jahren seinen Anfang genommen hat. Wie viel Wegstrecke liegt noch vor der Genossenschaft, bis das Projekt komplett abgeschlossen ist?

Wohler: Wir haben etwas mehr als die Hälfte der Aufgaben hinter uns gebracht. Wir bereiten gerade den 3. Bauabschnitt vor, gestalten die Außenanlagen und werden im nächsten Jahr die Uferbefestigung herstellen. Wir haben noch einiges vor uns!

magazin: Wie lief der Vermietungsprozess für die „Wiesbadenbrücke“? Hatten Sie von vornherein genügend Interessenten, und wo kommen die neuen Bewohner eigentlich her? Haben Sie nun Leerstand an anderer Stelle in Ihrem Bestand?

→

Anzeige

PGN | ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

„Was heute zählt? Das *wertzuschätzen*, was man hat.“

PGN – IHRE EXPERTEN & PARTNER FÜR NACHHALTIGEN BESTANDSBAU

Zeit, zu handeln: Wir kümmern uns um Wohnkonzepte, die sich lohnen. Für Sie, für die Gesellschaft und für die Umwelt. Für alle!

„DANKE FÜR IHREN BESUCH AN UNSEREM STAND.“

Professionelle 3D-Bestandsanalysen
kosteneffizient

Ehrliches Feedback
zu Optionen, von Neubau bis Nachverdichtung

Energetische Effizienz
Wertsteigerung dank genauer Kalkulation

Förderquoten bis 60 %
Sanieren mit erfolgreicher Förderung

Attraktiver Wohnraum
in Bestandsgebäuden und Quartieren

Zukunftsorientiert handeln
Nebenkosten einsparen

WERTSCHÄTZEN, WAS DA IST – UND GEMEINSAM MEHR DARAUS MACHEN!

(+49) 4261 9293-0
(+49) 4261 9293-90
info@pgn-architekten.de
PGN-ARCHITEKTEN.DE

Krupinski: Wir haben für die Vermietung neben den üblichen Print-Produkten eine eigene Landingpage mit 3D-Visualisierungen und einem 360°-Modell der Baukörper erstellen lassen, damit das im Bau befindliche Wohnquartier für die zukünftigen Bewohner erlebbar wurde.

Der „Run“ auf die Mietwohnungen, der dann einsetzte, hat unsere kühnsten Erwartungen übertroffen. Die 136 Mietwohnungen des 1. Bauabschnittes waren zum Bezug vollständig vermietet. Aktuell haben wir mit der Vermietung der 101 Wohneinheiten des 2. Bauabschnittes begonnen und sind aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage zuversichtlich, bis zum Mietbeginn im Winter 2023 alle Einheiten an den Mann und die Frau gebracht zu haben. Viele der neuen Bewohner haben sich von dem im „Alter“ zu groß gewordenen Einfamilienhaus getrennt und sind an die urbane Wasserlage gezogen, darüber hinaus konnten wir auch eine größere Anzahl von Zuzügen aus anderen Regionen verzeichnen. Vereinzelt gab es auch Umzüge aus dem eigenen Bestand, aber mit Leerstand haben wir glücklicherweise auch im „Altbestand“ nicht zu kämpfen.

magazin: Skizzieren Sie uns kurz den Mietwohnungsmarkt in Ihrer Stadt. Profitiert man schon vom neuen Image Wilhelmshavens als Energiestandort Nummer eins?
Wohler: Der Mietwohnungsmarkt ist auch in Wilhelmshaven angespannt. Wir haben zwar etliche Leerstände in Wilhelmshaven, diese Wohnungen sind allerdings in einem wenig ansprechenden Zustand. Gute Wohnungen sind in Wilhelmshaven stark nachgefragt.

Derzeit hat die SPAR + BAU keine freien Wohnungen im Bestand. Für jede neue Wohnung auf der „Wiesbadenbrücke“ gibt es Interessenten. Aber die Entwicklung zum Energiestandort Nummer eins hat derzeit noch keine Auswirkungen.

magazin: Ein letztes Thema, das uns alle sehr beschäftigt: der Beitrag der Wohnungswirtschaft zum Pariser 1,5-Grad-Ziel. Ihre Genossenschaft hat schon vor Jahren mit einem energieautarken Mehrfamilienhaus Schlagzeilen gemacht. Konnten Sie die Erfahrungen aus diesem innovativen Projekt auf der „Wiesbadenbrücke“ einbringen? Wie sehen Energiekonzept und Klimabilanz auf der „Wiesbadenbrücke“ aus? Oder anders gefragt: Ist das neue Quartier klimaneutral?
Wohler: Die Reduzierung des CO_2-Ausstoßes betrifft alle Wohnungseigentümer, somit auch uns. Das erste energieautarke Mehrfamilienhaus war ein Pilotprojekt. Wir haben es damals mit Professor Leukefeld entwickelt. Es hat viel Aufmerksamkeit erhalten. Die hier eingebaute Technik ist allerdings für eine großflächige Nutzung zu aufwendig und kostenintensiv.

Der 1. und 2. Bauabschnitt der „Wiesbadenbrücke“ wurde nach KfW 55-Standard errichtet. Der 3. Bauabschnitt muss durch die politischen Vorgaben energetisch einen noch höheren Standard erreichen, wenn wir wieder auf KfW-Mittel zurückgreifen wollen. Die völlige Energieautarkie werden wir hier jedoch nicht erreichen.

magazin: Wie sieht der Klimapfad für den Gesamtbestand der SPAR + BAU aus?
Krupinski: Den erarbeiten wir tatsächlich gerade in Zusammenarbeit mit einem externen Beratungsunternehmen. Losgelöst davon analysieren wir aktuell in einem ersten Schritt die Handlungsmöglichkeiten für die aus unserer CO_2-Bilanz ersichtlichen Worst Performing Buildings. Darüber hinaus haben wir gemeinsam mit dem Bauverein Rüstringen die Verantwortlichen der Stadt Wilhelmshaven und des örtlichen Energieversorgers zu einem runden Tisch zum Thema „kommunale Wärmeplanung“ eingeladen.

magazin: Viel zu tun für eine Wohnungsgenossenschaft. Gibt es aus Ihrer unternehmerischen Sicht Hinweise, Tipps und Empfehlungen an die Politik, wie bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum auch in Zukunft gesichert werden kann?
Wohler: Eine Patentlösung gibt es dafür leider nicht. Unstrittig ist, dass wir den CO_2-Ausstoß reduzieren müssen und das generell Energie eingespart werden muss. Den jetzt eingeschlagenen Weg über die kommunale Wärmeplanung halte ich für richtig. Dann muss erörtert werden, welche Maßnahmen für das jeweilige Gebäude die richtige ist.

Des Weiteren wird die Bauordnung immer wieder mit neuen Anforderungen überfrachtet. Allerdings führte bisher jede versuchte Vereinfachung zu noch mehr Vorgaben. Hier muss pragmatischer gedacht werden. Die Politik sollte meiner Meinung nach nicht so stark in das Mietrecht eingreifen. Es dauert nicht mehr lange, dann werden private, aber auch institutionelle Investoren nicht mehr in Immobilien investieren. Die Folge hieraus ist, es werden weniger Wohnungen gebaut und somit steigen die Mieten weiter.

magazin: Wir danken Ihnen für dieses interessante Gespräch.

→

Anzeige

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

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

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

grewe-gruppe.de

grewe

Die „Wiesbadenbrücke“ im Überblick

Auf der Landzunge „Wiesbadenbrücke“ im Großen Hafen von Wilhelmshaven entwickelt die Wilhelmshavener Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau seit einigen Jahren ein Gebäudeensemble mit rund 300 Mietwohnungen. Das Gelände, benannt nach einem gesunkenen Marine-Kreuzer, wurde bis zum Jahr 2000 überwiegend militärisch genutzt. Die neuen Wohngebäude erfüllen den KfW 55-Standard und sind durchgängig barrierefrei konzipiert.

Das Projekt in Zahlen

Grundstücksgröße rund 37.300 m²

1. BAUABSCHNITT

136 Wohneinheiten mit 11.292 m² Wohnfläche
Kaltmiete durchschnittlich 11,50 €/m²/mtl.
2 Gewerbeeinheiten
120 Stellplätze in der Parkebene
16 Außenstellplätze
Fertigstellung Frühjahr 2022

2. BAUABSCHNITT

101 Wohneinheiten mit 8.275 m² Wohnfläche
Kaltmiete durchschnittlich 11,50 €/m²/mtl.
1 Gewerbeeinheit
79 Stellplätze in der Parkebene
22 Außenstellplätze
Fertigstellung Winter 2023

3. BAUABSCHNITT (in Planung)

60 Wohneinheiten mit 5.274 m² Wohnfläche
2 Gewerbeeinheiten
53 Stellplätze in der Parkebene

Anzeige

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Zukunftssichere Energie für Immobilien.

Effiziente Systemlösungen.
Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Hauseigentümer wollen Qualitätsprodukte, die auch die Umwelt schonen, und Mieter möchten die Haushaltskasse nicht unnötig belasten. Buderus wird beiden Ansprüchen gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter **www.buderus.de**

gbg Hildesheim ergänzt erfolgreiches Neubaukonzept um weitere 20 Sozialwohnungen

Mit **modularem Bauen** gegen den **Wohnungsmangel**

Stralsunder Straße: Nach diesem Vorbild modularer Bauweise sollen weitere Sozialwohnungen entstehen.

Hildesheim. „Modular, preiswert und sozial", so fasst Vorstand Jens Mahnken den geplanten Bau von 20 weiteren Sozialwohnungen der gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim zusammen.

Die kommunale Gesellschaft plant im Hildesheimer Stadtteil Marienburger Höhe einen weiteren Neubau nach dem Vorbild eines bereits in der Nähe realisierten Bauvorhabens von 16 Sozialwohnungen, die im Sommer des vergangenen Jahres bezogen werden konnten.

Schon diese 16 Sozialwohnungen konnten dank einfachem statischen Konzept, optimierter Organisation und Anordnung der Haustechnik und vielen kleinen Modulen, die die Komplexität des Bauwerks verringern, kostengünstig gebaut und innerhalb kürzester Zeit vermietet werden. Das soll nun möglichst auch für den weiteren Neubau gelten.

Die Wohnungen in den ersten beiden Gebäuden dieser Art wurden ausschließlich an Mietinteressenten mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben. Obwohl bekannt ist, dass auch in Hildesheim dringend mehr Sozialwohnungen gebaut werden müssen, kam es an dieser Stelle nach Bekanntwerden der Pläne zunächst zu vereinzelten Protesten von Anwohnern, die um ihre eigene Wohnqualität fürchteten. Nach Baubeginn verflüchtigten sich diese Vorbehalte jedoch recht schnell, nicht zuletzt durch beharrliche Kommunikation und Aufklärung der gbg. Hinzu kam, dass sich der Baukörper harmonisch in das Landschaftsbild einfügt, die Wohnungen selbst und vor allem die optische Anmutung des Baukörpers als sehr gelungen eingestuft wurden.

Das Neubauprojekt wurde auf einem Bestandsgrundstück am Waldrand realisiert. Gebaut wurden zwei getrennte Baukörper mit je acht Wohnungen. In jedem Gebäude gibt es einen modularen Mix aus Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind alle barrierefrei; die Ein-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss sogar rollstuhlgerecht.

Letztendlich hat sich das Neubauprojekt „Stralsunder Straße 44-46" als großer Erfolg herausgestellt. „Zum einen, weil wir durch eine modulare Bauweise Kosten reduzieren und Ressourcen schonen konnten, zum anderen, weil wir im Ergebnis ausgesprochen attraktives Wohnen zum moderaten Mieten für unsere Kundinnen und Kunden vorhalten können", resümiert gbg-Vorstand Mahnken.

Dieses Erfolgskonzept soll nun keine 500 Meter entfernt wiederholt werden. Dort möchte die gbg ebenfalls auf einem Bestandsgrundstück weitere 20 Sozialwohnungen in zwei Baukörpern mit je drei Geschossen bauen. Angesichts steigender Baukosten, Zinsen und Materialengpässen werden auch diese Gebäude modular geplant. Die gbg greift auch hier direkt auf Grundrisse, Materialien und Erfahrungen zurück, die beim Neubau in der Stralsunder Straße gesammelt werden konnten. Dem entsprechend hat auch hier wieder Generalunternehmer Weber Massivhaus die Pläne erarbeitet.

→

Geplanter Neubau in der Lübecker Straße. Modular, kostengünstiger und sozial. Hier plant die gbg Hildesheim weitere 20 Sozialwohnungen.

Modulare Systeme im Bereich der Haustechnik, weniger komplexe Baukonstruktionen und knappe Erschließungsflächen ermöglichen die wirtschaftliche Schaffung von sozialem Wohnungsbau, wie hier in der Stralsunder Straße in Hildesheim.

Anzeige

Trotz der Verwendung einzelner Module, beispielsweise der Balkone, bleibt durch die verschiedenartige Kombination der Einzelmodule die Individualität der Architektur dabei weitgehend erhalten.

Auch bei diesem Bauvorhaben in der Lübecker Straße wird auf einen Keller verzichtet. Stattdessen wird es im Erdgeschoss jeweils einen Gemeinschaftsraum mit Abstellflächen geben.

Im Außenbereich sind überdachte Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Die Erschließung der Wohnungen wird an der Westseite durch Laubengänge in Verbindung mit einem Aufzug geplant. Beide Gebäude werden mit einem optimierten statischen Konzept, weniger komplexen Bauteilen und einer optimierten Organisation der Haustechnik errichtet. „Wir können mit dieser Bauweise erhebliche Kosten sparen“, sagt Mahnken.

Im Hinblick auf die Energiewende und die Anforderungen der Dekarbonisierung werden die beiden Gebäude zukunftsfähig aufgestellt und mit Wärmepumpen beheizt. Auf den Flachdächern sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Zwischen dem Neubau und dem Altbestand auf der östlichen Grundstücksseite wird durch die Anlage eines attraktiven, grünen Wohnhofs die Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohnen sowohl im Altbestand wie auch im Neubau noch einmal deutlich erhöht. ←

gbg-Geschäftszahlen 2022

Wohneinheiten:	**4.328**
Gewerbeeinheiten:	**50**
Bilanzsumme:	**202,136 Mio. €**
Jahresüberschuss:	**1,240 Mio. €**
Instandhaltungsinvestitionen:	**4,1 Mio. €**
Modernisierungsinvestitionen:	**6,3 Mio. €**
Investitionen in Neubau:	**8,7 Mio. €**
Erträge aus Sollmieten:	**19,437 Mio. €**
Nettokaltmieten je qm/mtl.:	
Wohnungen:	**5,80 €**
Gewerbeeinheiten:	**8,67 €**
Leerstandsquote:	**0,83 %**
Fluktuationsquote:	**8,39 %**
Mietausfallquote:	**3,0 %**

BOSCH

Technik fürs Leben

Mehr Nachhaltigkeit für alle Wohnobjekte

Mehr Effizienz mit den leistungsstarken Wärmepumpen von Bosch.

• Für Neubau und Sanierung • 4–400 kW Leistung

www.bosch-einfach-heizen.de

Großprojekt „An den Gärtnerhöfen" in der Braunschweiger Weststadt

›Wiederaufbau‹ **investiert 50 Millionen Euro** im Quartier

In Kürze beginnt die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹, die größte Wohnungsgenossenschaft im vdw Niedersachsen Bremen, mit dem Bau von 102 Wohnungen im Donauviertel, einem Teil der Braunschweiger Weststadt. 69 der neuen Wohnungen werden öffentlich gefördert und für eine monatliche Bruttokaltmiete von 6,10 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die übrigen freifinanzierten 33 Wohnungen bietet die Genossenschaft für 8,50 Euro/Quadratmeter an. Der Neubau ist der letzte Meilenstein innerhalb des Großprojektes „An den Gärtnerhöfen". Die ›Wiederaufbau‹ hat sich die grundlegende Aufwertung des Quartiers aus den 1960er Jahren zum Ziel gesetzt. Die beliebten „Gärtnerhöfe" sind nur vier Kilometer Luftlinie von der Braunschweiger Innenstadt entfernt. Zwischen den Wohnkomplexen sind Grünflächen angelegt, es gibt Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gut ausgebaute ÖPNV-Anbindung.

Über das Großprojekt „An den Gärtnerhöfen" hat das magazin mit den Vorständen der ›Wiederaufbau‹, Torsten Böttcher und Heinz-Joachim Westphal, gesprochen:

magazin: Welchen Stellenwert nimmt die Revitalisierung der „Gärtnerhöfe" in der jüngeren Geschichte Ihrer Genossenschaft ein?
Heinz-Joachim Westphal: Das Quartier „An den Gärtnerhöfen" ist eines unserer ältesten Quartiere und gehört somit zu den Gründungsquartieren der ›Wiederaufbau‹. 1961 wurde das Quartier seinerzeit fertiggestellt und umfasste 20 Mehrfamilienhäuser. Allein in dieser Tatsache begründet hat dieses Projekt für uns eine große Relevanz.

magazin: Von wie vielen Wohneinheiten sprechen wir?
Westphal: Die vormals 20 Mehrfamilienhäuser umfassten insgesamt 156 Wohnungen.

magazin: Nehmen Sie uns ein wenig mit in die Geschichte des Projektes: Was gab den Ausschlag für die Planungen? Wie sah es im Quartier aus? Gab es eine Alternative zum großen „Rundumschlag"? Und aus welchen Puzzleteilen setzt sich letztlich die Gesamtmaßnahme zusammen?
Torsten Böttcher: Die Menschen, die in diesem Quartier leben, sind dort zum Teil schon seit Jahrzehnten Zuhause und haben, genauso wie wir, einen engen Bezug zum Quartier und zur Braunschweiger Weststadt. Die Wohnungen waren aber zum größten Teil nicht mehr in einem marktgerechten Zustand. Wenn wir über so etwas wie bauliche Infrastrukturmaßnahmen nachdenken, denken wir auch immer soziale Anforderungen mit und haben dabei natürlich die Interessen der Mieterinnen und Mieter im Blick. Damit dieser Stadtteil auch beispielsweise steigenden Integrationsanforderungen gerecht wird. Das waren die Kerngedanken vor dem Start dieser Revitalisierung des Quartieres. Als es dann konkreter wurde, haben wir das Quartier noch einmal in drei Einzelquartiere mit drei dazu gehörigen Abschnitten unterteilt: 1. Sanierung, 2. Umbau, 3. Neubau.

Die ersten 48 Wohneinheiten im ersten Abschnitt wurden in den Jahren 2019 bis 2021 im Rahmen einer klassischen Strangsanierung, übrigens immer im bewohnten Zustand, unter Erhalt der Grundrisse umfangreich saniert. Weitere 48 Wohneinheiten des nächsten Riegels im zweiten Abschnitt wurden im Jahr 2022 zu 40 neuen Wohneinheiten umgebaut. Dafür haben wir das bestehende Gebäude vollständig kernsaniert. Nach Abbruch des Dachstuhls und Neuaufbau sind nach Grundrissänderungen neue und auch größere Wohnungen entstanden, einige als geschossübergreifende Maisonette- und Dachgeschosswohnungen. Vorher waren das vornehmlich alles kleine 1-Zimmer-Wohnungen in dem Riegel. Der letzte Abschnitt, der nun noch folgt, ist der gestartete Neubau. Wenn wir fertig sind, haben wir rund 5 000 Quadratmeter mehr Wohnfläche geschaffen, als vorher da war. Aus dieser Unterschiedlichkeit der drei Abschnitte heraus ist zu sehen, wie differenziert wir die einzelnen Abschnitte hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit bewertet haben. Mit dem Neubau schließt sich dann der Kreis und wir haben dem Quartier ein komplett neues, zukunftsorientiertes Gesicht gegeben.

magazin: …dafür musste aber auch zurückgebaut werden…
Westphal: Ja, diese umfangreichen Maßnahmen hatten natürlich große Auswirkungen auf die bisherigen Mieterinnen und Mieter im letzten Abschnitt, denn diese Gebäude haben wir zurückgebaut, um neuen und vor allem: mehr Wohnraum zu schaffen. Dafür haben wir ein eigenes Umzugs- und Unterstützungsmanagement aufgebaut, welches die Mieterinnen und Mieter beraten und sehr nah begleitet hat.

→

magazin: Die angekündigte Neubaumaßnahme ist der Abschluss des Gesamtprojektes „Gärtnerhöfe". Wann rechnen Sie mit der Fertigstellung?
Westphal: Nach heutigem Stand gehen wir davon aus, dass die ersten Mieterinnen und Mieter im zweiten Halbjahr 2025 einziehen werden.

magazin: Sie nennen es „Ein Quartier im Wandel" – wie haben Sie dies mit den Bewohnern besprochen, und wie war deren Reaktion?
Westphal: Ein Wandel ist immer etwas sehr Einschneidendes. Teilweise mussten die Mieterinnen und Mieter ihren bekannten und vertrauten Wohnraum verlassen. Als sozial agierendes Wohnungsunternehmen haben wir frühzeitig alle Betroffenen dauerhaft und transparent über das Vorhaben informiert. Neben der Suche nach einer neuen Wohnung innerhalb unseres eigenen Wohnungsbestands waren wir auch bei der Umzugs- und Verwaltungsorganisation behilflich. Gerade in dieser Phase haben wir aber einen wichtigen Beitrag geleistet und unseren Kundinnen und Kunden immer versucht, das Gefühl zu geben: „You never walk alone!". Nach Abschluss dieser Maßnahme haben wir ausschließlich positives Feedback unserer Kundinnen und Kunden bekommen. Mittlerweile leben alle betroffenen Haushalte in ihren neuen Wohnungen und sind auch zu 80 Prozent der Weststadt treu geblieben.

magazin: Wird sich die Bewohnerschaft nach Abschluss aller Maßnahmen grundlegend verändert haben?
Böttcher: Die Erfahrung haben wir schon letztes Jahr im Rahmen der Vermietung des fertiggestellten zweiten Abschnitts bekommen. Wir erleben eine sehr vielfältige, sympathische neue Mieterstruktur. Und es sind wieder mehr Kinder im Quartier!

magazin: Das Donauviertel in der Braunschweiger Weststadt ist seit 2016 Sanierungsgebiet Soziale Stadt. Die Gärtnerhöfe sind Teil davon. Inwiefern profitiert die ›Wiederaufbau‹ von der Förderung?
Böttcher: Die Förderung hat eine hohe Relevanz, da diese im Zusammenspiel mit anderen Faktoren überhaupt dazu führt, sozialen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ziel des Förderprojekts ist es, im gesamten Sanierungsgebiet durch bauliche und soziale Infrastrukturmaßnahmen die Lebensqualität im Viertel zu erhöhen. An der Konzeption waren neben der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft auch lokale Akteure und die Bewohner des Donauviertels. An einem extra eingerichteten Runden Tisch, wo wir auch vertreten sind, werden Ideen und Konzepte gemeinsam weiterentwickelt und umgesetzt. Neben der Aufwertung der Grün- und Freiflächen gehörte auch die bedarfs- und zielgruppengerechte Modernisierung des Wohnungsbestands in den Gärtnerhöfen.

magazin: Die Genossenschaft ist seit vielen Jahren auch in anderen Ecken der Weststadt engagiert – baulich und sozial. Wie beurteilen Sie die Entwicklung des Gebietes generell?
Westphal: Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt, dass eine gemeinschaftliche nachhaltige Arbeit gemeinsam mit der Stadt Braunschweig zu einer spürbaren Verbesserung der Weststadt geführt hat. Aber, auch das ist wichtig – diese Arbeit und das gemeinsame Engagement darf nie nachlassen!

magazin: Zum Abschluss bitte noch einige Zahlen: Was wird die ›Wiederaufbau‹ zum Abschluss aller Maßnahmen in den Gärtnerhöfen investiert haben? Wie viele Wohneinheiten gibt es künftig – auch im Vergleich zum Ausgangspunkt. Und in welcher Spannbreite bewegen sich die Mieten?
Böttcher: Insgesamt haben wir nach Abschluss der Neubaumaßnahme ca. 50 Millionen Euro in dieses Quartier investiert. Die Bandbreite der Kaltmieten gehen von 6,10 Euro/Quadratmeter (geförderte Wohnungen) bis zu 8,50 Euro/Quadratmeter für den kleinen Teil der freifinanzierten Neubauwohnungen.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

Große Medienresonanz beim vdw-Pressegespräch

„**Die Stimmung** in der Branche **ist im Keller!**“

Hannover. „Die Wohnungswirtschaft ist im Krisenmodus, die Stimmung in der Branche im Keller.“ Deutliche Worte von Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt beim Pressegespräch zu den Zahlen des Geschäftsjahres 2022 und zu den Perspektiven im vdw Niedersachsen Bremen.

Zahlreiche Medienvertreter waren ins Verbandshaus gekommen, um mit der Verbandsdirektorin die Lage zu erörtern. Dr. Schmitt machte kein Hehl daraus, dass die aktuelle Situation der sozialorientierten Wohnungswirtschaft so schwierig sei, wie seit vielen Jahren nicht mehr. Der Neubau ist rückläufig, weitere Investitionen stagnieren oder gehen ebenfalls zurück.

Die Botschaft war klar: So kann es nicht weitergehen. Der vdw präsentierte einen umfangreichen Forderungskatalog. Gegenüber den vertretenen Fernsehsendern betonte die Verbandsdirektorin: „Ohne eine verlässliche Förderkulisse können die Neubau- und die Klimaziele nicht erreicht werden – vor allem nicht im Segment des bezahlbaren, sozialen Wohnens.“ ←

Die Pressemitteilung im Wortlaut:
https://vdw-online.de/vdw-mitglieder-verzeichnen-ersten-investitionsrueckgang-seit-15-jahren/

Erst **Baustart** bei ecovillage, dann **Hiobsbotschaft**

Hannover. Anfang Juli war offizieller Baustart für das sozial-ökologische Quartier „ecovillage". Ausgiebige Freude und kollektives Schulterklopfen inklusive. Kaum fünf Wochen später dann der radikale Stimmungsumschwung: Die Finanzierung des ehrgeizigen Projektes stand plötzlich in Frage, weil eine Bank die zunächst avisierte Hypothek doch nicht gewährt. Mitglieder und private Unterstützer mussten die Deckungslücke füllen, um wieder „Licht am Ende des Tunnels" zu sehen, wie der Vorstand gegenüber der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" sagte.

Doch der Reihe nach: Die junge Genossenschaft ecovillage hannover eG hat seit der Gründung 2019 einen steinigen und kurvenreichen Weg genommen. Im vorigen Sommer drohte nach dem Stopp der KfW-Förderung sogar das vorzeitige Aus. Aber letztlich waren alle Hindernisse aus dem Weg geräumt, und der langersehnte Baustart konnte gefeiert werden.

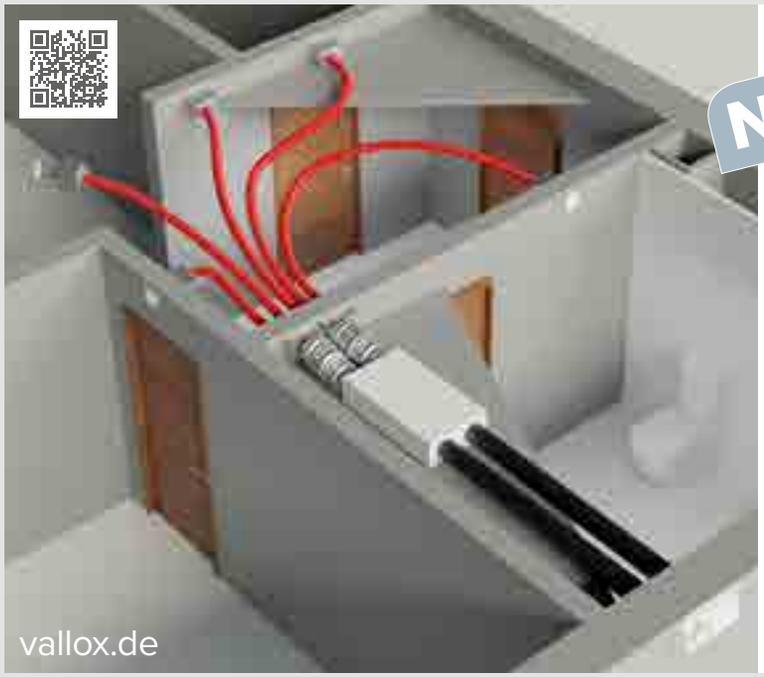
Ministerpräsident Stephan Weil war zu Gast und bedankte sich „für die große Mühe, die hier investiert worden ist". Er selbst habe keinen Zweifel gehabt, dass das Projekt am Kronsberg letztlich realisiert werde. Hannovers Stadtbaurat Thomas Vielhaber lobte ecovillage, und die Vorstände der Genossenschaft lobten die Bauverwaltung der Landeshauptstadt.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt nannte ecovillage „eine der spannendsten genossenschaftlichen Neugründungen der vergangenen Jahre im vdw". Nun sei man auf ein „nachhaltiges, suffizientes und basisdemokratisches Quartier" gespannt. 500 Wohnungen für 900 Bewohnerinnen und Bewohner sollen entstehen. 48 Millionen Euro sind dafür eingeplant.

So weit, so gut. Dann die Hiobsbotschaft: Eine der drei involvierten Banken hat einen zugesicherten Kredit über fast zehn Millionen Euro schlussendlich nicht gewährt. Auf die Schnelle wurde privates Kapital in Höhe von 200 000 Euro mobilisiert, um alle erteilten Bauaufträge bezahlen zu können.

Wie passend dazu Dr. Schmitts Grußwort bei der ecovillage-Mitgliederversammlung am Tag des Baustarts. Die Verbandsdirektorin zitierte den Begründer der Genossenschaftsbewegung, Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der einst sagte: „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele." Es gehe also darum, „zu zeigen, was das Engagement des Einzelnen und die Solidarität vieler gerade in schwierigen Zeiten bewirken können". Und ecovillage kann sich in schwierigen Zeiten offenbar auf seine Mitglieder verlassen. ←

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

Verbandsdirektorin hört auf Sommerreise genau hin:

vdw-Mitglieder mit der Lage **nicht zufrieden**

Hannover. Wolfsburg, Wolfenbüttel, Salzgitter, Einbeck, Alfhausen, Vechta, Papenburg, Buxtehude, Lüneburg – das waren die Stationen der diesjährigen Sommerreise von Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Die alljährliche Rundtour zu vdw-Mitgliedsunternehmen erweist sich zusehends als wichtiger Bestandteil der Verbandsarbeit.

„Puls fühlen, die Lage vor Ort analysieren und gemeinsam nach Lösungen Ausschau halten" – so könnte man den Ansatz von Dr. Schmitt zusammenfassen. Und gerade in diesem Jahr, in dem die Branche arg gebeutelt und vor allem auch verunsichert ist, erwiesen sich die zehn Unternehmensbesuche als besonders aufschlussreich. Einige Beispiele, aber der Grundtenor war praktisch überall gleich:

Die städtische Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft klagt über immer neue Vorschriften, die beispielsweise serielles Bauen fast unmöglich machen. Obwohl diese Bautechnik von Politik und Fachleuten als sehr sinnvoll erachtet wird, wäre ein Haustyp, der noch 2020 und 2021 vierfach in Lüneburg realisiert wurde, heute nicht mehr genehmigungsfähig.

Die GeWobau Vechta verfügt über rund 750 Wohnungen. Dieser Bestand sollte, so sah es eine 2019 verabschiedete Neubauoffensive vor, um ein Drittel vergrößert werden. Von diesen Plänen ist praktisch nichts übriggeblieben. Gebaut wird nur noch, was bereits genehmigt ist. „Ein Tropfen auf den heißen Stein", wie Geschäftsführer Tony Engelmann beklagt, „denn eigentlich könnten wir unseren Wohnungsbestand zwei Mal vermieten."

Der Bauverein Papenburg wird im kommenden Frühjahr ein neues Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Mietwohnungen fertigstellen. Kosten: 1,6 Millionen Euro. Vorstand Marita Siebrands sagt: „Der Neubau war schon länger geplant, musste aber 2022 wegen der Streichung der KfW-Fördermittel auf Eis gelegt worden." Nun lässt sich die Genossenschaft das Projekt von Bund, Land und Stadt öffentlich fördern. Die Miete liegt bei 5,60 Euro pro Quadratmeter. Bezahlbar und klimagerecht, denn der Neubau wird mit Wärmepumpen und Photovoltaik ausgestattet.

Die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft hat kürzlich einen Neubau mit 17 Wohnungen fertiggestellt; ein Vorzeigeprojekt inklusive Wärmepumpe und Photovoltaik zum Mietpreis von zehn Euro pro Quadratmeter. „So etwas können wir zurzeit nicht mehr bauen", meint Vorstand Stefan Conath. Er verweist auf ein eigenes Grundstück, das seit zwei Jahren unbebaut ist. Das alte Haus wurde damals abgerissen. Einmal hat die Genossenschaft bereits ein neues Gebäude ausgeschrieben. „Wenn wir zu diesem Preis gebaut hätten, müssten wir mit mehr als 17 Euro Kaltmiete vermieten", sagt Conath. Er plädiert für eine Ausweitung der staatlichen Bauförderung. ←

100 ehemalige Auszubildende an der BBS Springe verabschiedet

Springe. Mit einem Zitat des ehemaligen US-Präsidenten Franklin D. Roosevelt hat die Schulleiterin der BBS Springe Anika Hohls--Hellmann ihre Rede zur Verabschiedung der frisch gebackenen Immobilienkaufleute beendet: „Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt." Die Rektorin brachte damit zum Ausdruck, dass nicht nur die Immobilien sicher seien, sondern auch die Jobs, in denen man sich um diese Immobilien kümmert. Die Absolventinnen und Absolventen hätten somit mit ihrer Ausbildung in ihre Zukunft investiert.

Der in der Mitgliederversammlung des FAI zuvor wiedergewählte Vorsitzende Hans-Peter Knackstedt prophezeite den jungen Leuten sehr gute berufliche Perspektiven, wenn sie ihre Chancen ergreifen und sich nach erworbenem Basiswissen weiterentwickeln. „Die Türen stehen Ihnen offen", sagte Knackstedt.

Den Festvortrag hielt der Verbandsratsvorsitzende des vdw, Andreas Otto. Die Quintessenz aus seiner kurzweiligen Rede war: „Träumt groß, setzt euch ehrgeizige Ziele und seid bereit, hart für euren Erfolg zu arbeiten." Neben den großen Themen und den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft streifte Otto auch seine eigene erfolgreiche Laufbahn in der Branche. Er selbst habe das oben genannte Zitat beherzigt. Er habe vor rund 40 Jahren auch die Schulbank in der BBS Springe gedrückt und sich nach der Ausbildung konsequent in „seiner" Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft weiterentwickelt, was ihn am Ende auf den Vorstandsposten gebracht habe.

Zusammenfassend sagte Otto: „Ihr seht, eure Zukunft in der Immobilienwirtschaft ist aufregend und voller Möglichkeiten. Die Energiewende, der Fachkräftemangel und die demografische Entwicklung sind nur einige der Themen, mit denen ihr euch auseinandersetzen werdet. Aber seid gewiss, dass ihr die Fähigkeiten und das Wissen habt, um diese Herausforderungen anzugehen und eure eigene Erfolgsgeschichte zu schreiben."

Für die ehemaligen Schülerinnen und Schüler sprachen Dennis Kandemir von der KSG Hannover und Fabio Leon Pfitzer von der Immobilienpassion Hannover. Humoristisch gingen sie auf die vergangenen drei Jahre ein.

Bei der Zeugnisverteilung gab es vom FAI jeweils ein kleines Präsent, und die Besten wurden zusätzlich mit einem Gutschein geehrt. Allesamt eine Eins vor dem Komma hatten: Annabell Hillar, Sarah Schneider, Charlotte Schwanert, Shania Sievers, Jennifer Sarah Spielau, Julian Dworaczek, Katharina Idler, Philip Berger, Julia Dannemann, Kim Weingart, Vanessa-Lee Beyer und Katrin von Spack. Musikalisch wurde die Feier im Marstall und anschließend beim Grillfest im Biergarten von Cyril Krüger umrahmt.

←

Abfallmanagement
Unser bestes Blatt für
Ihr ESG-Reporting.
Mitglied im Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
www.musterknaben-eg.de
musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT

Ø 15 %
ENERGIE KÖNNTEN
HEIZUNGEN EINSPAREN.
Ihre auch?
techem
Weniger Energieverbrauch und CO_2, mehr Mieterzufriedenheit – mit den kontinuierlichen
Analysen und konkreten Handlungsempfehlungen des neuen Digitalen Heizungskellers von
Techem. Starten auch Sie mit dem Marktführer in die Zukunft: **www.techem.de/heizungskeller**

Update Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Nachhaltigkeitsaspekte sind längst wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells der sozialen Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus haben die Wohnungsunternehmen zahlreiche weitergehende Anforderungen aus externen Regularien zur Nachhaltigkeit zu beachten. Prüfungsdirektor Gerhard Viemann gibt einen Überblick über den Status Quo wesentlicher wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeitsthemen und weist auf aktuelle Entwicklungen hin. Einen Schwerpunkt bildet die Einführung von EU-Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Grundlegende Nachhaltigkeitsthemen sind bereits seit langen Jahren integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells der im vdw Niedersachsen und Bremen e.V. organisierten Wohnungswirtschaft. Die Wohnungsunternehmen kommen ihrer Verantwortung nach, kommenden Generationen langfristig eine gleichwertige Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten. Die Erfolgsmodelle der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnungsbaugenossenschaften zeigen längst, dass der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum nur unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte langfristig ökonomisch erfolgreich sein kann. Aber nicht nur ihr Geschäftsmodell verpflichtet die Wohnungsunternehmen zu nachhaltigem Handeln, in Nachhaltigkeitsthemen verankerte Regularien stellen ständig und vermehrt wachsend hohe Anforderungen an die Wohnungswirtschaft. Hierzu gehört in erster Linie die Umsetzung von Umweltzielen, die auf dem Pariser Klimaschutzabkommen beruhen und sich in einer Vielzahl von Regulierungen der EU sowie nationaler Gesetzgebungen und den darin formulierten Klimaschutzzielen zeigen. Unbestritten ist in der Wohnungswirtschaft das Verständnis, dass Klimaschutzziele erreicht werden müssen und der Gebäudebestand durch Dekarbonisierung zu transformieren ist. Viele Wohnungsunternehmen haben hierzu in den vergangenen Jahren auch bereits gewaltige Anstrengungen unternommen.

Die aktuellen Debatten um die Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen zur Umsetzung eines Dekarbonisierungspfades und zum Entwurf der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zeigen aber auch, dass Wohnungseigentümer und indirekt auch Mieter zum Teil nicht leistbaren, wirtschaftlichen Belastungen ausgesetzt sindund mit überzogenen administrativen, zum Teil widersprüchlichen Regelungen strapaziert werden. Viele Wohnungsunternehmen werden die geplanten Klimaschutzziele im Spannungsfeld der ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielkonflikte nicht erreichen können. Insbesondere kleinere Wohnungsunternehmen werden vor harte wirtschaftliche Zerreißproben gestellt.

Nachfolgend stellen wir Ihnen in einem Update aktuelle Entwicklungen der Nachhaltigkeitsbetrachtung von Relevanz für die Wohnungswirtschaft vor, die gegenwärtig durch VNW und vdw, die im GdW regional organisierten Prüfungsverbände, und GdW laufend beobachtet, begleitet und fortentwickelt werden:

Baustein nachhaltige Finanzierung

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren Wirtschaft zu und hat daher den EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen, der einen Katalog verschiedener Maßnahmen vorsieht, verabschiedet. Wesentliche Maßnahme ist die Etablierung eines Klassifikationssystems, nämlich der EU-Taxonomie. Durch die Taxonomie werden Anforderungen und Kriterien an grüne Immobilien definiert. So soll zum Beispiel der Primär-Energiebedarf eines Gebäudes zukünftig für den Neubau um zehn Prozent unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegen.

GERHARD VIEMANN
Prüfungsdirektor vdw Niedersachsen Bremen und
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen

Baustein Nachhaltigkeitsberichterstattung

Einzelheiten zur EU-Taxonomie sind in der GdW-Arbeitshilfe 86 „Grüne Finanzierung – EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft" dargestellt. Im Kern geht es darum, die Aktivitäten von Unternehmen anhand von Nachhaltigkeitskriterien zu beurteilen und den Finanzmarktakteuren diesbezügliche Informationen zur Verfügung zu stellen. Wesentliche Grundlage für den Nachweis von Nachhaltigkeitsaktivitäten im Gebäudebestand ist das CO_2-Monitoring. Hier hat der GdW in Zusammenarbeit mit der Initiative Wohnen 2050 (IW 2050) einen Standard gesetzt, der Grundlage für das vdw- und VNW-Angebot „Erstellung einer CO_2-Bilanz" ist. Es kann als gesichert gelten, dass Kreditgeber zukünftig diese Information abfragen werden, da sie von der Kreditwirtschaft für die Refinanzierung und die Risikounterlegung bei der Berechnung von Zinskonditionen benötigt werden wird.

Die wirkungsvolle Kommunikation der Nachhaltigkeitsaktivitäten eines Wohnungsunternehmens erfordert ein Instrument, mit dem die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten des ökonomischen, ökologischen und sozialen Handels transparent dargestellt und berichtet werden können. Bereits im Jahr 2014 haben GdW und die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Die branchenspezifische Entsprechenserklärung zum DNK hat sich in der Praxis bereits bewährt und ist in der Vergangenheit von vielen Mitgliedsunternehmen im Rahmen von VNW- und vdw-Beratungsangeboten angewendet worden.

Anwendungsbereich der Neuregelungen

Außer für die wenigen, börsennotierten großen Wohnungsunternehmen gab es in der Vergangenheit keine gesetzlichen Verpflichtungen zu einer Nachhaltigkeitsberichterstattung und entsprechender Veröffentlichung. Das hat sich nun grundlegend geändert. Durch die im Dezember 2022 von der EU verabschiedete Corporate Sustainability Reporting Directive (kurz: CSRD) sind nun auch bestimmte Wohnungsunternehmen verpflichtet, in den Lagebericht einen Nachhaltigkeitsbericht aufzunehmen. Diese CSRD muss bis 2024 in deutsches Recht übernommen werden. Nach CSRD sind zukünftig Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – nämlich mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Millionen Euro Umsatz oder mehr als 20 Millionen Euro Bilanzsumme aufweisen – von der Verpflichtung zur Nachhal-

→

tigkeitsberichterstattung betroffen. Erstmalig wird der Nachhaltigkeitsbericht im Jahr 2026 für das Geschäftsjahr 2025 zu erstellen sein.

Die Übernahme der CSRD in deutsches Recht ist noch nicht abgeschlossen. Wesentliche, für die Wohnungsunternehmen bedeutsame Fragen zum Anwendungsbereich sind noch nicht geklärt. Dazu gehört die Betroffenheit von großen Genossenschaften und die Frage, ob kleine und mittelgroße kommunale Wohnungsunternehmen, die nur aufgrund kommunaler, landes- oder bundesrechtlicher Regelungen nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu bilanzieren haben, mit in die Berichtspflicht einbezogen werden. Ebenso ist noch zu klären, ob der Abschlussprüfer für die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichtes zuständig sein wird. In einer Stellungnahme aus Januar 2023 gegenüber dem Bundesjustizministerium hat der GdW Ausnahmeregelungen für Genossenschaften und die kleinen und mittelgroßen kommunalen Wohnungsunternehmen gefordert.

Inhalt und Berichterstattung

Was wird zukünftig zu berichten sein? Hierzu hat die EU-Kommission die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) beauftragt, Standards für eine Nachhaltigkeitsberichterstattung zu entwickeln. Diese European Sustainability Reporting Standards (ESRS) liegen mittlerweile als Entwurf einer Verordnung vor (Entwurf der Europäischen Kommission zu einer Delegierten-Verordnung betreffend Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach der Corporate Sustainability Reporting Direktive). Der Umsetzung dieser Berichtsstandards ist ein langwieriger Prozess vorausgegangen. Das jetzt im Entwurf vorliegende Ergebnis ist aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände immer noch als völlig unbefriedigend zu bezeichnen. Es zeigt sich, dass die Diktion und Ausrichtung der Standards ganz klar auf börsennotierte Unternehmen und multinationale Konzerne ausgerichtet ist. Die Struktur der Berichtsentwürfe ist zu komplex und in vielen Bereichen auch in ihrer Wechselwirkung nicht ohne weiteres verständlich. Der überwiegende Teil der zukünftig betroffenen Wohnungsunternehmen wird erstmalig mit dem Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung konfrontiert sein. Es ist daher davon auszugehen, dass bei diesen Unternehmen die erforderliche Expertise, die notwendigen Prozesse und Strukturen sowie die entsprechenden personellen Kapazitäten, nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Die wesentlichen Kritikpunkte zu den ESRS-Entwürfen sind in einer Stellungnahme des GdW an die Europäische Kommission vom 7. Juli 2023 zusammengefasst. Es bleibt nun abzuwarten, ob in der sehr kurzen durch die EU eingeräumten Kommentierungsfrist für die vorliegenden Entwürfe tatsächlich noch Änderungen vorgenommen werden können.

Beratungsangebote der Prüfungsorganisationen

Im Beratungsbereich stehen die Prüfungsorganisationen nun vor der komplexen Aufgabe, die Inhalte der ESRS an die betroffenen Wohnungsnehmen zu kommunizieren. Es handelt sich um eine Vielzahl von verpflichtenden Berichtsanforderungen und Datenpunkten, die gegenwärtig in zwei Anhängen mit insgesamt 280 Seiten in Englisch zusammengefasst sind. Zielsetzung der Aktivitäten ist gegenwärtig die Erstellung eines „ESRS-Branchenstandards Wohnungswirtschaft". Der GdW erarbeitet derzeit in einem überregionalen Arbeitskreis unter Leitung des VdW Rheinland Westfalen und unter Einbeziehung der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen einen Entwurf für einen solchen Branchenstandard, dessen Fertigstellung für Ende 2023 geplant ist. Es ist davon auszugehen, dass die Einrichtung der erforderlichen Prozesse für die erstmalige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts einen erheblichen Zeitaufwand und auch erhebliche finanzielle Ressourcen erfordern werden. Die betroffenen Unternehmen werden zwingend in 2024 bereits mit den Vorbereitungen beginnen müssen. Auch die Wohnungsunternehmen, die nun aufgrund ihrer Größenordnung noch nicht verpflichtet sind, für 2025 zu berichten, werden sich der Ausstrahlungswirkung der CSRD nicht entziehen können. Es ist davon auszugehen, dass im Finanzsektor die finanzierenden Banken zukünftig einer Nachhaltigkeitsberichterstattung entsprechende Informationen abfordern werden. Fest-

zuhalten ist, dass allen Wohnungsnehmen eine frühzeitige Ausrichtung an den Kriterien der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex als zielgerichtetem „Trainingslauf" zur Vorbereitung auf die zukünftigen Berichtspflichten zu empfehlen ist. VNW und vdw bieten hierzu entsprechende Hilfestellungen an:

Erstellung einer CO_2-Bilanz einschließlich Berichterstattung, Erstellung und Begleitung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Mark Oliver Könemund

Frank Nolte

Baustein Nachhaltiger Wohnungsbau

Durch den GdW ist in Zusammenarbeit mit anderen Verbänden und unter Mitwirkung des Bauministeriums das NaWoh-System für Wohngebäude ab sechs Wohneinheiten entwickelt worden. Zielsetzung ist die Dokumentation und Zertifikation der Qualität und Nachhaltigkeit neu errichteter Gebäude. Das NaWoh-System ist seit 2012 eingeführt, basiert auf freiwilliger Anwendung und wurde als Bundessiegel akkreditiert. Seit 2022 fordern die KfW-Förderprogramme für energieeffizienten Neubau in der Regel eine Zertifizierung, die mit diesem Qualitätssiegel erreicht werden kann.

Zusätzlich wird durch den GdW ergänzend zum NaWoh-Qualitätssiegel im Sommer 2023 ein EU-Taxonomie-Check für Wohngebäude angeboten werden. Der EU-Taxonomie-Check zertifiziert die Übereinstimmungen mit den Anforderungen aus der EU-Taxonomie und ist insbesondere für die Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern gedacht.

Baustein Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen einer Immobilienbewertung

Nachhaltigkeitsaspekte werden zukünftig auch maßgebliche Auswirkungen auf den Immobilienwert haben. In der Entwicklung sind Scoring-Modelle, mit denen der „Sozial Value" einer Immobilie bewertet werden wird. Der GdW entwickelt gegenwärtig ein solches Scoring-Modell, mit dessen Faktoren der Wertbeitrag von sozialen und gesellschaftlich relevanten Maßnahmen im Rahmen der Immobilienbewertung transparent gemacht werden kann. ←

CO_2-Bilanzierung in der Wohnungswirtschaft

VON MARK OLIVER KÖNEMUND UND **HIRAM KAHLER** VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Es steht außer Frage, dass der Themenkomplex „Klimaschutz" die Wohnungswirtschaft auf Jahre hinaus beeinflussen wird und die Wohnungsunternehmen hier künftig auskunftsfähiger gegenüber Mietenden, Mitarbeitenden, Banken und Gremien werden müssen.

Vieles wurde erreicht, es zeigt sich aber auch, dass die bisherige CO_2-Reduktion gegenüber 1990 bis zum 2030-Ziel noch einen Sprint fordert, und bei Emissionen von durchschnittlich 21 bis 32 kg CO_2/m^2 bis zur Klimaneutralität 2045 noch ein Marathon zu laufen ist.

Denn bis dahin hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen in Deutschland um 80 Prozent bis 95 Prozent zu reduzieren.

Viele unserer Mitgliedsunternehmen haben sich bereits mit der Frage beschäftigt, wie ein konkreter Beitrag zum Klimaschutz aussehen könnte. Unternehmensweite Strategien auszuarbeiten erweisen sich aber oft als komplizierte Herausforderung. Eine wesentliche Schwierigkeit besteht dabei bereits darin, die Ausgangssituation zu definieren und festzustellen.

Grundlage des Bilanzrahmens für die Wohnungswirtschaft ist die Frage: Wo hat das Unternehmen Einfluss auf den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der bewirtschafteten Wohnungen? Dabei sollen sich die positiven Effekte von Investitionen in die energetische Ertüchtigung des Bestandes und/oder der Umstellung der Energieversorgung der Liegenschaften abbilden lassen. Letztendlich enthält der Bilanzrahmen auch eine strategische Komponente, wie stark die THG (Treibhausgase) reduziert (z. B. durch das Angebot von Mieterstrom aus regenerativen Energien) bzw. durch geeignete Maßnahmen zukünftig ggf. kompensiert werden sollen. Energieverbräuche und THG-Emissionen aus den Geschäftsstellen, Werkstätten und dem Fuhrpark des Wohnungsunternehmens sind deshalb nicht Gegenstand dieser Arbeitshilfe. Sie sollten jedoch von jedem Unternehmen regelmäßig erfasst und gesteuert werden. Bei Nicht-KMUs (Kleine und mittlere Unternehmen) werden sie seit 2015 im Energieaudit nach Energiedienstleistungsgesetz betrachtet. Ebenfalls nicht betrachtet werden derzeit Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen). Zukünftig wird dieser Punkt zunehmend an

1. Auf Unternehmensebene:	
Berichte	
Pflicht	Kür
- im Rahmen eines CSR-Reportings, für kapitalmarktorientierte Unternehmen[6] (z. B. über GRI[7]), - als Anforderung des Eigentümers (speziell Land oder Kommune) - als Selbstverpflichtungen oder Klimaschutzvereinbarungen mit der Politik	- Nachhaltigkeitsbericht entsprechend Deutschem Nachhaltigkeitskodex (DNK) mit wohnungspolitischer Ergänzung[8] - Nachhaltigkeitsbericht nach anderer Methodik - Information an Steakholder
Transparenz zu wirtschaftlichen Auswirkungen	
- Kosten der Treibhausminderung - CO_2-Preis – Kostenschätzung für das Unternehmen - CO_2-Preis – Auswirkungen auf Heizkosten - kostenoptimale Allokation der Investition für die besten Minderungsergebnisse bei den THG-Emissionen	
Datengrundlage für strategische Entscheidungen im Portfoliomanagement und für die Modernisierung des Gebäudebestands	
- Energiemonitoring für die energetische Bestandsentwicklung - Treibhausgasmonitoring für die klimagerechte Entwicklung des Bestandes - Mieterkommunikation / Steigerung der Akzeptanz von energetischen Modernisierungen - Werbung zukünftiger Mieter durch Angaben zu CO_2- bzw. THG-Emissionen und zu deren Minderung	

MARK OLIVER KÖNEMUND

HIRAM KAHLER

Bedeutung gewinnen. Graue Emissionen sollten perspektivisch erfasst und entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung in Betracht gezogen werden.

Die Erstellung eines Klimapfads ist ein komplexer Prozess, der eine gründliche Analyse des bestehenden Emissionsniveaus und der Maßnahmen erfordert, die notwendig sind, um die Emissionen zu reduzieren und eine nachhaltigere Zukunft zu schaffen.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Erstellung eines Klimapfads ein kontinuierlicher Prozess ist und regelmäßig überprüft und aktualisiert werden muss, um sicherzustellen, dass er den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen und politischen Entwicklungen entspricht.

Die Erstellung eines unternehmensspezifischen Klimapfads erfolgt in fünf wesentlichen Schritten.

Schritt 1

Status Quo – Wo steht das Unternehmen

- Analyse der aktuellen Energieverbräuche und CO_2-Emissionen für Heizungsbetrieb, Warmwasseraufbreitung und Allgemeinstrom
- Sammlung der Verbrauchsdaten von den Messdiensten auf Heizungsebene
- Berechnung der CO_2-Emissionen pro Gebäude mit dem Ziel: Erstellung einer CO_2-Bilanz des Gesamtunternehmens
- Erstellung eines Anlagenkatasters

Schritt 2

1990 ist das Jahr, auf das sich die Einsparungen beziehen

- Der Gebäudebestand von 1990 wird aufgeteilt in Baujahr und Zustand
- Ermittlung der CO_2-Faktoren und Kennwerte für die Gebäude von 1990, gegliedert nach energetischem Standard, Energieträgern und Anlagentechnik
- Berechnung des CO_2-Emissionen von 1990 als Referenzgröße

Quellen: GdW Arbeitshilfe 85, IW 2050, Iwb, planet-values, fairantwortung.org, vdw-bayern

Schritt 3

Entwicklung der Klimastrategie

- Systematische Analyse des Gebäudebestands auf Basis der CO_2-Bilanz
- Entwicklung einer Zielsetzung für das Portfolio, Prüfung von Alternativen, Berechnung CO_2-Vermeidungskosten
- Priorisierung der Maßnahmen an Gebäuden und Quartieren nach Wärmedämmung und Haustechnik
- Erstellung von Quartierskonzepten zur energetischen Sanierung

Schritt 4

Umsetzung der Strategie durch definierte Maßnahmen

- Entscheidung über priorisierte Maßnahmen, Maßnahmenbündel
- Abwicklung der notwendigen Arbeiten

Schritt 5

Nächste Schritte

- Überprüfung der Zielsetzung
- Anpassung der Strategie und Maßnahmen im Zeitablauf Sanierung

Schritt 1 im Detail

In diesem ersten Schritt gilt es, sich einen Überblick über die Emissionslage des eigenen Unternehmens und seines Gebäudebestands zu verschaffen. Dieser Überblick erfolgt über eine sogenannte „CO_2-Bilanz“, also die Aufnahme des aktuellen Treibhausausstoßes, gemessen auf eine Periode (regelmäßig ein Jahr). Ziel einer solchen Bilanz ist die Identifikation von Emissionstreibern und Emissionshebeln, um damit die Grundlage für transparente unternehmerische Entscheidungen zu schaffen. Der vdw erstellt für Ihr Unternehmen kostengünstig entsprechende CO_2-Bilanzen.

Dazu werden Endenergiedaten erhoben, also die gelieferte bzw. bezahlte Energie an der Gebäudegrenze (ggf. als Summe der Wohnungen, wie bei Gasetagenheizung) ermittelt. Vorrang sollten immer gemessene Verbrauchsdaten haben. Die Energieverbrauchsdaten werden möglichst auf Objektebene (physisches Gebäude, nicht Hauseingang) erhoben. In der Praxis kann die Abgrenzung von Gebäuden bei Liegenschaften schwierig sein. Es bietet sich an, die im Unternehmen bereits für die Energieausweise

→

definierten Gebäude zu verwenden. Dabei sind folgende Differenzierungen notwendig:

Differenzierungen für Endenergiedaten

Energieträger
- z. B. Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Nahwärme, Kohle, Holz, Solarthermie, Strom

Energieumwandlung
- vor Ort
- beim Energieversorger (Fernwärme, Strom) oder Contractor (Nahwärme)
- Objekt-KWK (verwendete Allokationsmethode)

Verwendung der Energie
- Heizung, Warmwasserbereitung, Allgemeinstrom, Netzeinspeisung, Mieterstrom, E-Mobilität

Eine Detaillierung der Energieverbrauchsdaten nach Energieträger, Ort der Energieumwandlung und Verwendung ermöglicht zum einen ein
- objektkonkretes Monitoring (Entwicklung über die Zeit, Längsschnitt) und eine
- objektscharfe Investitionsplanung über das Gesamtportfolio (Vergleich im Portfolio, Querschnitt).

Zum anderen können verschiedene Zusammenfassungen/Aggregationen für verschiedene Zwecke erfolgen, z. B. Aggregation
- nach Energieträger: für Vertragsverhandlungen oder den Wechsel auf einen umweltfreundlicheren Energieträger
- nach „vor Ort umgewandelt" und „geliefert": für Zuordnung nach Scopes 1 oder 2 entsprechend GRI13
- nach Verwendungszwecken, z. B. Heizung, Warmwasser: für ein Benchmarking und Berichte sowie Investitionsentscheidungen
- nach Quartier – um die Effekte einer Sektorenkopplung einschließlich Mieterstrom und E-Mobilität zu zeigen
- für vor Ort erzeugten Strom nach Verwendungszwecken Allgemeinstrom, Netzeinspeisung, Mieterstrom, E-Mobilität

Dabei ist der erste Schritt immer die Betrachtung der Energieverbräuche für Heizung, Warmwasserbereitung und Allgemeinstrom. Erst danach sollten die Effekte einer eventuellen lokalen Stromerzeugung durch PV einbezogen werden.

Im Zusammenhang mit klimaneutralen Unternehmen ist immer wieder die Rede von Scope 1, 2 und 3-Emissionen. Diese beschreiben die Art der Ausstöße.

Scope 1 umfasst alle direkten Emissionen, also solche, die unmittelbar durch die Produktion entstehen, z. B. durch Kraftstoffverbrennung, Kühlmittel oder Unternehmensfahrzeuge.

Zu Scope 2 zählen alle indirekten, durch die genutzte Energie verursachten Emissionen. Ihr Wert hängt somit stark vom jeweiligen Energieversorgungsunternehmen ab und kann durch den Umstieg auf echten Ökostrom deutlich reduziert werden. Aber auch Fernwärmeleistungen fallen in diesen Bereich.

Alle anderen Emissionen sind in Scope 3 zusammengefasst. Sie fallen vor- und nachgelagert in der Lieferkette an, etwa durch die Nutzung von Produkten und Dienstleistungen, Büromaterialien, Events, Geschäftsreisen sowie Pendlerkilometer der Mitarbeitenden oder die Abfallentsorgung.

Wer seine Emissionsquellen und -mengen kennt, kann klimafreundlich handeln, bspw. durch das Installieren eigener PV-Anlagen. Die Einspeisung dieses Stroms wird als Einsparung von den eigenen Emissionen abgezogen.

Die nachfolgende Prinzipdarstellung verdeutlicht die Datenerfassung. Die Bezugsfläche ist immer die Wohnfläche:

ENERGIE- UND CO_2-BILANZ	GEBÄUDEBESTAND		ENERGIEVERBRAUCH		CO_2 EMISSIONS-FAKTOR	CO_2-AUSSTOSS		
EIGENVERSORGTER BESTAND	Anzahl	Wohnfläche						
	Einheiten	m^2	kWh/a	kWh/m^2a	g/kWh	t/a	kg/m^2a	tWE
Fernwärme	2.000	130.000	15.990.000	123	164	2.622	20	1,3
Gaskessel	1.000	65.000	9.880.000	152	201,6	1.992	31	2,0
BHKW	100	6.500	1.046.500	161	201,6	211	32	2,1
Wärmepumpen	35	2.800	78.400	28	466	37	13	1,0
Holzpelletheizungen	35	2.800	532.000	190	0	0	0	0,0
Summe bzw. Mittelwert	**3.170**	**207.100**	**27.526.900**	**131**	**258**	**4.855**	**24**	**1,6**

Grundsatz: Es werden tatsächliche Endenergieverbräuche eines konkreten Jahres erfasst. Wo immer möglich, werden gemessene Verbrauchswerte verwendet, also Energieverbräuche, die der Heizkostenverordnung unterliegen.

Erste Datenquelle für den Energieverbrauch sind die Daten aus den Rechnungen der Versorger oder aus der Heizkostenabrechnung im ERP-System. Dies sind die Energiemengen und die dazugehörigen Wohnflächen der einzelnen Gebäude entsprechend der jährlichen Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung. Wenn im Zusammenhang mit der Rechnungsstellung der Energieversorgungsunternehmen nicht nur die Rechnungshöhe, sondern bereits auch die Energiemenge eingepflegt ist, können auch diese Daten verwendet werden. Vorteil: Erfassung bereits Monate früher.

Wohnungsunternehmen werden immer öfter nach ihrem Beitrag zum Klimaschutz gefragt. Es ist also zunehmend wichtig, die Emissionen der bewirtschafteten Wohnungen und der eigengenutzten Gebäude zu kennen. In CSR4 – oder Nachhaltigkeitsberichten werden beispielsweise schon von etlichen Wohnungsunternehmen Treibhausgas-Emissionen der Nutzungsphase berichtet. Es gibt also gute Gründe für die Erstellung einer CO_2-Bilanz.

Es gibt verschiedene Unternehmen, die sich auf die CO_2-Bilanzierung von Wohnungsunternehmen spezialisiert haben, einige Beispiele finden Sie hier:

- **vdw Niedersachsen / Bremen, www.vdw-online.de**
- **Iwb, Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, www.iwb-e.de**
- **Initiative Wohnen 2050, www.IW2050.de**

Darüber hinaus bietet die GdW-Arbeitshilfe Nr. 85 zum Thema „CO_2-Monitoring" eine empfehlenswerte und umfassende Informationsgrundlage für die Erstellung einer CO_2-Bilanz im Unternehmen. Diese finden sie hier:

GdW Arbeitshilfe 85 – CO_2-Monitoring – Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die folgenden Schritte werden in der nächsten Ausgabe detailliert behandelt. ←

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.

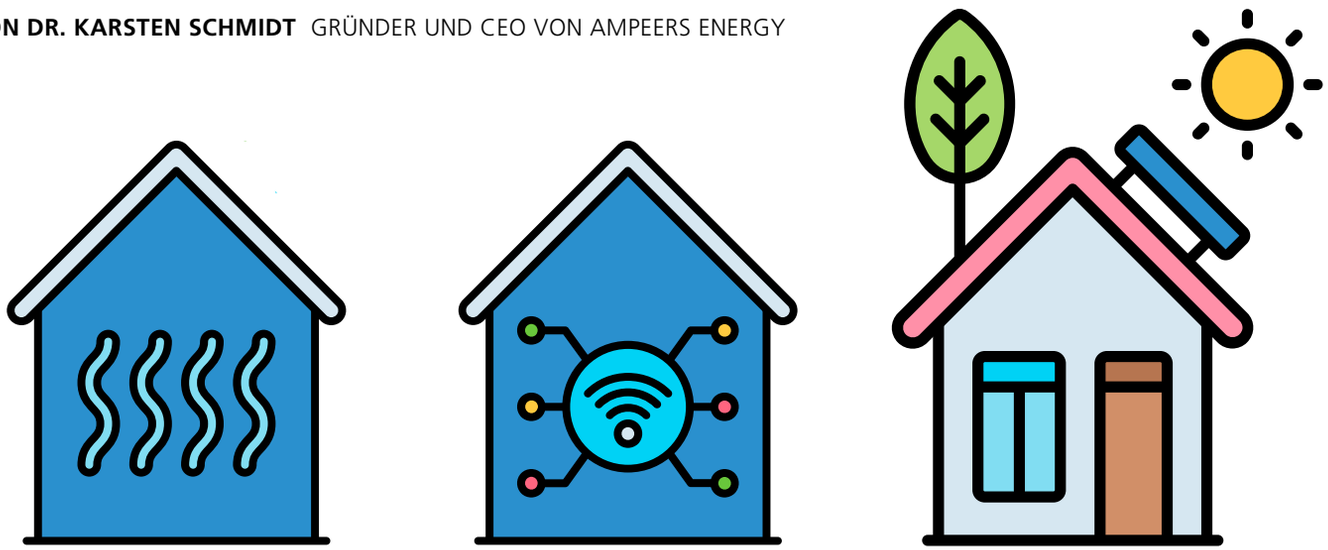
Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.

minol.de/hkvo-neu

Minol

Die Schritte zur **intelligenten Klimastrategie**

VON DR. KARSTEN SCHMIDT GRÜNDER UND CEO VON AMPEERS ENERGY



Die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz (GEG), Berichte über Wertverluste unsanierter Liegenschaften, steigende CO_2-Kosten oder die Pläne der Europäischen Kommission zur Sanierung von Immobilien: Es herrscht seit Monaten eine gewisse Aufregung in der Branche. Doch egal, was genau der Gesetzgeber am Ende auf den Weg bringt: Die Immobilienbranche muss handeln. Wer dem Weg in Richtung Dekarbonisierung nicht folgt, für den kann es teuer werden. Dabei ist eine durchdachte Klimastrategie bei Immobilienportfolien essenziell – um CO_2-basierte Kosten zu vermeiden, drohendem Wertverlust entgegenzutreten und gleichzeitig Investitionen durch neue Finanzierungsmodelle zu kompensieren. Welche Schritte sind dafür notwendig?

Eine der größten Herausforderungen der Immobilienwirtschaft ist die Dekarbonisierung ihrer Liegenschaften. Viele Unternehmen haben zu lange vernachlässigt, signifikant an ihrer CO_2-Bilanz zu arbeiten. Notwendige energetische Sanierungen wurden und werden noch immer nicht angemessen priorisiert.

Nun zeigen sich mehr und mehr die Folgen: Immobilien mit schlechter Energiebilanz weisen einen nachweisbaren Wertverlust auf – erst kürzlich veröffentlichte ImmoScout24 eine Auswertung, nach der die Preise von Immobilien der Effizienzklassen C und D seit 2022 um acht Prozent gefallen sind. Dazu kommt, dass die CO_2-Kosten anteilig auch vom Vermieter bezahlt werden müssen – je nach Sanierungsgrad.

Grundsätzlich wird also immer deutlicher, dass die Dekarbonisierung auch aus rationalen wirtschaftlichen Beweggründen immer notwendiger wird. Nicht nur das: Dieses Bewusstsein für die betriebswirtschaftliche Sinnhaftigkeit von Sanierungen braucht es gleichzeitig auch für neue Ertragsmöglichkeiten, beispielsweise für die Potenziale von Mieterstrom.

Doch der Weg für ein solch komplexes Thema wie die Dekarbonisierung großer Immobilienbestände darf nicht überstürzt werden. Es braucht ein klares Vorgehen. Hier gilt es, entlang einer klaren, intelligenten und (wirtschaftlich) nachhaltigen Klimastrategie die notwendigen Schritte zu gehen. Wie kann dies konkret aussehen?

Am Anfang dieses Prozesses steht die Ermittlung klarer Kennzahlen. Dazu zählen beispielsweise Investitionen, Erlöse, Betriebskosten und Cash-Flows. Denn um einen klaren CO_2-Minderungspfad aufzuzeigen, braucht es Daten, die Planungssicherheit geben und die Basis für kommende Investitionsentscheidungen legen. Darüber hinaus müssen die Unternehmensziele genau definiert werden. Hier ist insbesondere die Frage von entscheidender Bedeutung, ob möglichst schnell möglichst viel CO_2 vermieden werden soll – durch die Identifizierung der Liegenschaften mit dem höchsten CO_2-Ausstoß (Worst first). Oder ist das Ziel, den besten Gesamt-Business-Case unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten zu ermitteln und dabei die beste Emissionseffizienz zu erzielen?

DR. KARSTEN SCHMIDT

studierte Renewable Energy Management und promovierte in Wirtschaftswissenschaften. Er begleitete im Zuge seiner Berufslaufbahn verschiedene Management-Positionen, u.a. bei E.ON. Später verantwortete er das Corporate Business Development für die Fraunhofer-Gesellschaft. Darüber hinaus gründete er 2018 den Open District Hub e.V., einen gemeinnützigen Verein, der sich für das Gelingen der Energiewende engagiert.

AMPEERS ENERGY wird 2019 als ein Fraunhofer-Spin-off gegründet. Ziel ist von Anfang an, der Immobilienwirtschaft den Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand zu bereiten.

Standardisierung und Serialisierung sind der Schlüssel

Ist dieser erste Schritt erfolgt, folgt die Frage nach der passenden Klimastrategie und deren Umsetzung. Dabei ist von hoher Bedeutung, standardisierte und bewährte Energiekonzepte für geeignete Referenzprojekte auf den Weg zu bringen. Erst das ermöglicht ein serielles Vorgehen über mehrere Objekte – ein Faktor, der immer wieder unterschätzt wird. Bei einem exemplarischen Immobilienunternehmen wurde beispielsweise ermittelt, dass mit zwei Konzepten 50 Prozent der Wohneinheiten und nur vier Konzepten über 80 Prozent dekarbonisiert werden können. Damit sind ein entsprechend hoher Standardisierungsgrad sowie weitreichende Synergieeffekte möglich.

Denn grundsätzlich weisen Immobilienbestände einer bestimmten Dekade oft ähnliche Charakteristika aus, was mehr Standardisierung ermöglicht, als viele Branchenvertreter oft für realistisch halten.

Das heißt: Immobilienunternehmen können dabei von Mustern profitieren. Durch Extrapolation von einem Referenzobjekt auf andere Liegenschaften und durch eine Serialisierung eines Modernisierungskonzepts ist es so möglich, nicht nur die Umsetzungsgeschwindigkeit von Modernisierungsprojekten massiv zu steigern. Am Ende steht vor allem eine weitaus verbesserte Kosteneffizienz.

Für die eigentliche Klimastrategie gibt es schlussendlich drei wesentliche Prozessstufen:

Nach dem bereits erwähnten ersten Schritt der Datensammlung und Analyse, bei dem Cluster nach klaren Kriterien gebildet werden, steht als zweiter Schritt eine Potenzialanalyse. Hier wird zunächst ein Referenzobjekt pro Cluster herangezogen. Auf dieser Basis wird dann ein cross-sektorales und wirtschaftliches Energiekonzept entwickelt. Das bedeutet, dass von einem Objekt Erkenntnisse für andere, vergleichbare Liegenschaften abgeleitet werden. Im Anschluss wird dann die Pilotierung in einem einzelnen Objekt vorangebracht. Und dann wird via Extrapolation eine systematische Übertragung der Referenzergebnisse auf das gesamte Portfolio vorgenommen.

Eine gute Klimastrategie basiert auf einer ganzheitlichen Vorgehensweise

Dritter Bestandteil der Klimastrategie ist dann die Priorisierung der bestehenden Liegenschaften. Diese ist entscheidend für die zeitliche Abfolge der Sanierung. Hierbei werden die Kriterien angewendet, die im Rahmen der Potenzialanalyse gemeinsam mit dem Immobilieneigentümer definiert wurden. Natürlich dürfen dabei auch gesetzliche Faktoren genauso wie bereits geplante Maßnahmen nicht außer Acht gelassen werden. Im Anschluss erfolgt der finale Roll-out der dabei erarbeiteten Strategie auf das gesamte Immobilienportfolio.

Doch was macht am Ende eine wirklich erfolgreiche Klimastrategie aus?

Es ist von höchster Bedeutung, dass die Klimastrategie auf einem ganzheitlichen Business Case beruht, der die Investitions- aber auch Betriebskosten und neue Erlöspotenziale in den Blick nimmt. Es bedarf bei der Entscheidung für oder gegen ein Konzept immer einer klaren Wirtschaftlichkeitsrechnung in Form einer Nettowertbetrachtung – und zwar auf Einzelobjektebene sowie für das ganze Portfolio. Dabei geht es darum, verschiedene Rahmenbedingungen mit einzubeziehen. Ist die Klimaneutralität bis 2045 realistisch? Mit welchen jährlichen Investitionen muss ich für die jeweiligen Ziele rechnen? Wie viel Projekte muss ich damit umsetzen? Welche Objekte habe ich in meinem Portfolio, bei denen ich mit vergleichsweise geringem Aufwand hohe CO_2-Reduktionen erreichen kann, beispielsweise durch einen einfachen Heizungstausch und ohne Hüllenmaßnahmen?

Dabei stellt sich aber zwangsläufig die Frage, wie es um die Finanzierung dieser Maßnahmen bestellt ist. Dabei gibt es schon heute Geschäftsmodelle für Immobilienunternehmen, die neue Umsatzquellen generieren. Beispielsweise lassen sich mit Mieterstrom notwendige Investitionen refinanzieren. Das gilt umso mehr, als die Bundesregierung Hürden abbaut und Mieterstrommodelle damit noch attraktiver bzw. einfacher in der Umsetzung macht. Zu nennen sind hier das bereits verabschiedete Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende sowie das derzeit diskutierte Solarpaket I. Darüber hinaus können auch mit einem Ladestromangebot für Elektroautos neue Erlöse geschaffen werden.

Am Ende ist immer eine ganzheitliche Betrachtungsweise von Bedeutung. Natürlich kosten die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen Geld. Aber sie verringern am Ende auch Kosten, beispielsweise für die CO_2-Steuer, die im Zeitverlauf immer weiter steigt. Darüber hinaus können die Unternehmen dem Wertverlust ihrer Immobilen entgegentreten. Und wie erwähnt: Die Sanierung kann in Verbindung mit neuen Geschäftsmodellen sogar profitabel sein.

Mit der richtigen Klimastrategie kann es gelingen, Immobilienportfolios zukunftssicher aufzustellen, durch die Modernisierung mittelfristig Kosten zu vermeiden und perspektivisch durch neue Geschäftsmodelle Erlöse zu erwirtschaften. Die Immobilienbranche sollte das Thema Dekarbonisierung nun endlich mit Entschlossenheit in Angriff nehmen. ←

Kalte Nahwärmenetze zur Versorgung von Baugebieten

Von Kim Schwettmann und Johannes Schabos. Die beiden Autoren waren auch als Referenten bei der Fachtagung zum Thema Geothermie am vdw-Verbandstag beteiligt.

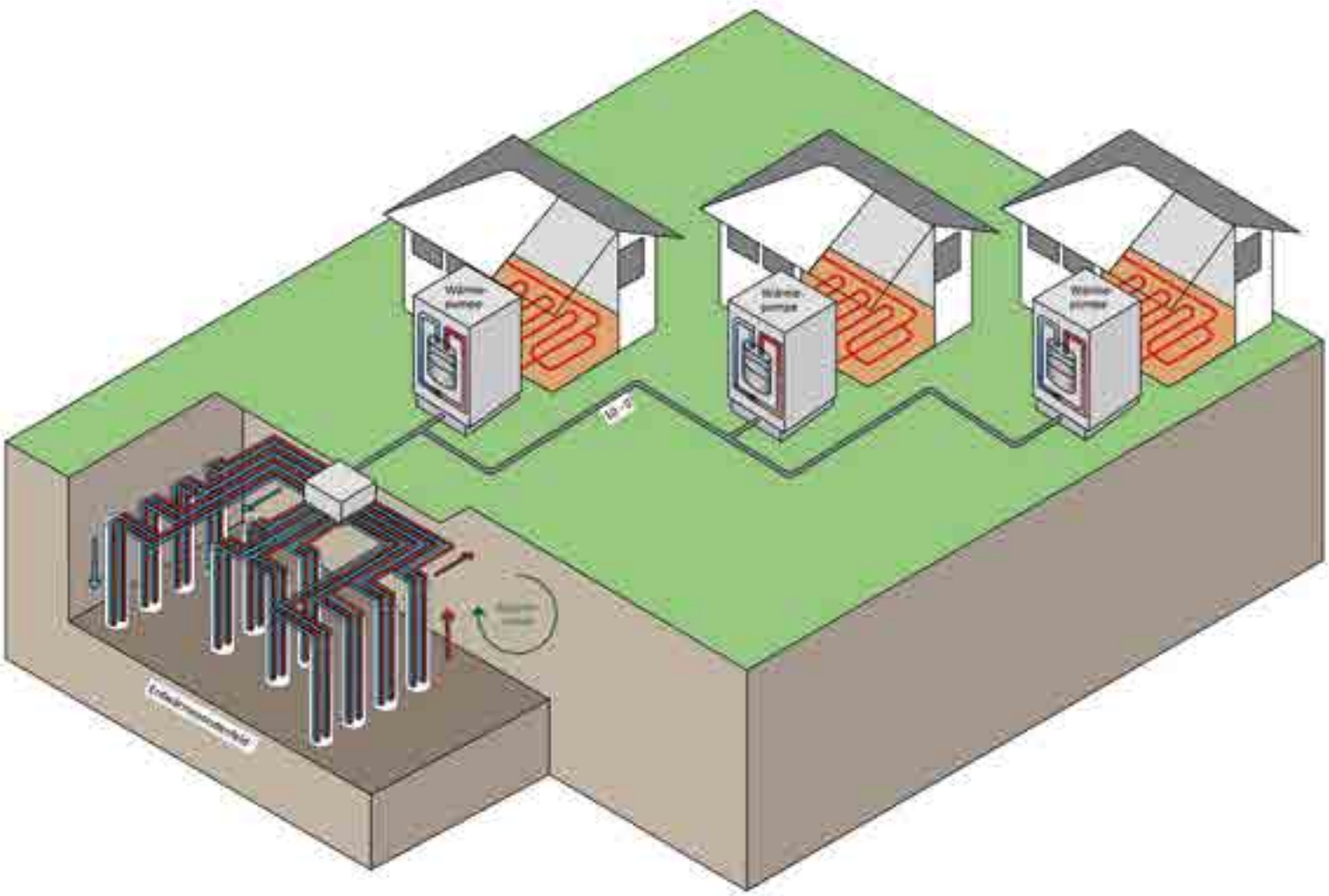


Abb. 1: Systemskizze eines Kalten Nahwärmenetzes mit Erdwärmesondenfeld

KIM SCHWETTMANN
Dipl.- Ing. (FH)

Telefon: +49 5821 9815 10
Mobil: +49 174 19 36 740
E-Mail: kim.schwettmann@heidt-peters.de
Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH
Sasendorfer Straße 14
29549 Bad Bevensen
www.heidt-peters.de

JOHANNES SCHABOS
Dipl.- Ing. (FH)

Telefon: +49 2571 58866 104
Mobil: +49 151 114 256 96
E-Mail: schabos@energielenker.de
energielenker projects GmbH
AirportCenter II, Eingang West
Hüttruper Heide 90
48268 Greven
www.energielenker.de

Kalte Nahwärmenetze stellen einen Baustein zur CO_2-neutralen Wärmeversorgung von Wohngebäuden dar. Ähnlich wie bei konventionellen Fernwärmenetzen werden dabei mehrere Wohneinheiten mit Wärme versorgt. Ideale Voraussetzung bieten hierfür Ein- und Mehrfamilienhäuser in Neubaugebieten.

Kalte Nahwärme ist auf den ersten Blick ein Gegensatz, der nicht sinnvoll erscheint, birgt aber im Gegensatz zu konventionellen Fern- und Nahwärmenetzen Vorteile. Konventionelle Wärmenetze sind seit dem auslaufenden 19. Jahrhundert in Betrieb. Dabei wird in einer Wärmezentrale Wärme erzeugt und über ein Verteilsystem an die Abnehmer übergeben. Die Temperatur der Verteilsysteme hängt dabei stark von den Heizsystemen der Abnehmer ab, bewegen sich aber in der Regel oberhalb von 80°C. Die hohen Temperaturen und die damit verbundenen Drücke erfordern den Einsatz von hochwertigen und darum hochpreisigen Materialien für das Leitungsnetz. Zudem ist eine Isolierung der Leitungen notwendig, um die Wärmeverluste im Verteilsystem zu verringern, die trotzdem noch 10 bis 30 Prozent betragen.

Hier haben Kalte Nahwärmenetze ihren entscheidenden Vorteil. Sie werden bei Temperaturen von etwa 10 bis 25°C betrieben. Durch die geringen Netztemperaturen können günstigere Materialien für die Leitungen zum Einsatz kommen, z.B. Polyethylen-Leitungen, die auch in der Trinkwasserversorgung verwendet werden. Dieses Wissen haben viele Firmen, sodass nicht auf Spezialfirmen für Hochtemperaturnetze zurückgegriffen werden muss. Weiterhin sind die Wärmeverluste gering. Im Gegenteil: Der Boden um die Leitungen wirkt als Puffer bei Temperaturunterschieden und kann Energie aufnehmen oder abgeben. Dadurch kann auf eine Isolierung verzichtet werden, was die Kosten weiter senkt.

Die kalte Nahwärme wird erst in den Wohnungen oder Häusern durch Wärmepumpen auf das jeweilig individuell benötigte Wärmeniveau gehoben. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine seit Jahrzehnten bekannte und bewährte Technik.

Durch die niedrige Temperatur können vielfältige Wärmequellen – z.B. Abwärme aus dem öffentlichen Abwassernetz oder Erdwärme / Geothermie – zur Energieeinspeisung in das Kalte Nahwärmenetz genutzt werden. Letztere kann über *Erdkollektoren* oder *Erdwärmesonden* erschlossen werden.

Erdwärmekollektoren sind flach unter der Erde verlegte Leitungen, in denen Sole (Wasser mit Frostschutz- und Korrosionsschutzmitteln) zirkuliert. Die Sole nimmt die Wärme aus dem Untergrund auf und leitet sie dem kalten Nahwärmenetz zu. Die Kollektoren werden in ca. 1,2 bis 1,5 Metern Tiefe mit mehreren Leitungen parallel zueinander verlegt. Die aufgenommene Wärme stammt hier aus der Sonneneinstrahlung, die in der warmen Jahreszeit die Bodenschichten um die Erdkollektoren erwärmt und im Winter genutzt werden kann. Der Erdwärmekollektor benötigt ca. das Ein- bis Zweifache der beheizten Wohnfläche als Grundfläche. Bei einem Baugebiet mit 150 Einfamilienhäusern sind dies rund 2,5 bis 3 ha Gemeinschaftsfläche, die nicht überbaut oder bepflanzt werden kann. Er hat also einen hohen Platzbedarf.

Erdwärmesonden sind Leitungen, die in Bohrlöcher eingebracht und einzementiert werden. Sie erreichen üblicherweise Tiefen zwischen 50 und 150 Metern. Entgegen der weit verbreiteten Meinung gibt es dabei sowohl technisch als auch genehmigungsrechtlich keine Tiefenbegrenzung auf 100 m. In den Sonden zirkuliert ebenfalls Sole. Diese wird im sogenannten Sondenkopf am unteren Ende der Erdwärmesonde umgeleitet und wieder nach oben geführt. Die von der Bohrung aufgenommene Wärme stammt hier aus der Wärmeströmung im Untergrund, die vom Erdkern kommt. Erdsonden sind im Vergleich zu Erdkollektoren rund doppelt so teuer. Im Gegensatz zu Erdwärmekollektoren können Sonden tiefere Bodenschichten und damit höhere Temperaturen erschließen, was zu einem höheren Wirkungsgrad führt. Sie benötigen keinen zusätzlichen Platz, da sie z.B. unter öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden können.

Bei Kalten Nahwärmenetzen wird die CO_2-neutral gewonnene Wärme aus dem Erdreich erst in der jeweiligen Wohneinheit mittels einer Wärmepumpe auf das erforderliche Temperaturniveau gehoben. CO_2 wird hierbei – wie bei allen Wärmepumpen – in Abhängigkeit vom eingesetzten Strommix freigesetzt. →

Die kalte Nahwärme wird erst in den Wohnungen oder Häusern durch Wärmepumpen auf das jeweilige individuell benötigte Wärmeniveau gehoben.

Im Gegensatz zur weit verbreiteten Luft-Wärmepumpe entstehen keine Schallemissionen, die sich durch Überlagerung zu einer Störgröße entwickeln können.

Auf den ersten Blick hat das kalte Nahwärmenetz damit keine Vorteile gegenüber einer dezentralen Lösung, bei der jede Wohneinheit über eine eigene Wärmequelle (Erdsonde oder Kollektor) verfügt. *Die Vorteile liegen jedoch in der Nutzung von Synergien:* **Aufgrund von Gleichzeitigkeitseffekten kann die Wärmequelle des kalten Nahwärmenetzes rund 20 Prozent kleiner ausfallen als die Summe der Wärmequellen aller angeschlossenen Wohneinheiten.** Dies verbraucht weniger Ressourcen und verursacht geringere Investitionskosten. Durch den zentralen Einkauf aller Wärmepumpen und deren Wartung können die Investitions- und Betriebskosten weiter reduziert werden. Hinzu kommen verschiedene Förderprogramme, die die Investitionen weiter reduzieren.

Kalte Nahwärmenetze habe dabei längst ihren Pilotstatus verlassen. In vielen Regionen Deutschlands wurden diese schon vor Jahren erfolgreich umgesetzt und werden seitdem störungsfrei betrieben. Im Vergleich zu einer BHKW-Lösung sind sie unabhängiger von der Energiepreisentwicklung. Während die Preise für konventionelle Energieträger – nicht zuletzt durch die CO_2-Besteuerung – kontinuierlich steigen werden, ist bei den Strompreisen für Wärmepumpen durch den Wegfall der EEG-Umlage und die Entstehung begünstigter Stromtarife eher mit einer Reduzierung zu rechnen.

Bereits die Machbarkeitsstudie zur Nutzung der Geothermie für die Wohnquartiere am Celler Hafen / Allerinsel zeigte 2017 die Vorteile der Geothermie auf. Auch hier bildete das Kalte Nahwärmenetz die geothermische Vorzugsvariante ab. Aufgrund der damaligen Energiepreise und der fehlenden Förderkulisse jedoch war das Kalte Nahwärmenetz knapp teurer als die jetzt realisierte BHKW-Variante.

Zum jetzigen Zeitpunkt – nur vier Jahre später – sind die Investitionskosten für das Kalte Nahwärmenetz durch die geänderte Förderkulisse gleich mit denen für ein BHKW-gespeistes Nahwärmenetz. Die Betriebskosten fallen für das Kalte Nahwärmenetz durch die sich ändernden Energiepreise sogar günstiger aus. Hinzu kommt ein CO_2-Einsparpotenzial von bis zu 94 Prozent gegenüber einem Erdgas-BHKW.

Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzen wird, da er von den klimapolitischen Zielen in Deutschland angetrieben wird. Die Situation auf der Allerinsel zeigt, dass eine vor vier Jahren getroffene Entscheidung bereits jetzt überholt ist, während das gewählte Konzept für die Wärmeversorgung noch 20 bis 30 Jahre Bestand haben wird.

Betreiber für das Kalte Nahwärmenetz können regionale Energieversorger sein, für die sich hiermit ein neues Geschäftsfeld ergibt. Für den Haus- bzw. Wohnungseigentümer wird das Investitionsrisiko reduziert und die Baukosten verringert. Gleichzeitig reduzieren sich die Verbrauchskosten durch eine hohe Effizienz und die aufgezeigten Synergieeffekte. ←

Buderus
Heizsysteme mit Zukunft.
Zukunftssichere Energie für Immobilien.
Effiziente Systemlösungen.
Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Buderus wird diesem Anspruch gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter www.buderus.de

Wohnraum
ab 2.000 €
pro m² brutto
Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.
Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. goldbeck.de
GOLDBECK

Wohnungswirtschaft wird **Partner** im kommunalen Wärmeplan

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

Der kommunale Wärmeplan wird für alle Gemeinden und Städte in Deutschland verpflichtend. Die Wohnungswirtschaft ist dabei eine besonders wichtiger Partnerin. Sie ist nicht nur Großkunde, sondern muss sich auch an der zukunftssicheren Planung der Wärmeversorgung beteiligen.

Die Dekarbonisierung der Fernwärme in Deutschland bis 2045 ist eine der großen Aufgaben der Energiewende. Derzeit dominieren Fernwärmenetze mit hohen Vorlauftemperaturen. Ein klimaneutraler Betrieb ist kaum möglich. Die infrage kommenden Potenziale – etwa Abfall, Biomasse oder Solarthermie – sind zu gering.

Die bestehenden Fernwärmenetze mit hohen Vorlauftemperaturen sind nur ideal für Gebiete mit hoher Anschlussdichte und großen Abnahmemengen, wie es in nicht energetisch sanierten Plattenbausiedlungen oder innerstädtischen Altbaugebieten der Fall ist. Allerdings ist auch hier mit energetischen Sanierungen im Zuge der Wärmewende und den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu rechnen. Dies wird zu einer Verringerung der Abnahmemengen und der wirtschaftlichen Rentabilität der Netze führen.

Dazu die folgende Überlegung:
In einer Kommune existiert bereits ein eigenes Fernwärmenetzwerk mit entsprechenden Kapazitäten. Die Anpassung dieser Netze in den verschiedenen Stadtteilen und Quartieren erfolgt in regelmäßigen Abständen, basierend auf Prognosen zum Bevölkerungswachstum oder -rückgang. Dabei geht es um die Entwicklung neuer erweiterter Netzstrukturen und neuer Energieerzeugungsquellen. Diese Aspekte wurden bisher in den Wärmeplanungen berücksichtigt, die in der Regel alle paar Jahre aktualisiert wurden.

Mit den aktuellen gesetzlichen Vorgaben kommt nun eine weitere Komponente hinzu. Wohnungsbaugesellschaften, die bereits in die Planungen einbezogen wurden, da ihre Neubauprojekte berücksichtigt werden mussten, sind nun verpflichtet, in den kommenden Jahren alle Bestandswohnungen auf den Effizienzhausstandard 55 zu sanieren. Für Neubauten gilt wohl ab 2024 der noch anspruchsvollere Effizienzhausstandard 40. Zusätzlich müssen ab dem Jahr 2025 bei neu installierten Heizungsanlagen in Neubaugebieten 65 Prozent erneuerbare Energien genutzt werden (was übrigens für die Fernwärme nicht gilt, hier wird nur allgemein eine klimaneutrale Erzeugung und Lieferung bis 2045 angestrebt).

Kommunaler Wärmeplan in Niedersachsen und Bremen

NIEDERSACHSEN

In Niedersachsen sollen kommunale Wärmepläne bereits 2026 vorliegen – zwei Jahre früher als es der Bund fordert. Auf Landesebene ist die Pflicht zu kommunalen Wärmeplänen im Niedersächsischen Klimagesetz verankert. Artikel 20 regelt, was die Kommunen leisten müssen und welche Unterstützung sie dabei erfahren. Jede eigenständige Gemeinde oder Samtgemeinde muss einen Wärmeplan erstellen und diesen alle fünf Jahre aktualisieren. Dabei sind der Wärmebedarf und -verbrauch der Gebäude sowie die damit einhergehenden Treibhausgas-Emissionen zu bilanzieren. Berücksichtigt werden müssen Möglichkeiten, den Wärmebedarf der Gebäude zu senken und deren klimaneutrale Wärmeversorgung bis spätestens 2040.

Die Erstellung des ersten Wärmeplans wird mit 16 000 Euro und 25 Cent je Einwohner gefördert. Für die weitere Pflege des Wärmeplans können jährlich 3 000 Euro sowie 6 Cent pro Kopf abgerufen werden. Die Förderung erhalten auch Kommunen, die bereits vor 2024 einen entsprechenden Wärmeplan erstellt haben.

Mehr Infos hier:

BREMEN

In Bremen und Bremerhaven gibt es noch keine kommunale Wärmeplanung. Wann diese fertig ist, ist noch unklar, heißt es aus dem Umweltressort. Was es bereits gibt, ist ein sogenannter Wärmeatlas. Diesen hat der Energieversorger SWB gemeinsam mit den beiden Städten entwickelt. Der Wärmeatlas liefert bereits Hinweise dazu, welcher Bedarf besteht. Eine Grundlage für gesetzliche Regelungen bietet er allerdings nicht.

Mehr Infos hier:

Durch die Sanierungsmaßnahmen bleibt zwar die Anschlussdichte gleich, aber die benötigte Wärmemenge verringert sich. Durch die höheren Energiestandards steigen jedoch zwangsläufig die Vorlauftemperaturen aufgrund des geringeren Wärmebedarfs. Dies führt zu einer verringerten Effizienz der Netze. Ein kommunaler Wärmeplan (KWP) muss daher berücksichtigen, wie die Vorlauftemperaturen mithilfe erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Solarthermie oder Biomasse-BHKW, gesenkt werden können. Möglicherweise ist sogar eine vollständige Umstrukturierung des Fernwärmenetzes erforderlich.

Daten für Sanierungen und Neubau erforderlich

Ein entscheidender Aspekt hierbei ist die Kommunikation: Alle Wohnungsbauunternehmen, einschließlich der Mietervertretungen, müssen an einen Tisch geholt werden. Es bedarf zuverlässiger Daten für Sanierungs- und Neubaupläne, aus denen sich neue Anforderungen für die Wärmenetze ergeben – und das unter Einbezug erneuerbarer Energien.

Besser wären also generell Wärmenetze, die mit niedrigeren Vorlauftemperaturen und -drücken auskommen. Bauministerin Klara Geywitz setzt denn auch besonders in Städten auf die Nutzung von Fernwärme und glaubt, dass fast die Hälfte aller deutschen Haushalte durch niedrigtemperaturige Fernwärme versorgt werden könnte. Der Branchenverband AGFW plant langfristig, die Zahl der mit Fernwärme beheizten Wohnungen von derzeit sechs Millionen auf 18 bis 20 Millionen zu erhöhen, insbesondere in Mehrfamilienhäusern und dicht besiedelten Gebieten.

Um den Weg dahin zu unterstützen, wurden auf dem Fernwärmegipfel der Bundesregierung am 12. Juni 2023 konkrete Pläne vorgestellt. Jedes Jahr sollen 100 000 Häuser an die Wärmenetze angeschlossen werden, unter anderem durch staatliche Förderung. Zusätzlich sollen verlässlichere Planungen ermöglicht werden, um klar festzulegen, welche Gebiete in den nächsten zehn Jahren mit Wärmenetzen ausgestattet werden sollten. Diese Planungen sollen bis Ende 2026 für Großstädte und bis Ende 2028 für größere Städte vorliegen. Diskutiert wird zudem die Möglichkeit von Anschlusszwängen, von denen es bereits 1 000 in Deutschland gibt.

Monopole bleiben ein Problem

Ein weiteres Problem ist die Monopolstellung der großen städtischen Fernwärmenetze, die bisher ausschließlich von den örtlichen Stadtwerken betrieben werden. Obwohl sie vom Bundeskartellamt überwacht werden, liegen die Preise für Fernwärme im Durchschnitt über denen anderer Heizformen. Das neue Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung und Dekarbonisierung der Wärmenetze sieht vor, diesen Missstand zu beseitigen.

Doch was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? Der GdW hat die Ergebnisse des Fernwärmegipfels grundsätzlich begrüßt – auch im Hinblick auf die nun verbesserte Investitionssicherheit. Ein zentraler Punkt sei die Notwendigkeit einer Preisaufsicht und Preiskontrolle bei Fernwärmeanschlüssen. Nur so könnten Fernwärmenutzer effektiv vor erheblichen Preisanstiegen geschützt werden, insbesondere im Fall von möglichen Anschluss- und Benutzungszwängen. Diese sind im Gesetz ausdrücklich vorgesehen, da ohne sie in einigen Gebieten mit geringer Anschlussdichte auch bei Netzen mit niedrigeren Temperaturen keine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann.

Datenerhebung als Mammutaufgabe

Eines kommt auf die Wohnungswirtschaft im Zuge der KWP auf jeden Fall zu: Die Erhebung zusätzlicher Daten zu ihren Beständen. Hier fordert das Gesetz eine umfangreiche Dokumentation, die von den jährlichen Gas- oder Wärmeverbräuchen der letzten drei Jahre in Kilowattstunden gemittelt pro Jahr über Energieträger und verwendete Technik inklusive Abwärmenutzung bis hin zur Bausubstanz und den vorhandenen energetischen Standards reicht. ←

Möglichkeiten zur (echten) **Kreislaufwirtschaft** in der Wohnungswirtschaft

VON NICOLE SEYRING, ANDREA SCHNELLER UND **MIRIAM LASSERNIG**

Zirkuläres Wirtschaften zielt darauf ab, Ressourcen bei maximalem Werterhalt möglichst lange in Kreisläufen zu führen. Es bildet damit einen Gegenentwurf zum sogenannten linearen Wirtschaften mit der klassischen Abfolge von Rohstoffentnahme, Produktion, Nutzung und Entsorgung. Echte Kreislaufwirtschaft denkt bereits in der Planung lange Nutzungsphasen, die Möglichkeiten der Wiederverwendung und Zweitnutzung, geordnete Rücknahme und der Wiederaufbereitung mit und geht damit weit über die Möglichkeit des Recyclings hinaus. Der Wohnungswirtschaft kommt vor dem Hintergrund des enormen Rohstoffeinsatzes und aufgrund ihres Einflusses auf die Nutzung von Gebäuden eine Schlüsselrolle im Bemühen um einen stärker zirkulären und damit nachhaltigen Umgang mit Ressourcen zu.

NICOLE SEYRING

ANDREA SCHNELLER

MIRIAM LASSERNIG

Nicole Seyring, Andrea Schneller und Miriam Lassernig sind seit vielen Jahren in den Bereichen Kreislaufwirtschaft und Ressourceneffizienz, Innovationsdesign sowie Umweltcompliance tätig. Sie begleiten mit dem START.circular-Programm Unternehmen auf dem Weg, die unternehmenseigenen Potenziale zur Circular Economy zu erarbeiten. In diesem 8-Wochen-Empowerment-Programm leiten sie ein unternehmensinternes Team an, geben passende Impulse, Methoden und Werkzeuge an die Hand, um systematisch und gleichzeitig kreativ umsetzbare Ideen für zirkuläres Wirtschaften zu generieren. Am Ende des Programms steht ein Entscheidungsentwurf für die Geschäftsführung mit Erkenntnissen aus den einzelnen Phasen, eine validierte Handlungsempfehlung und nächste Schritte. Dass die Bau- und Wohnungswirtschaft hierfür ein spannendes Umfeld mit jeder Menge Potenzial ist, hat sich kürzlich in einem Projekt mit der GAG Köln gezeigt.

Das Programm kann hybrid oder virtuell, das heißt ortsunabhängig, durchgeführt werden. Darüber hinaus bieten sie weitere Lern- und Workshopformate zur Circular Economy. Bei Interesse kontaktieren Sie bitte **mail@startcircular.de**

Zu Recht steht die Bau- und Immobilienwirtschaft im Fokus, wenn es um Potenziale für einen effizienteren Umgang mit vorhandenen Ressourcen geht: Fast die Hälfte der in Deutschland entnommenen Rohstoffe sind Baumaterialien, 36 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland fällt auf den Gebäudesektor und 55 Prozent des gesamten Abfallaufkommens sind Bau- und Abbruchabfälle. Dem gegenüber steht ein riesiger Rohstoffbedarf der sich über den Bau im weiter gefassten Bereich „Wohnen" fortsetzt: Laut aktuellen Erhebungen des Umweltbundesamts entfallen 26 Prozent des Rohstoffkonsums in Deutschland auf diesen Bereich.

Betrachtet man Gebäude als ein Produkt, folgt die Branche heute mehrheitlich dem klassischen, linearen Modell der Ressourcennutzung mit dem konsequenten Abbruch von Gebäuden nach Ende ihrer geplanten Nutzung. Entstehende Abfälle werden danach möglichst umweltverträglich verwertet oder entsorgt – der Wertverlust dabei ist jedoch immens. So wird anfallender Bauschutt wie Beton, Ziegel und Fliesen zwar immerhin zu knapp 80 Prozent recycelt. Als Füllmaterial z.B. im Straßenbau oder als Bewehrungsstahl weisen die Ressourcen aber nur noch einen Bruchteil ihres ursprünglichen Wertes auf, was sogenanntem Downcycling entspricht. Noch schlechter ist die Bilanz anderer Baustellenabfälle

Kennzahlen der linearen Bauwirtschaft

eigene Darstellung

wie Holz, Glas, Kunststoffe, Metalle oder Dämmmaterial. Hier werden nur etwa zwölf Prozent recycelt. Und schaut man auf die Zahl der tatsächlich eingesetzten Recyclingbaustoffe, so liegen diese laut Monitoring-Bericht der Initiative Kreislaufwirtschaft Bau bei nur 1,8 Prozent.

Vor dem Hintergrund steigender Rohstoffpreise, knapper werdender Ausgangsmaterialien (z.B. Sand und Kies) sowie bereits bestehender Lieferengpässe für Rohstoffe und Bauteile, wird so die Notwendigkeit einer effizienten Ressourcennutzung in der Bau- und Wohnungswirtschaft offenbar.

Zirkuläres Bauen und Wirtschaften ist gleichermaßen Notwendigkeit und Chance

Durch zirkuläres Wirtschaften können in der Bau- und Wohnungswirtschaft allerdings nicht nur Ressourcen geschont und Abfälle vermieden werden. Die Strategien für höhere Ressourceneffizienz gewinnen auch aufgrund ihres Potenzials zur Reduktion von CO_2-Emissionen an Aufmerksamkeit: weil mit steigenden Energiestandards im Gebäudebereich und dem Ausbau erneuerbarer Energien die Emissionen durch Wärme und Stromnutzung in der Nutzungsphase kontinuierlich sinken werden, rückt die Reduktion der sogenannten „grauen" Energie, also der Treibhausgas-Emissionen, die durch den Bau direkt oder indirekt verursacht werden, in den nächsten Jahren als wichtiger Hebel zur Erreichung der Klimaschutzziele in den Fokus. Durch den Umbau der Wertschöpfungskette zu Materialkreisläufen und dadurch vermiedenen CO_2-Emissionen durch Neuproduktion/-bau lässt sich dieser Anteil grauer Emissionen deutlich senken. Weiter kann eine gesteigerte Ressourceneffizienz zum Beispiel auch unternehmensindividuelle Nachhaltigkeitsziele bedienen.

Schließlich bietet das Konzept der Circular Economy so einen strukturierten Rahmen, um Produkte, Prozesse und Geschäftsmodelle hinsichtlich ihrer Zukunftstauglichkeit zu überdenken und Wettbewerbsvorteile zu generieren.

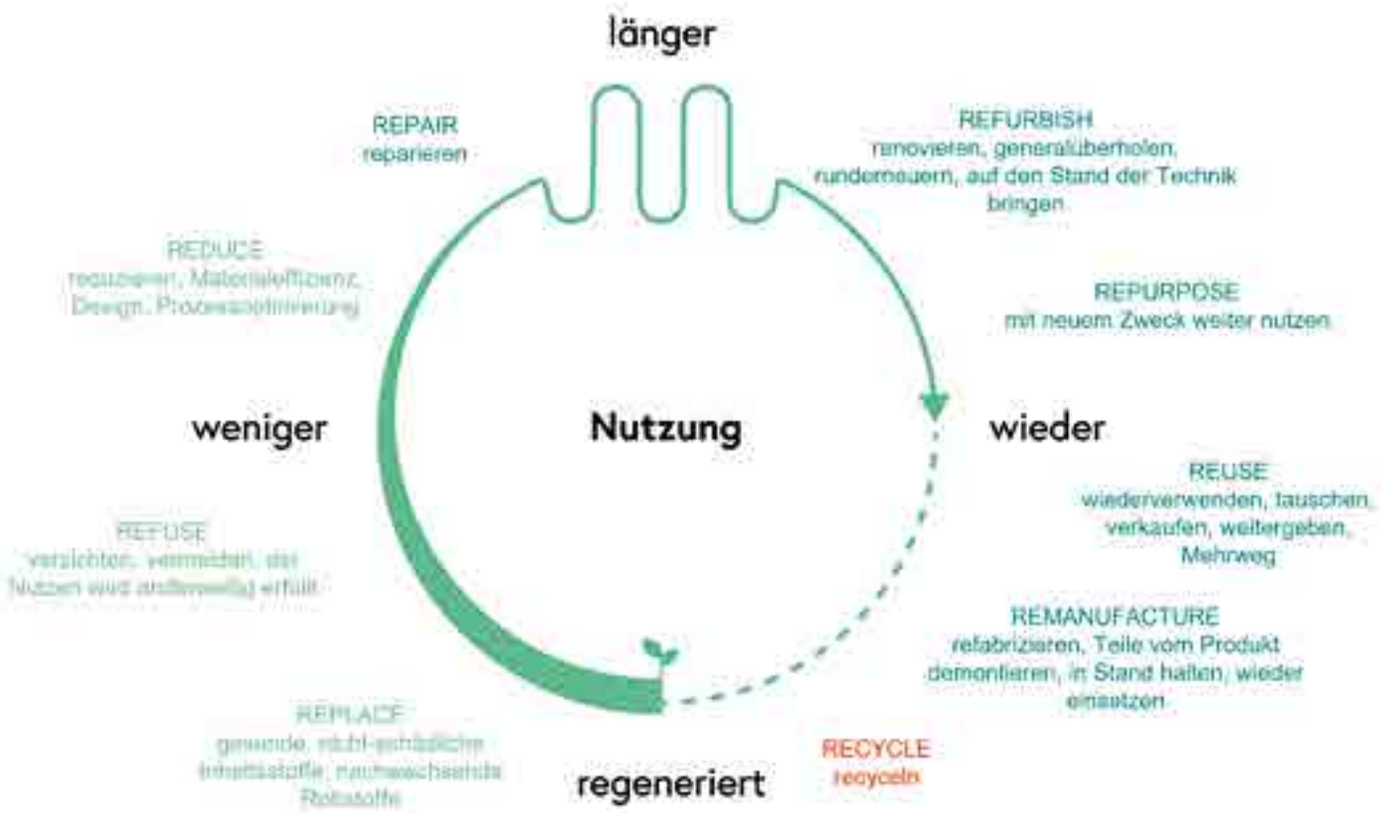
Zirkularität kann durch verschiedene Nutzungsstrategien erreicht werden

Das Konzept zirkulären Wirtschaftens stellt wie beschrieben die Nutzung von Ressourcen in den Fokus und kennt vier verschiedene Grundansätze, diese zu intensivieren: Beginnend mit dem Einsatz möglichst regenerativer Ressourcen bzw. einem Ressourceneinsatz, der Regeneration erlaubt, steht an nächster Stelle ein allgemeines Bemühen um einen reduzierten Ressourceneinsatz bis hin zu dessen gänzlicher Vermeidung. Die Nutzungsphase von Ressourcen (und übertragen entsprechend Produkten bzw. Gebäuden) selbst sollte anschließend möglichst lange ausgestaltet sein und eine anschließende erneute Nutzung des gesamten Produkts oder aber nur der eingesetzten Rohstoffe ermöglichen.

Innerhalb dieser vier Grundansätze finden sich verschiedene Nutzungsstrategien, die als sogenannte „R-Strategien" Bekanntheit erfahren haben. Das Schaubild zeigt, dass „Recycling" dabei eben nur eine von vielen Optionen, und zwar die letzte, ist.

Im Folgenden sind eine Reihe davon mit passenden Umsetzungsbeispielen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft kurz beschrieben.

Eigene Darstellung nach Jan Konietzko, Nancy Bocken und Erik Jan Hultink: Circularity Deck – A Tool to Analyze, Ideate and Develop Circular Innovation Ecosystems



Reduce bedeutet Reduzierung bzw. Minimierung auf das Erforderliche. Prinzipiell soll weggelassen werden, was nicht wirklich notwendig ist. In der Wohnungswirtschaft ist das z.B. weniger Materialverbrauch, geringere Flächennutzung, kleinerer Energiebedarf. Erreicht werden kann das z.B. durch die Verwendung alternativer, ressourceneffizienter Baumaterialien. Ein Beispiel: Mit Gradientenbeton können Tragwerkselemente mit bis zu 40 Prozent weniger Beton hergestellt werden. Die Wohnbaugesellschaft Patrizia errichtet mit dieser Bauweise gerade ein Wohnprojekt mit 182 Wohnungen in der Hamburger Hafencity.

Reuse umfasst alle Aktivitäten rund um die Wiederverwendung. Das kann einzelne Bau-Komponenten betreffen, z.B. Treppen oder Holzböden oder auch die Ausstattung, z.B. Einbauküchen nach Mieterwechsel.

Ein Paradebeispiel hierfür ist das sogenannte „Recyclinghaus" in Hannover-Kronsberg, ein Einfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche, welches komplett aus wiederverwendeten oder recycelten Baustoffen oder gebrauchten Bauteilen errichtet wurde. So besteht der Rohbau beispielsweise aus leimfrei zusammengesetzten Massivholzelementen oder die Fassadendämmung aus recycelten Jutesäcken. Die Fassade wurde mittels wiederverwendeten, dunkelgrau neu beschichteten Faserzementplatten, Holzlatten aus alten Saunabänken und gebrauchten Profilbaugläsern gestaltet und selbst die eingebauten Waschbecken sind gebraucht.

Um einen solche Wiederverwendung von Baustoffen und -teilen im größeren Stil zu ermöglichen, hat z.B. das Unternehmen Concular einen digitalen Marktplatz geschaffen und unterstützt auch bei der Inventarisierung von Gebäuden. Reuse kann sich aber auch auf die gesamte Nutzung von Gebäuden beziehen: Modular errichtete Gebäude wie zum Beispiel vom österreichischen Anbieter McCube ermöglichen verschiedene Nutzungsarten innerhalb eines Lebenszyklus.

Repair beinhaltet alle Maßnahmen der Instandhaltung, Reparaturen und Wartung, um optimalerweise die Nutzungsphase zu verlängern. Grundlage für die Optimierung sind oft Daten. So sammelt das Unternehmen Aufzughelden Nutzungsdaten von Aufzügen und Fahrstühlen, analysiert diese und optimiert Wartungsintervalle. Dadurch lassen sich teure und aufwendige Störeinsätze vermeiden und die Anlagen länger nutzen. Ähnliche Lösungen gibt es für Wasser- und Heizanlagen, um Leckagen zu verhindern.

Refurbish umfasst die Modernisierung und Renovierung z.B. von einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten, während **Remanufacture** eher einer Komplettsanierung entspricht. Beides soll den größtmöglichen Substanzerhalt gewährleisten und Abbruch – als aktuell oft naheliegende Entscheidung – vermeiden.

Auch hier wieder ein aktuelles Beispiel: Für ein Wohngebäude aus dem Jahr 1975 der Bayerischen Hausbau in München mit 214 Wohnungen haben sämtliche Fachgutachten zur Sanierungsfähigkeit aufgezeigt, dass die Betonsubstanz keine wesentlichen Mängel aufweist. Das Gebäude kann somit nach Umsetzung größerer Instandsetzungsmaßnahmen 2024 weiter betrieben werden. Die Bewohner mit unbefristeten Mietverträgen erhalten während der Arbeiten eine Ersatzwohnung und können anschließend ohne Mieterhöhung in ihre alte Wohnung zurückkehren. Die grundsätzliche Bausubstanz kann so erhalten werden.

Recycle ist das altbewährte Konzept der materiellen Wiederverwertung von Materialien. Ziel ist es dabei, einen möglichst gleichen bzw. zumindest gleichwertigen Einsatz der recycelten Materialien zu erzielen (im Gegensatz zu Downcycling). Ein Vorteil des Recyclings: Materialien werden wieder in (sekundäre) Rohstoffe verarbeitet und können dementsprechend primäre Rohstoffe direkt ersetzen. Allerdings: Es werden immer auch neue Rohstoffe benötigt; hundertprozentiges Recycling ist selten möglich. Zudem sind Recyclingprozesse oft mit hohem Energieaufwand verbunden. Beispielprojekt Rathaus Korbach: Rückbau des nicht sanierungswürdigen Rathaus-Anbaus aus den 1970er Jahren und Errichtung eines Neubaus an derselben Stelle. Durch selektiven Rückbau und anschließendem ortsnahen Recycling der mineralischen Abbruchmaterialien konnten der Betonbruch aus den Decken, Unterzügen und Stützen des Bestands zur Hälfte als rezyklierte Gesteinskörnung Typ 1 für das Tragwerk des Neubaus verwendet werden. Der Ziegelbruch wird in die Fassade des Neubaus eingebaut.

Die Einführung von Materialpässen ist eine wichtige Voraussetzung, reicht aber nicht für die Umsetzung von zirkulärem Wirtschaften in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Einführung von Materialpässen bzw. die Dokumentation der Gebäude als digitalen Zwilling z.B. im BIM (Building Information Management) System, wie sie aktuell von der EU-Gesetzgebung gefordert wird, ist ein wichtiger Schritt, um gezielten Rückbau und hochwertige Zweitverwendung von Materialien zu ermöglichen. Echte Kreislaufwirtschaft wird jedoch bereits zu Beginn des Lebenszyklus von Gebäuden über Planung und Design sowie durch das zugrundeliegende Geschäftsmodell bestimmt. Damit fallen sowohl der Geschäftsführung wie auch den Projektierungs- und Planungsabteilungen Schlüsselrollen in der Transformation zu. Auch andere Unternehmensbereiche wie zum Beispiel Finanzen und Controlling sollten einbezogen werden, damit sich die wandelnde Organisation durch Mechanismen wie Abschreibungen nicht selbst im Weg steht. Unternehmen, die sich auf den Weg machen, die Potenziale in der Circular Economy zu entdecken, sind daher gut beraten, diesen Prozess als strategische, gesamtunternehmerische Aufgabe mit langfristiger Anbindung anzusetzen und sämtliche Abteilungen miteinzubeziehen. Dem entstehenden Aufwand stehen enorme Chancen für Innovationen und eine zukunftssichernde Aufstellung des Unternehmens entgegen. ←

Kreislaufwirtschaft by meravis.
Best Practice – Urban Q

magazin: Hallo Herr Berens. Sie sind als ehemals technischer Leiter in das Ressort Nachhaltigkeitsmanagement gewechselt und verantworten jetzt die Klimaziele der meravis Immobiliengruppe. Womit beschäftigen Sie sich jetzt und was sind die neuen Herausforderungen?

Jörg Berens: Meine vorherige Tätigkeit im technischen Bestandsmanagement sowie meine Tätigkeit als freischaffender Architekt, Energieberater und Baubiologe bietet mir für die neue Tätigkeit ein breites fundamentales Wissen, um in der Komplexität dieses Themas den Überblick zu behalten. Ganz am Anfang frisst man sich im wahrsten Sinne des Wortes durch Vorlagen, Fachliteratur und tauscht sich mit Experten aus. Dann beginnt die eigentliche Aufgabe: Die Bewertung der eigenen Lage und die „Bestandsaufnahme“ im doppelten Sinn. Und hier wird einem sehr schnell bewusst: Das wird nicht einfach und es kostet jede Menge Geld, Kapazitäten und Zeit.

JÖRG BERENS

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH
Prokurist, Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement

Was einem in der Betrachtung des Alt- wie Neubaubestandes sehr schnell klar wird – der Weg führt einen zu einer neuen Betrachtungsweise – dem ESG-Gedanken: Environmental (hier: CO_2 Betrachtung beim Bau), Social (hier: lebenswerter Raum für alle Menschen) sowie Governance – , um alle unter nachhaltigen UND wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erreichen. Das führt schließlich zur Betrachtung des Lebenszyklus eines Gebäudes, eines Bestandes, eines Quartiers. Eine Lebenszyklusbetrachtung schaut auf die Umweltbelastung und auch auf die Kosten von der Baustoffherstellung über die Errichtung und Nutzung des Gebäudes bis hin zum Umbau oder Rückbau eines Gebäudes. Also auch von Anfang an eine Betrachtung und Einpreisung der Lebenszykluskosten (life cycle cost = LCC). →

Und hier beginnt dann für das Ende und den Anfang eines Bauprojektes die Betrachtung und Bewertung der Kreislaufwirtschaft. Was kann ich wie und wo wieder in die neuen Gebäude oder Bauprojekte einbringen. Wo kann ich Kosten reduzieren und Ressourcen einsparen und schonen.

Ziel muss es in der Zukunft sein, langlebige – möglichst ökologische – Baustoffe einzusetzen, die Verwendung von wenig, aber hocheffizienter Technik sowie eine Rückbaufähigkeit, die den Stoffkreislauf miteinschließt.

magazin: Herr Berens. Fast jeden Tag erhält man über die Boulevardpresse, aber auch durch die Fachmedien neue Informationen zum Thema CO_2-Einsparung. Vieles scheint das Licht am Ende des Tunnels darzustellen, einiges widerlegt sich schon Wochen später, manches ist zu kurz gedacht, anderes nicht realistisch. Vor allem prägt ein neues Vokabular die Diskussionen wie Kreislaufwirtschaft, Urban Mining, Cradle to Cradle, ESG, Graue Energie usw. Könnten Sie das einmal für uns sortieren.

Berens: Schauen wir erst einmal auf den Begriff Nachhaltigkeit. Nachhaltige Entwicklung bedeutet, die Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden.

Wie werden wir in Zukunft die vorhandenen und nachwachsenden Ressourcen verwenden? Welche Alternativen gibt es? Recyclingprodukte wie derartiger Beton. Kann uns der Holzbau weiterhelfen oder das hybride Modell? Wie schaut es im Bestand und im Neubau aus?

Schauen wir uns dann die Klimaneutralität einmal an. Was heißt das relativ einfach ausgedrückt:

Die Menge an Treibhausgas-Emissionen = Neutralisierung durch die Natur. Also ein Gleichgewicht, eine Balance zwischen Kohlenstoffemissionen und der Aufnahme von Kohlenstoff aus der Atmosphäre.

Und hier setzen dann die Themen der Kreislaufwirtschaft ein. Das Einbringen von alten und bestehenden Ressourcen – also die Wiederverwertung oftmals durch Recycling.

Hierbei wird dann weniger CO_2 gebildet als bei einer Neuproduktion der benötigten Stoffe. An dieser Stelle kommt man dann schnell zum Konzept des Urban Mining. Dieser Begriff bedeutet wörtlich übersetzt: Bergbau in der Stadt. Meint in diesem Kontext: die Stadt, die Gebäude, die Flächen als eine „Fund"-Grube von wertvollen und wiederverwertbaren Materialien zu nutzen. Übrigens kein neues BUZZ-Word, sondern geprägt in den 1980er Jahren durch das E-Wasting von Elektroschrott. Was wir aus anderen Bereichen seit Jahren kennen – Second Hand, Upcycling, Re-Using – hält nunmehr Einzug in die Bau- und Wohnungswirtschaft.

In seiner gedachten reinsten Form begreift man diesen ganzen Themenkomplex als Cradle to Cradle.

Also wörtlich genommen – von der Wiege zur Wiege. Dahinter steckt die Idee, dass es eigentlich keinen Abfall mehr gibt. Alles fließt wieder in den Kreislauf und wird re-used.

Und am Anfang dieser Kette steht die Graue Energie. Wie groß ist der Energieeinsatz (Energiebilanz) bei der Vorbereitung, Errichtung und Entsorgung von Gebäuden. Was braucht es z. B. an Energieeinsatz, damit ein Baustoff überhaupt entsteht? Die „Währung" dabei ist das Kohlendioxid. Und somit wären wir wieder bei der Betrachtung des Lebenszyklus eines Projektes, bei der Ressourcenminimierung, der Entwicklung von neuen Technologien und Materialien, der Prozessoptimierung durch Digitalisierung und durch ein sehr hohes Maß an Wiederverwertung.

Ein kleiner gedanklicher Sidekick: Ist das modulare skalierbare Bauen in jeglicher Form ein Weg aus der Misere? Und ist die Zeit des großen individuellen, kreativen Bauens vorbei und die Standardisierung ist zukünftig das Maß der Dinge, um vor allem die wirtschaftlichen Hürden zur Klimaneutralität zu meistern?

magazin: Wie schaut es denn jetzt in der Praxis mit all diesen Themen aus? 2026 ist ein CSR-Bericht für (fast) alle Pflicht. 2045 muss Klimaneutralität erreicht sein. Wie starten Sie in diese Mammutaufgabe?

Berens: Wir haben in den letzten Wochen und Monaten eine steile Lernkurve hinter uns gebracht. Wir sprechen mit Experten, bauen in kurzer Zeit Wissen auf und suchen uns Dienstleister (z.B. imug), die uns auf diesem Weg begleiten und seit Jahrzehnten das jetzt benötigte Fachwissen erarbeitet haben und aufweisen.

Wir haben uns beim Projekt Urban Q für den Einsatz von BIM (Building Information Modeling) entschieden und streben eine DGNB-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen an.

Zunächst hilft uns zum Beispiel ein erster Bericht nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex DNK, um die Themen zu sortieren und Stück für Stück abzuarbeiten. Danach folgt dann der „große" Bericht nach CSRD.

Ganz wichtig: Die interne Reife für solch einen einschneidenden Weg. Hier muss das ganze Unternehmen mitgenommen werden. Jede Abteilung, jeder Fachbereich, jede Projektgruppe muss das Thema Nachhaltigkeit & Klimaneutralität – und das unter wirtschaftlicher Betrachtung – mittragen: Als Gesellschaft und Individuum, auf privater Ebene sowie in Funktion als Arbeitnehmer und -geber.

magazin: Gibt es schon ein erstes CO_2-neutrales Projekt, mit dem Sie an den Start gehen und Erfahrungen sammeln?

Berens: Das gibt es in der Tat bei der meravis. Unser neues Innenstadt-Projekt Urban Q soll eines der ersten innerstädtischen klimaneutralen Quartiere dieser Art in Hannover und in Niedersachsen werden.

Die Planungen sind ambitioniert. Wir sprechen über ca. 56 000 m² Bruttogeschossfläche, drei Baufelder, ca. 350 Wohnungen, Gewerbe und neue Hochpunktgebäude für Hannover.

Der Start war alles andere als leicht. Aus dem alten Brutalismus-Bau der 1970er Jahre – ein bis zum Schluss als Postscheckamt in seiner Funktion mit Büro, Bunker, Tresor und Schalterräumen ausgestattetes Gebäude – sollte eine zukunftsfähige komplett neue Nutzungsarchitektur entstehen. Innerstädtisches Wohnen, unbelastete Struktur und Räume, offene Quartierplätze, ein völlig neuer Ansatz eines Energiemanagements. Schlussendlich, nach vielen Abwägungen und einer zur Entscheidungsfindung unterstützenden Studie bezüglich CO_2-Einsatz inklusive Grauer Energie, Bestandserhalt versus Neubau haben wir uns für einen Abriss und Neubau entschieden.

Unter der Betrachtung des Lebenszyklus wurde das „alte“ Gebäude von der hannoverschen Bauteilbörse begutachtet und entsprechend ausgeräumt, um Bauteile (wie z.B. Türklinken, Türen, Lampen, etc.) wieder im Cradle to Cradle-Prinzip dem Kreislauf zuzuführen. Leider ist die Bauteilbörse nicht so schlagkräftig, wie wir es uns gewünscht hätten. Denen fehlt es schlicht und einfach an Lagerraum! Mit dem Abriss sollte auch nicht ein klassisches Abrissunternehmen beauftragt werden, sondern Spezialisten auf dem Gebiet der Recyclingoptimierung. Hier haben wir mit A&S Betondemontage den passenden Partner gefunden.

Jedes Bestandteilchen aus Glas, Beton, Stahl wird selektiert, getrennt, sortiert und wieder in den Baukreislauf eingebracht. Beim Recyclingbeton werden 80 Prozent weniger CO_2 emittiert als bei herkömmlichem Beton. Außerdem darf er mittlerweile im Hochbau eingesetzt werden und z. B. als Basis für den Straßenbau, für Fundamente und Betonplatten usw.

Wir möchten an dieser Stelle alle Nachhaltigkeitsverantwortliche aus den Häuser aufrufen: Kommt zusammen, tauscht euch miteinander aus, findet gemeinsame Ansätze und Lösungen.

Das Ziel ist klar. Es macht die Aufgabe vielleicht nicht einfacher, aber es wird fassbarer, kalkulierbarer auf Basis von Wissen, technologischen Entwicklungen sowie einem neuen Mind set.

Spielt jetzt noch die Politik mit, indem sie zum einen die baupolitischen Amplituden reduziert, zum anderen klare, verlässliche Rahmenbedingungen bzgl. Klimaschutz und dessen Förderung schafft, dann stellt sie die richtigen Weichen, so dass wir das Ziel, 2040/45 nahezu klimaneutral unterwegs zu sein, schaffen sollten.

Und über die Ansätze eines neuen sich verändernden Energiemanagements informieren wir in einer der nächsten Ausgaben. ←

Hier geht's zum NDR Beitrag

Anzeige

Schnell – nachhaltig – diskret: die Innotec Schädlingsbekämpfung

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

powered by !nnotec abfallmanagement

Maßnahmen zur Senkung der Baukosten von Wohngebäuden: umfassendes Wissen vorhanden

VON CHRISTIAN SCHMIDT BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG
REFERAT „WOHNEN UND KLIMASCHUTZ, BAUWIRTSCHAFT“

Die Kostentreiber im Wohnungsbau sind ebenso bekannt wie Ansätze, günstiger zu bauen. Es kommt darauf an, die Lösungen in der Planungs- und Baupraxis breitenwirksam umzusetzen. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebene Studie sieht in der Überwindung dieses Umsetzungsdefizits einen entscheidenden Hebel, um Kostensteigerungen einzudämmen.

Das Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB, Stuttgart, wertete in der breit angelegten Studie für das BBSR die Forschungsliteratur zu baukostenrelevanten Themen der letzten 15 Jahre aus. Adressiert werden (bau-)rechtliche Aspekte, das Thema Normen und Standards, planerisch-konstruktive und baupraktische Lösungsansätze und Maßnahmen zur Kosteneinsparung sowie Fragen des Projektmanagements und der Kosten- und Qualitätskontrolle.

Ein grundlegender Befund der Analyse lautet, dass eine signifikante Senkung der Baukosten unter den aktuellen rechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Dynamiken kaum realisierbar erscheint. Vielmehr gehe es zunächst einmal darum, weitere Kostensteigerungen zu begrenzen. Spürbare und nachhaltig wirkende Kosteneinsparungen lassen sich der Studie zufolge nicht allein durch punktuelle Maßnahmen und Einzelinstrumente erzielen. Vielmehr seien alle in den Handlungsfeldern tätigen Akteure gefordert, an einem integrierten Planungs- und Bauprozess mitzuwirken, der Lösungsansätze für bezahlbaren Wohnraum systematisch bündelt und effektiv umsetzt.

Die Analyse des IRB ergab, dass die Forschungsliteratur sich auf folgende Lösungsansätze für Kosteneinsparungen im Wohnungsbau konzentriert:

Anzeige

Serielle Strang- & Badsanierung

IM BEWOHNTEN ZUSTAND AUS EINER HAND!

BLOME
...einfach gute Bäder!

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

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

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

Unverbindliche Kostenschätzung

Mit uns erreichen Sie die 3% Modernisierungsquote!

- **Vereinfachung, Flexibilisierung und Harmonisierung des Bauordnungsrechts:** Gesetze und Regelwerke sollten stärker harmonisiert und so weit wie möglich vereinfacht werden.
- **Verbreitung von Standardisierung und seriellem und modularem Bauen:** Standardisierung sowie serielles und modulares Bauen bieten erhebliche Effizienz- und Rationalisierungsgewinne. Um diese Kosteneinsparpotenziale zu heben, braucht es allerdings beschleunigte Genehmigungsverfahren sowie die Vereinfachung von baurechtlichen und -technischen Vorgaben.
- **Vereinfachte, (digital) integrierte Planungs-, Ausführungs- und Genehmigungsprozesse:** Durch Prozessoptimierungen können relevante Einsparpotenziale realisiert und zugleich die Ausführungsqualität von Bauprojekten erhöht werden. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Digitalisierung sowie schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dazu gehört auch der digitale Bauantrag.
- **Kooperative Planungskultur/Integration von Planung und Bauausführung:** Die verstärkte Integration von Planungs- und Bauausführungsprozessen erfordert die Bereitschaft und Fähigkeit der beteiligten Akteure zu fortlaufender Kommunikation und Kooperation sowie Anreize, auf gemeinsame Kostenziele hinzuarbeiten. Innovative vertragliche, organisatorische und digitale Modelle und Lösungen können dies unterstützen.
- **Lowtech-Strategien und Reduktion auf Notwendiges:** Lowtech-Strategien setzen auf Robustheit, Effizienz und Langlebigkeit von Gebäuden und auf baukonstruktive Lösungen für klimatische und energetische Anforderungen. Konzepte für das einfache Bauen konzentrieren sich auf einfache Konstruktion, einfache Grundrisse und Gebäudeorganisation, Nutzungsflexibilität sind Planungsprinzipien, die großes Kosteneinsparpotenzial bergen.
- **Förderung von Fachkräfte- und Kompetenzaufbau, breitenwirksamer Wissens- und Erkenntnistransfer:** Fachkräftesicherung und Kompetenzaufbau zählen zu den dringlichsten Aufgaben zur Förderung der Praxis des nachhaltig bezahlbaren Bauens. Zudem sind Maßnahmen für eine verbesserte Sichtbarkeit und Praxiswirksamkeit von baukostenrelevanten Forschungserkenntnissen notwendig. Diese sind verständlich und anwendungsnah aufzubereiten.

Die Vernetzung von Forschungs- und Modellvorhaben untereinander zur Förderung von Erfahrungs- und Wissensaustausch kommt in der Forschungsliteratur immer wieder zur Sprache. Zudem liegt vielen der zentralen Lösungsansätze das Plädoyer für einen umfassenden Paradigmenwechsel der Planungs- und Baukultur zugrunde.

Die „Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum. Systematische Analyse von Forschungen zu Maßnahmen zur Senkung der Baukosten von Wohngebäuden“ ist als BBSR-Online-Publikation 14/2023 erschienen. Interessierte können sie auf der Website unter **www.bbsr.bund.de** abrufen. ←

Kann die Nachlässigkeit beim **Kehr- und Mülltonnendienst** ein Kündigungsgrund sein?

Die Parteien stritten vor dem LG Hanau über die Wirksamkeit einer seitens des klagenden Vermieters erklärten ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses.

VON OLIVER KRASKI
JUSTIZIAR BEIM VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Der Berufung ging ein klageabweisendes Urteil des Amtsgerichtes Hanau voraus. Die Räumungsklage wurde auf behauptete Verletzungen der Hausordnung gestützt, nachdem durch den Mieter die Reinigungsarbeiten im Treppenhaus und an der Straße unterblieben waren.

Im Hinweisbeschluss führte das Landgericht Hanau aus, dass die formularvertraglichen Regelungen in der vom Vermieter gestellten Hausordnung so auszulegen sind, dass die Verletzung der in Rede stehenden Reinigungspflichten bzw. der Pflicht zum Herausstellen der Mülltonnen ausschließlich durch die Möglichkeit der Ersatzvornahme und einen hieraus erwachsenen Kostenersatzanspruch sanktioniert werden soll.

Selbst wenn die Regelungen in der Hausordnung einen Ausschluss des Kündigungsrechts nicht ausdrücklich thematisieren, lässt die Formulierung nach Ansicht des Landgerichtes Hanau einer bestimmten Rechtsfolge eine solche Auslegung jedenfalls zu. In solche einem Fall müsse von einer mehrdeutigen Klausel ausgegangen werden, die an die Regelung des § 305c Abs. 2 BGB zu messen ist.

Im vorliegenden Fall rechtfertige die mehrfache Missachtung der Reinigungspflichten bzw. der Pflicht zum Herausstellen der Mülltonnen trotz Abmahnung nicht die Annahme eines ausreichenden Kündigungsgrundes.

§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB verlangt eine nicht nur unerhebliche Vertragsverletzung. Dieser muss in der Gesamtwürdigung einiges Gewicht zukommen und sie darf nicht außer Verhältnis zu der Pflichtverletzung stehen.

Nach herrschender Ansicht wird auch das mehrfache Unterlassen der per Hausordnung auferlegten Treppenhausreinigung überwiegend als nicht hinreichend erhebliche Pflichtverletzung beurteilt. Entsprechendes dürfte für Straßenreinigungsarbeiten und das Herausstellen der Mülltonnen gelten. Eine Kündigung des Mietverhältnisses steht daher außer Verhältnis.

Nach Sicht des Landgerichtes Hanau ist der Vermieter daher insbesondere auf die Ersatzvornahme zu verweisen, was auch durchaus zumutbar ist. Dies gilt im Streitfall umso mehr, als der vom Kläger gestellte Mietvertrag die Möglichkeit der Ersatzvornahme und Inrechnungstellung der Kosten im Fall der Verletzung der vorgenannten Pflichten ausdrücklich vorsieht. Der damit verbundene Aufwand mag für den Vermieter lästig sein.

Eine Anpassung der Betriebskostenumlage sah das Landgericht Hanau als das geringere Mittel. Es ist zwar zutreffend, dass ohne Einverständnis des Mieters und ohne Änderung des Mietvertrags dem Mieter die Pflicht und das Recht zur Hausreinigung nicht entzogen werden kann. Einen Anspruch auf Vertragsänderung nach § 242 BGB hat der Vermieter aber dann, wenn es bei der Durchführung der Hausreinigung andauernd zu erheblichen Unzuträglichkeiten kommt und gerade auch der betroffene Mieter seiner Reinigungspflicht nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist. Die entsprechenden Kosten sind dann jedoch nicht auf alle Mieter umzulegen, sondern im Weg eines Schadensersatzanspruchs nur den betreffenden Mietern anzulasten.

Bedeutung für die Praxis

Nicht jede Vertragsverletzung hat eine Kündigung zur Folge. Verletzungen der Reinigungspflicht erreichen die Schwelle der erheblichen Vertragsverletzungen in der Regel nicht. Dies gilt insbesondere dann, wenn bei Pflichtverletzungen des Mieters ein Ersatzanspruch des Vermieters besteht.

LG Hanau, Beschluss v. 10.10.2022, 2 S 87/21 ←

Anzeige

STIEBEL ELTRON

Planung, die intelligent ist
Wohnkomfort, der gut tut

Technik zum Wohlfühlen

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

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

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

45 Jahre Wärme-pumpen

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Neubau V

← Im Nördlichen Ringgebiet in Braunschweig errichtet die Nibelungen Wohnbau 69 neue, öffentlich geförderte Wohnungen. Die Arbeiten liegen in den letzten Zügen. Die ersten Mieter werden im Oktober erwartet. Neben den Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen entstehen 18 Apartments für betreute Wohngemeinschaften.

Neubau I

Die kommunale Wohnungsgesellschaft Nibelungen hat im Braunschweiger Norden eine Kindertagesstätte für 88 Kinder, aufgeteilt in fünf Gruppen, fertiggestellt. Eingebettet ist der Neubau in eine fast 2 000 Quadratmeter große Freifläche. Betreiber sind die Johanniter.

Neubau II

In Kürze stellt die Nibelungen Wohnbau im Stadtteil Stöckheim den Rohbau für 73 öffentlich geförderte Wohnungen fertig. Neun Wohnungen davon sind rollstuhlgerecht. In rund einem Jahr soll der Neubau bezugsfertig sein.

Neubau III

Auch die Braunschweiger Baugenossenschaft ist im Nördlichen Ringgebiet weiterhin aktiv. Die ersten 53 Neubauwohnungen im sogenannten Caspari-Viertel werden im Dezember bezugsfertig. Weitere 57 Wohnungen – davon 46 öffentlich gefördert – kommen in den nächsten Monaten hinzu.

Neubau IV

Die Wohnungsbaugesellschaft Stephanswerk baut in Melle acht geförderte Wohnungen. Der Neubau bekommt eine Wärmepumpe, PV-Anlage und ein Gründach. Die Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant.

Neubau VI

Die Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling wird erstmals Wohnungen errichten, die nahezu energieautark sind. Geplant sind drei Häuser in Papenburg mit insgesamt 27 Wohneinheiten. Beraten lässt sich die Baugenossenschaft von Fachplanern für energieautarkes Wohnen sowie vom Solartechnikunternehmer, Dozenten und Publizisten Timo Leukefeld. Der Baubeginn ist für 2025 avisiert. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem geplanten Pilotprojekt werden in Kürze zwei Ersatzneubauten mit 18 Wohnungen fertiggestellt. Die Genossenschaft beziffert die Baukosten mit 4,3 Millionen Euro.

Neubau VII

Aller guten Dinge sind drei: Auch die Wohnungsgenossenschaft Wiederaufbau setzt ihre Neubautätigkeit in der Braunschweiger Nordstadt fort. Bis zum kommenden Frühjahr entstehen in vier Gebäudeteilen insgesamt 75 neue Wohnungen, 19 davon sind öffentlich gefördert. Neben einer energieeffizienten Bauweise setzt die Wiederaufbau auch auf Themen wie Elektromobilität und Mieterstrom. Die Baukosten werden mit 28,5 Millionen Euro angegeben.

Neubau VIII

Die kwg Hildesheim errichtet auf dem ehemaligen Bauhof der Stadt Sarstedt 48 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Gebäude erfüllen den KfW 40-Standard. Die Mieten werden bei 5,80 bzw. 7,20 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Baukosten werden mit 13 Millionen Euro angegeben. Fertigstellung: Februar 2024.

Neue Fördermitglieder

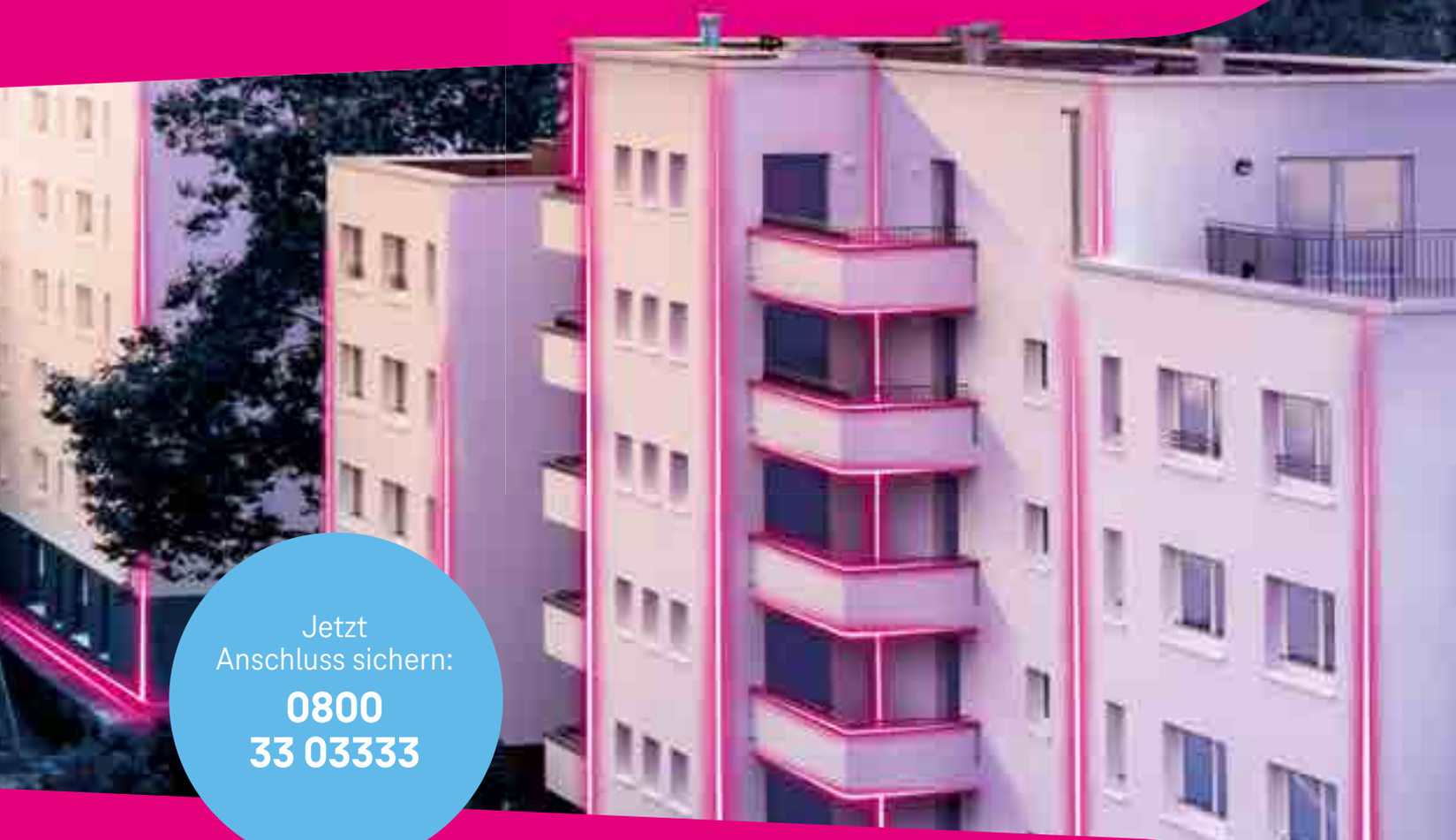
Der vdw hat zwei neue Fördermitglieder. Zum einen die Firma „SigmaHeat GmbH“ aus Hannover, zum anderen „.Aurum Deutschland GmbH“ aus Stuttgart.

Neubau IX

Der Neubau eines Zwölf-Familien-Hauses der städtischen Wohnungsgesellschaft Peiner Heimstätte geht planmäßig voran. In rund einem Jahr sollen die öffentlich geförderten Wohnungen bezugsfertig sein, kündigt Geschäftsführer Sven Gottschalk an. Seinen Worten nach ist der energetische Standard hoch, das Gebäude sei CO_2-neutral. Erreicht werden dies durch die Photovoltaikanlage und den Einsatz von Wärmepumpen. Die Gesamtkosten betragen 3,9 Millionen Euro.

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.

Drei auf einen Streich

↑ Die STÄWOG wird in Bremerhaven drei Schulneubauten realisieren. Feierlich wurden die langfristigen Mietverträge durch Vertreter der Stadt um Oberbürgermeister Melf Grantz *(links)*, Schuldezernent Michael Frost *(2. von links)* und Kämmerer Torsten Neuhoff *(rechts)* unterschrieben. Der auf 30 Jahre festgelegte jährliche Mietpreis beläuft sich auf 14,4 Millionen Euro. Außerdem verabredeten die STÄWOG und die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung die nächste Stufe des IPA-Vertrags „Allianz 3 Schulen". STÄWOG-Chef Sieghard Lückehe hob den ganzheitlichen und nachhaltigen Ansatz der integrierten Projektabwicklung hervor: „Das Verfahren umfasst die architektonische Gestaltung, die bauliche Umsetzung, den klimafreundlichen Unterhalt und auch die Finanzierung." Mittlerweile haben die Bauarbeiten begonnen; bei zwei Schulen standen zunächst Tiefengründungen an. Nach den Sommerferien 2025 soll in allen drei Neubauten der Schulbetrieb aufgenommen werden.

Umbau I

Die NEULAND gestaltet in Wolfsburg eine innenstadtnahe Wohnanlage am Hohenstein um. Nach einer umfassenden energetischen Modernisierung werden die Gebäude dem KfW 55 EE-Standard entsprechen. Außerdem werden die Grundrisse der Wohnungen geändert. Auf diese Weise entstehen 18 Zwei-Zimmer-Wohnungen. Der Umbau wird öffentlich gefördert, die Miete liegt nach Fertigstellung im Sommer 2024 bei 7,50 Euro/Quadratmeter.

Umbau II

Der Wunstorfer Bauverein baut sein ehemaliges Verwaltungsgebäude zu einem reinen Wohnhaus um. Insgesamt sind zwölf Wohnungen geplant. Für eine gute Klimabilanz sorgen Wärmepumpe und PV-Anlage.

Neues Mitglied

Die Firma Friedrich Stindt KG aus Bremerhaven ist neues Mitglied im vdw Niedersachsen Bremen.

Mitstreiter gesucht

Der vdw-Arbeitskreis „Wohnumfeld und Stadtklima" trifft sich am 5. Oktober 2023 zu seinem zweiten Treffen in Braunschweig. Neben Fachvorträgen steht auch eine Exkursion durch Bestände der Nibelungen-Wohnbau auf dem Tagesprogramm. Der Arbeitskreis sucht weiterhin interessierte Mitstreiter. Nähere Informationen beim vdw.

Ansprechpartner ist
Carsten Ens
Tel. 0511 1265 127
Mail: c.ens@vdw-online.de

Kunst am Bau

← Der Düsseldorfer Künstler Frank Wurzer hat sich bei einem „Kunst am Bau"-Wettbewerb der kommunalen Wohnungsgesellschaft hanova durchgesetzt. Gesucht worden waren Motive, die insgesamt 13 Fensteröffnungen im Gebäudekomplex „nano" entlang einer vielbefahrenen Hauptstraße ausfüllen. Wurzers Idee basiert auf der Auseinandersetzung mit Licht- und Schattenspielen. „Wir hoffen auf viele kunstinteressierte Hannoveraner, die sich dieses tolle Kunstwerk ansehen werden", sagte hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus.

Bessere Zukunft

↑ Die GEWOBA hat in Lüssum-Bockhorn ein altes Parkdeck abgerissen, das im Quartier seit langem als Schandfleck galt. Auf die freigewordene Fläche sollen Stellplätze, aber auch viel Grün entstehen, kündigte Geschäftsführer Dr. Christian Jaeger an. Das Projekt ist Teil der angestrebten Quartiersaufwertung. Zum Jahreswechsel 2020 hatte die GEWOBA 224 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 86 Stellplätze aus dem Bestand der Vonovia übernommen. Nun stehen umfangreiche Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an. Neben notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sind auch zahlreiche Verschönerungen im Wohnumfeld vorgesehen.

Anzeige

Noch eine Schule

↑ Die BREBAU hat in Bremen-Huchting eine dreizügige Grundschule für rund 300 Schüler gebaut. Fristgerecht konnte Geschäftsführer Bernd Botzenhardt den symbolischen Schlüssel an Bildungssenatorin Sascha Aulepp (2. von rechts) übergeben.

Nicht zu bezahlen I

Die Wohnstätte Stade hat mitgeteilt, vorerst alle Neubauvorhaben auf Eis zu legen. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen seien preisgünstige Mieten in Neubauten nicht zu realisieren, sagte Vorstand Dr. Christian Pape gegenüber dem „Stader Tageblatt". Pape spricht von einer „marktseitigen Gemengelage", die eine kostendeckende Miete von deutlich über 20 Euro pro Quadratmeter erforderlich mache. Aktuell zahlen die Wohnstätte-Mieter durchschnittlich 6,93 Euro pro Quadratmeter.

Nicht zu bezahlen II

Die Kreisbau Verden hat alle geplanten Neubauprojekte vorerst gestoppt. Betroffen sind Vorhaben in Verden und Achim. Geschäftsführer Olaf Heitkamp begründet diesen radikalen Schritt mit den erheblichen Baukostensteigerungen. Binnen anderthalb Jahren seien die Preise von 3 100 Euro pro Quadratmeter auf 4 000 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Auch Bestandsinvestitionen stehen nach Heitkamps Worten auf dem Prüfstand. Das alles bei steigender Nachfrage.

Etappenziel

Die Wohnungsbau Grönegau hat den ersten Bauabschnitt des Projektes Neue Mitte-Nord in Melle abgeschlossen. 33 teils geförderte Wohnungen sowie ein Jugendzentrum sind auf einer ehemaligen Brachfläche entstanden. Die Pläne für das Gelände sind noch deutlich weitreichender. Der zweite Bauabschnitt umfasst 31 Wohnungen und eine Tiefgarage und soll im nächsten Jahr realisiert sein. Ursprünglich waren sogar weitere 100 Wohnungen geplant, aber die hohen Baukosten könnten diesem ehrgeizigen Vorhaben einen Strich durch die Rechnung machen.

Überall Glasfaser

Die Wohnungsgenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig hat mit der Deutschen Telekom eine Glasfaserversorgung (FTTH) des Gesamtbestandes vereinbart. Mehr als 9 000 Wohnungen werden auf diese Weise „zukunftsfit" gemacht, wie die Vertragspartner ankündigen. Die Arbeiten haben in diesem Sommer bereits begonnen.

Jubiläum

Vor zehn Jahren hat die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt in Königslutter das AWO Wohn- und Pflegeheim fertiggestellt. Gelegenheit, um noch einmal auf den Erfolg des Gesamtprojektes „Centro Kö" hinzuweisen: Insgesamt hat die KWG fast 19 Millionen Euro in den Bau von sechs Gebäuden investiert, in denen sich verschiedene medizinische und pflegerische Angebote sowie Café, Restaurant und Friseur etabliert haben.

Klimaneutral

Die KSG Hannover plant in Gehrden die energetische Sanierung einer Reihe von Gebäuden aus den 1960er Jahren. Ziel der Maßnahme: Das gesamte Quartier „Im Teichfeld" mit insgesamt 186 Wohnungen soll klimaneutral werden. Zugleich wird in dem Pilotprojekt geprüft, ob sich Klimaneutralität mit der Wahrung sozialverträglicher Mieten umsetzen lässt.

Nachhaltig

↑ Die Kreiswohnbau Osterode am Harz / Göttingen hat einen Nachhaltigkeitsbericht innerhalb des Deutschen Nachaltigkeitskodex veröffentlicht. Der DNK macht unternehmerische Nachhaltigkeitsleistungen sichtbar und mittels Standardisierung besser vergleichbar. Viele praktische Maßnahmen zum Klimaschutz wurden bei der Kreiswohnbau bereits umgesetzt: kostenlose Balkonkraftwerke, E-Ladesäulen in Bovenden und die Möglichkeit, ein E-Bike zu leihen. Auf vielen Häuserdächern sind Solaranlagen zu finden, in einigen Häusern wird das Regenwasser mit Zisternen aufgefangen und für die Grünanlagenbewässerung genutzt, und ein echter Meilenstein ist die gerade fertiggestellte Wohnanlage in Osterode, die ohne fossile Brennstoffe auskommt. In den kommenden Jahren stehen Blühwiesen, Mietergärten und die Ausweitung von begrünten Dächern auf der Agenda.

CLIQ®

eCLIQ

Der Schlüssel zum elektronischen Schließen

www.assaabloy.com/de

BOSCH

Technik fürs Leben

Nachhaltige zentrale Hybridpower für jedes Wohnobjekt

Mehr Nachhaltigkeit in der Modernisierung mit leistungsstarken Hybridlösungen von Bosch.

Compress 5000 AW
Luft-Wasser-Wärmepumpe

Flow Fresh FF 20
Frisch-wassersystem

Condens 7000 F
Gas-Brennwertkessel, hybridfähig

www.bosch-einfach-heizen.de

Erfolgsstory

← Auch das mittlerweile neunte GEWOBA-Lieferantenforum in Bremen war für die rund 100 Besucher ein voller Erfolg. Das Thema Klimaneutralität, der Fachkräftemangel und die Vorstellung aktueller GEWOBA-Projekte standen im Mittelpunkt des Programms.

Image

Die NEULAND präsentiert auf Youtube und weiteren Online-Kanälen unter #teamneuland sieben Imagevideos zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität. Das Wolfsburger Unternehmen suche Auszubildende, Fachkräfte und Quereinsteiger, sagt Geschäftsführer Hans-Dieter Brand.

Premiere

Erstmals startet die Braunschweiger Baugenossenschaft ein Mieterstromprojekt. Partner ist die „EINHUNDERT Energie GmbH" aus Köln. Versorgt werden in dem Pilotprojekt zunächst drei Wohnungen. Weitere Projekte sind bereits geplant.

Fachkundig

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt unterstützt den Landkreis bei einer Rettungswache in der Kreisstadt. Die Baumaßnahme soll 4,1 Millionen Euro kosten. Die KWG hat in der Vergangenheit bereits zwei ähnliche Projekte in Groß Twülpstedt und Schöningen realisiert.

Zur Person

Erhard Meyer ist tot. Der ehemalige Geschäftsführer der Goslarer Wohnstättengesellschaft (von 1990 bis 2008) war für viele in der Stadt Goslar ein Vorbild. Auch nach seiner aktiven Zeit in der Wohnungswirtschaft war er ein geschätzter und wertvoller Ansprechpartner und Berater, teilte das Wohnungsunternehmen mit. Meyer war neben seiner unternehmerischen Tätigkeit viele Jahre ehrenamtlich in Verbandsgremien engagiert. Er gehörte dem Verbandsrat von 1992 bis 2008 sowie dem Präsidium des Verbandsrates von 2003 bis 2008 an. Die Interessen der kommunalen Wohnungsunternehmen vertrat er als dessen Vorsitzender.

Nach mehr als 25-jähriger Vorstandstätigkeit bei der Braunschweiger Baugenossenschaft ist **Hans-Joachim Jäger** zum 1. August in den Ruhestand gegangen. Der Architekt hat als Technischer Vorstand ein Vierteljahrhundert lang die Entwicklung der BBG insbesondere im Neubaubereich und bei der Bestandssanierung maßgeblich mitgeprägt.

Am 1. Oktober übernimmt **Philipp Wilken** die Geschäftsführung der Wohnungsbau Grönegau in Melle. Wilken war bislang Abteilungsleiter beim Stephanswerk in Osnabrück. Er tritt in Melle die Nachfolge von **Dirk Hensiek** an, der Ende Juni ausgeschieden ist und mittlerweile als Vorstand der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford in Bünde fungiert.

Anzeige

Sie sind TechnikerIn oder IngenieurIn

der Versorgungstechnik (SHK) (m/w/d)

Sie suchen eine neue Herausforderung?
Wir suchen zeitnah einen versierten, technischen Mitarbeiter (m/w/d) mit VOB- und HOAI-Kenntnissen für ein erfolgreiches Wohnungsbauunternehmen im Landkreis Göttingen!

Sie begleiten alle Instandsetzungsmaßnahmen in unseren Beständen
Sie planen Wohnungsmodernisierungen
Sie sind Ansprechpartner für Dienstleister
Sie entwickeln gemeinsam im Team Wirtschaftspläne für Neubau und Modernisierung
Sie leiten Bauprojekte und vertreten den Bauherren
Sie führen Ausschreibungen, Vergaben und Dokumentationen durch
Sie kontrollieren Termine und Kosten

Wir bieten
- Leistungsorientierte Vergütung
- Ein freundliches, kompetentes und verlässliches Team
- Attraktive Weiterbildungen und Seminare
- Firmenauto mit privater Nutzung
- Flexible Arbeitszeiten einschließlich Home-Office-Möglichkeit
- Langfristige Perspektiven und Weiterentwicklungsmöglichkeiten
- VBL-Betriebsrente
- Betriebliche Krankenversicherung

Wir freuen uns über Ihre Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Referenzen, Qualifikationsnachweise und Gehaltsvorstellung) gerne auch per Mail unter **info@kreiswohnbau.de** oder mit der Post an
Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH,
Herzberger Straße 57, 37520 Osterode am Harz.
Nähere Infos hier: www.kreiswohnbau.de/unternehmen/karriere/

www.kreiswohnbau.de

TERMINE 2023

28./29.	SEPTEMBER	**Gut Thansen:** Fachtagung Rechnungswesen
29.	NOVEMBER	**Hannover:** 19. Wohnungspolitischer Kongress

TERMINE 2024

16.	JANUAR	**Hannover:** auftakt24 und Neujahrsempfang
29.	FEBRUAR	**Hamburg:** Fachtagung Digitalisierung
4./5.	APRIL	**Bad Zwischenahn:** 41. Zwischenahner Gespräch
5./6.	JUNI	**Hannover:** Real Estate Arena

REDAKTION

Carsten Ens
verantwortlich im Sinne des Presserechts
Tel.: 0511 1265-127
E-Mail: c.ens@vdw-online.de

Hiram Kahler
Bauen und Technik
Tel.: 0511 1265-145
E-Mail: h.kahler@vdw-online.de

Karsten Dürkop
Multimedia, Bildung, FAI
Tel.: 0511 1265-126
E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de

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

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

Jörg Cammann
Steuern
Tel.: 0511 1265-143
E-Mail: j.cammann@vdw-online.de

HERAUSGEBER

vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann
Tel.: 0511 1265-123
E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG

Hunger & Koch®, www.hungerundkoch.com

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/53326-2308-1036

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2308-1036
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/UWE; S 9 (unten links): ©Axel Born; S 9-14: ©Bernd Kusber; S 15: ©Pepe Lange; S 17-22: ©Björn Lübbe; S 24, 25, 26 (links): ©Julian Maritz; S 28: ©Wehmeyer; S 46, 50, 52, 54, 62: ©envato elements; S 55 (Mitte): ©Sappna Richter; S 66: ©Uwe Jungherr; S 68 (oben): ©Heiko Sandelmann; S 70 (oben): ©Bildplantage13 GmbH; S 70 (unten): ©Dietrich Kühne;

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

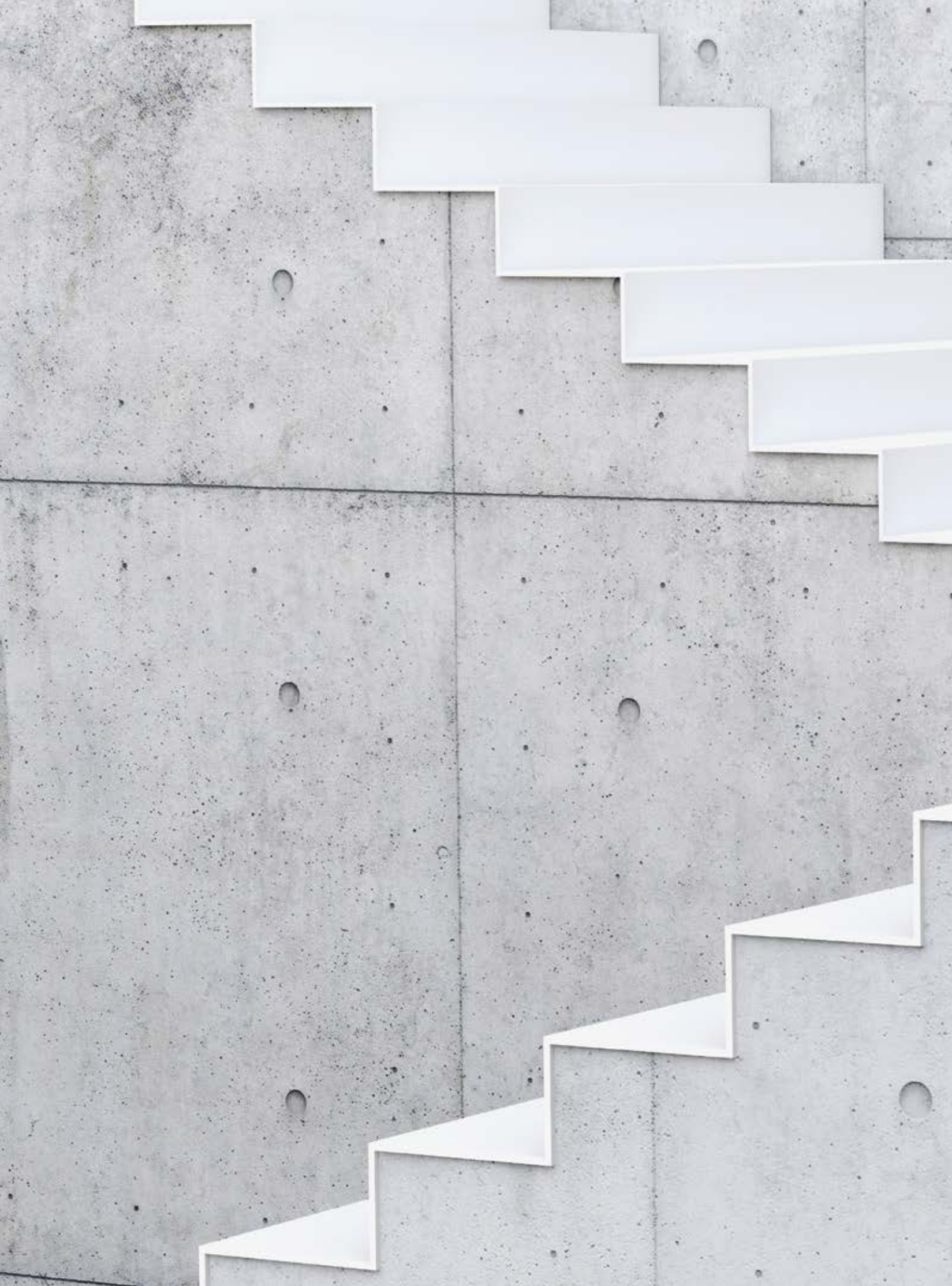
Anzeige

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