**vdw**magazin
5_2023

# Am Ende Licht.

Anzeige

Partner der Immobilienwirtschaft

# 3 Zimmer, Küche, Zukunft

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

Together we can

Vodafone Deutschland GmbH · Ferdinandstraße 6–8 · 85774 Unterföhring

# INHALT


| | |
|---|---|
| Vorwort | 02 |
| auftakt24 | 03 |
| **Wohnungsmarktbericht** | 04 |
| Delegation in Wien | 05 |
| Gastbeitrag Dr. Selbach | 06 |
| Sicheres Wohnen | 08 |
| EH 55 reicht | 10 |
| **Folgen von Extremwetter** | 12 |
| Quartierssanierung | 18 |
| Heizungsbenchmarkin | 22 |
| Sanierungsprojekt in Gifhorn | 26 |
| Ausbildung | 28 |
| Digitalisierung | 34 |
| KI im Marketing | 36 |
| Datenintegration | 40 |
| Neues Quartierszentrum | 46 |
| Lebenszyklus-Management | 47 |
| **vdw-Fachausschüsse** | 48 |
| Namen und Nachrichten | 50 |
| Zur Person | 56 |
| Bauen in der Schweiz | 58 |
| Bauen in den Niederlanden | 66 |
| Termine | 70 |


## » Früher war mehr Lametta! «

LORIOT, DEUTSCHER HUMORIST (1923 - 2011)

05/2023

## AM ENDE LICHT.

Das Jahresende ist nicht selten ein Wechselbad der Gefühle. Mal denkt man an die „gute, alte Zeit" zurück, und niemand hat diese rührselige Behaglichkeit so wunderbar in nur vier Wörtern gekleidet,wie Loriot. Mal ist man froh, die letzten Wochen und Monate einigermaßen unbeschadet überstanden zu haben. Um schließlich voller Hoffnung vorauszublicken. Dort hinten, ganz am Ende (des Jahres?!) – ein Funken, ein Schimmer, ein Licht. In diesem optimistischen Sinne: Auf einen friedlichen, gesunden, erfolgreichen und leuchtenden Jahresausklang!

117

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

**„Ist alt das bessere Neu?“** so lautete der Titel des diesjährigen Wohnungspolitischen Kongresses in Hannover. Die Antwort: Ein klares „JEIN“. Selbstverständlich ist gerade uns, der sozialorientierten Wohnungswirtschaft, die soziale, baukulturelle und ökonomische Bedeutung stadtbildprägender Altbaubestände bewusst. Und ganz sicher wird sich der vdw für eine massive öffentliche Förderung bei der klimagerechten Sanierung jahrzehntealter Wohnquartiere einsetzen. Aber: Das bestehende Angebot an Wohnraum reicht in vielerlei Hinsicht nicht aus. Es reicht nicht, um dem demografischen Wandel gerecht zu werden. Es reicht nicht, um dem Wachstum der Bevölkerung gerecht zu werden. Es reicht nicht, um der zunehmenden Attraktivität der Ballungsräume gerecht zu werden. Und letztlich wird es mit rein baulichen Maßnahmen nicht gelingen, Hunderttausende Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen und Bremen so zu ertüchtigen, dass sie dem Pariser 1,5-Grad-Ziel genügen.

**„Zeit umzudenken“**, so steht es – sehr passend – über dem aktuellen Wohnungsmarktbericht Niedersachsen. Der Bericht – eine Gemeinschaftsaktion des Landes Niedersachsen, der NBank und des vdw – macht auf sehr eindringliche Art und Weise deutlich, was auf die Wohnungsmärkte in unserem Verbandsgebiet in den nächsten Jahren noch zukommt. Kurz gesagt: Die Probleme werden sich nicht in Luft auflösen! Viel schlimmer noch: Die Situation wird sich weiter zuspitzen. Wir brauchen viel mehr bezahlbare Wohnungen in guten Nachbarschaften, denn die Nachfrage wird immer stärker geprägt sein von Personen und Haushalten mit kleinem Geldbeutel und ganz spezifischen – auch altersbedingten – Ansprüchen an die Wohnung und an ein entsprechendes soziales Umfeld. Angesichts dieser gewaltigen Herausforderungen wirken die wohnungspolitischen Rezepte der Vergangenheit mittlerweile bieder oder sogar hilflos. Der Slogan „Bauen – bauen – bauen!“ muss an den derzeitigen Realitäten scheitern. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft, die viele Jahre lang verlässlich in den Neubau investiert hat, wendet sich angesichts der verheerenden Rahmenbedingungen ratlos ab.

**„Am Ende Licht.“**, so heißt der optimistische Ausblick auf dem Titel dieses magazins. Und in diesem Sinne appelliere ich an alle Akteure am Wohnungsmarkt, gemeinsam nach einfach guten Lösungen sowohl für die Bestandsentwicklung als auch für den Neubau Ausschau zu halten. Wie wäre es, wenn der Bund den Effizienzhausstandard 55 ins Zentrum seiner Förderung stellen und mit ausreichend Finanzmitteln ausstatten würde? Wie wäre es, wenn alle Städte und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den sogenannten „Bau-Turbo“ als Lösungsmöglichkeit für schnellere, partnerschaftliche und letztlich auch kostengünstigere Planungs- und Genehmigungsverfahren begreifen würden? Wie wäre es, wenn die Länder den „Gebäudetyp E“ in ihre Bauordnung aufnehmen und einer Typengenehmigung den Weg ebnen würden? Und wie wäre es, mit Umbauordnungen die Hemmnisse für die Bestandssanierung abzubauen?

Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft wird auch in Zukunft bezahlbares Wohnen oftmals weit unterhalb des durchschnittlichen Marktpreises anbieten. Das ist unsere DNA. Daher werden wir alles daransetzen, den klimaneutralen Umbau unseres Bestandes möglichst kostengünstig zu realisieren. Der Schlüssel dazu ist der flächendeckende Ausbau von $CO_2$-neutralen, regenerativen Wärme- und Stromquellen. Zusätzlich wird die „Kommunale Wärmeplanung“ allen Marktakteuren mehr Investitionssicherheit geben. Denn es geht nicht um klimaneutrale Häuser von Baugenossenschaft A oder Wohnungsgesellschaft B, sondern um klimaneutrale Quartiere. Um dieses so wichtige Ziel zu erreichen, muss die Energiewirtschaft verpflichtet werden, den $CO_2$-neutralen Umbau ganzer Wohnviertel uneigennützig zu unterstützen. Dazu brauchen wir: Vorfahrt für Photovoltaik, Windenergie und Geothermie! Zügiger Ausbau grüner Fernwärme! Schlanke Mieterstrommodelle! Einfache Abrechnungsmethoden bei Großanlagen wie z.B. rückwärtslaufende Stromzähler!

Ist alt das bessere Neu? Bei den Rezepten für eine sozialverträgliche energetische Quartierssanierung ganz sicher nicht. Es ist wirklich Zeit umzudenken. In dem Sinne wünsche ich uns allen an der Schwelle zum neuen Jahr Mut, Kooperationswillen und Durchsetzungskraft. Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

**Ihre Dr. Susanne Schmitt**

# auftakt 24 und vdw-Neujahrsempfang

**Özlem Ünsal** (angefragt)

**Olaf Lies**

**Prof. Dr. Werner Plumpe**

**Viktor Rosenfeld**

**Karl Heinz Range**

**Stefan Muhle**

**Hannover.** Mehr als 200 Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft werden beim traditionellen vdw-Neujahrsempfang, der am 16. Januar ab 15 Uhr im Alten Rathaus Hannover stattfindet, zu Gast sein. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann können auch eine Reihe von Ehrengästen begrüßen – in erster Linie die Bremer Bausenatorin Özlem Ünsal und den Niedersächsischen Bauminister Olaf Lies, die jeweils ein Grußwort sprechen werden. Ganz besonders freut sich der vdw auch auf den Festredner Prof. Dr. Werner Plumpe. Der Wirtschaftshistoriker aus Frankfurt/Main wird mit seinem Vortrag über die „Aktuelle wirtschaftliche Situation in historischer Perspektive“ sicherlich zum Nachdenken anregen.

Bereits am Vormittag widmen sich eine Vielzahl von Experten aus Wissenschaft und Praxis dem Thema „Der Weg zum klimaneutralen Quartier“. Mit der ca. vierstündigen Fachtagung entspricht der vdw den wichtigen aktuellen Herausforderungen, vor denen die sozialorientierte Wohnungswirtschaft steht. Impulsvorträge, Praxisbeispiele und Gesprächsrunden sorgen für einen ebenso interessanten wie abwechslungsreichen Vormittag. ←

Wohnungsmarktbericht 2023 stellt klar:

# Es ist „Zeit umzudenken“

**Hannover.** Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies hat gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden der NBank, Michael Kiesewetter, und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt den neuen Wohnungsmarktbericht für Niedersachsen vorgestellt. Im Fokus des alle zwei Jahre erscheinenden Berichts stehen die Wohnkostentreiber und die damit eng verbundene Entwicklung der Immobilienpreise in Niedersachsen. Außerdem analysiert er die Gründe für die seit Jahren fast flächendeckend steigenden Preise, enthält eine aktuelle Wohnungsbedarfs- und Haushaltsprognose sowie Handlungsempfehlungen für die Bereiche Kommunikation, Planung und Investitionen. Bis zum Jahr 2040 werden dem Bericht zufolge aufgrund demografischer Veränderungen voraussichtlich knapp 237 000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Der Höchststand der Haushaltszahlen und damit auch des Neubaubedarfs wird zum Jahreswechsel 2030/2031 erwartet.

Minister Lies: „Der Wohnungsmarkt kommt derzeit von allen Seiten unter Druck: Die Zeit niedriger Zinsen ist vorüber, Baukosten und Energiekosten sind drastisch angestiegen, hinzu kommt in vielen Kommunen der erhöhte Bedarf an Wohnraum durch die zuletzt wieder gestiegene Migration. Größte Sorgen bereitet uns, dass aktuell in der Wohnungswirtschaft Neubaupläne zurückgestellt werden, weil zu den gegenwärtigen Kosten eine Refinanzierung über eine akzeptable Miete kaum möglich ist. Die einfache Forderung ‚bauen, bauen, bauen' reicht unter den gegebenen Bedingungen längst nicht mehr aus.“

NBank-Vorstand Kiesewetter: Wichtiger Baustein für den sozialen Wohnungsmarkt ist die öffentliche Förderung. Bei uns ist die Nachfrage weiterhin sehr hoch. In den ersten drei Quartalen wurde mit 357 Millionen Euro das Fördervolumen des Vorjahres bereits überschritten.“

Verbandsdirektorin Dr. Schmitt: „Die Überschrift des Berichts bringt es auf den Punkt: Wir müssen umdenken. Wir brauchen bezahlbare Wohnungen und gute Nachbarschaften, denn die Nachfrage wird immer stärker geprägt sein von Personen und Haushalten mit kleinem Geldbeutel und ganz spezifischen – auch altersbedingten – Ansprüchen an die Wohnung und ein entsprechendes soziales Umfeld. Wir müssen uns auf den Geschosswohnungsbau fokussieren. Was mir Hoffnung macht, ist, dass Land und Wohnungswirtschaft im konstruktiven Dialog nach Lösungen suchen.“

So kündigte Lies an, dass der Entwurf einer Novelle der Niedersächsischen Bauordnung noch in diesem Jahr vorliegen werde. Bestandteil dieser Novelle werde auch eine sogenannte „Umbauordnung“ sein, denn gerade auch der vorhandene Gebäudebestand rücke weiter in den Blick. Zusätzlich sollen mit neuen Gebäudetypen neue Wege beschritten werden. Lies sagte: „‚Einfach gut!' oder der ‚Gebäudetyp E' sind wichtige Beispiele. Insgesamt müssen wir in Deutschland von unseren High-Level-Standards runter. Der Verzicht auf solche höchsten Anforderungen wird bauen und wohnen wieder günstiger machen.“

*Ein ausführlicher Bericht zum Wohnungsmarktbericht folgt in der Februarausgabe des magazins.* ←

# **vdw-Vertreter** begleiten **Minister Lies** auf Wien-Reise

**Hannover / Wien.** Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto und Geschäftsführer von vier kommunalen Wohnungsgesellschaften haben den Niedersächsischen Bauminister Olaf Lies auf einer Delegationsreise nach Wien begleitet. Das Ziel für die Tage in Österreichs Hauptstadt: neue Impulse für den sozialen Wohnungsbau. „Die Einladungen an die sozialorientierte Wohnungswirtschaft zeigen den vertrauensvollen Umgang, den der vdw und seine Mitglieder mit der Landesregierung pflegen", hob Dr. Schmitt hervor.

Minister Lies zog eine positive Bilanz der Reise: „Angesichts unserer großen Herausforderungen waren deshalb die tiefgehenden Einblicke in neue Wiener Wohnungsbaukonzepte und -projekte, die sowohl sozial als auch nachhaltig und innovativ sind, so ungemein wertvoll – nicht zuletzt auch für die aktuelle Gründungsphase der Landeswohnungsgesellschaft." Die Verbandsdirektorin pflichtete ihm bei: „Die soziale Ausrichtung des Wiener Wohnungsmarktes ist durchaus beispielhaft. Aber wir dürfen nicht vergessen, dass diese Art der Wohnraumversorgung einerseits in Wien eine sehr lange Tradition hat und andererseits auch mit viel öffentlichem Geld verbunden ist." Inwieweit man diese guten Erkenntnisse auch im Verbandsgebiet umsetzen kann, bleibe abzuwarten. ←

# **Wohnungswirtschaft und Sozialwirtschaft** gemeinsam für die **soziale Verantwortung in unserem Land**

**GASTBEITRAG VON DR. RALF SELBACH**
VORSITZENDER DER LAG DER FREIEN WOHLFAHRTSPFLEGE UND VORSTANDSVORSITZENDER DES DRK-NIEDERSACHSEN

Wenn man sich mit der Frage beschäftigt, welche gemeinsamen Schnittmengen es zwischen der Arbeit der Wohlfahrtsverbände und der Tätigkeit der Wohnungswirtschaft gibt, erstaunt es zunächst, wie oft in Verlautbarungen der Wohnungswirtschaft die soziale Verantwortung als ein wesentliches Markenzeichen der eigenen Arbeit beschrieben ist – nicht nur in den zehn Fakten zur sozialen Verantwortung der Wohnungswirtschaft aus dem Jahr 2017, sondern z.B. auch von Axel Gedaschko, dem Präsidenten des GdW, in seiner Ansprache anlässlich der Unterzeichnung der neuen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft im Jahr 2022. Das macht deutlich, dass sich die Wohnungswirtschaft auch an ihrer sozialen Verantwortung messen lässt.

Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die beschriebene Aufgabe, mitzuhelfen, dass eine gut funktionierende Nachbarschaft, in der sich die Menschen umeinander kümmern, entsteht und bestehen bleibt und im Quartier ein lebendiges Miteinander ermöglicht.

Gerade die Pandemie hat in den letzten Jahren gezeigt, wie wichtig eine gute Nachbarschaft ist. Die Herausforderungen der nächsten Jahre, wie die Zunahme der Pflegebedürftigkeit sowie die Notwendigkeit von zunehmenden Bedarfen an Inklusion und Integration machen deutlich, dass gute Nachbarschaft Unterstützung braucht. Sie wird nur dort gut funktionieren können, wo es eine nachhaltige und auf Dauer angelegte (und finanzierte) Unterstützung durch haupt- und ehrenamtliche Kräfte in den Quartieren gibt.

Denn trotz aller digitalen Mobilität spielt sich das Leben der meisten Menschen überwiegend im Quartier ab. Vor allem im Alter will man sein Quartier nicht (mehr) verlassen müssen.

Es ist deshalb wichtig, dass die Verbände der Freien Wohlfahrtspflege mit ihren über 230 000 Mitarbeitenden in Niedersachsen gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft noch gezielter überlegen, wie man ortsnahe und qualitativ gute Angebote für die Menschen ermöglichen kann, damit „Gute Nachbarschaft" im Quartier auch dauerhaft gewährleistet werden kann. Dabei ist es wichtig, dass die jeweilige Expertise für die konkrete Arbeit im Quartier eingebracht wird.

Dazu gibt es bereits viele gute Beispiele in Niedersachsen – von Cuxhaven bis Hannoversch Münden. Aber wir werden zukünftig nicht nur beispielhafte Projekte benötigen. Es muss jetzt ein Startschuss für eine gesellschaftliche Bewegung in den Quartieren erfolgen, um z.B. noch mehr Menschen mit Pflegebedarf den Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen.

Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und die Freie Wohlfahrtspflege in Niedersachsen können eine Triebfeder für eine solche Bewegung im Quartier sein, denn der Sozialstaat allein wird die zunehmenden Herausforderungen, vor allem im Pflegebereich, zukünftig nicht mehr bewältigen können.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen und die Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege in Niedersachsen wollen daher noch enger für eine gute Nachbarschaft in den Quartieren zusammenarbeiten und darüber ein positives Zeichen für die gemeinsame soziale Verantwortung in unserem Land setzen. ←

Anzeige

# grewe Winterdienst

## Wir sichern Ihre Wege und Flächen.

**Der Winterdienst gehört in der kalten Jahreszeit zu unserer Arbeitsroutine.**

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

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

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

grewe

**grewe-gruppe.de**

SIPA verleiht Qualitätssiegel – vier vdw-Mitglieder ausgezeichnet

# Landesminister betonen: **Sicheres Wohnen** ist ein **Wert an sich!**

HANNOVER. Erstmals konnte die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau bei einer Jahrestagung gleich zwei Minister aus der Niedersächsischen Landesregierung begrüßen. Justizministerin Dr. Kathrin Wahlmann und Bauminister Olaf Lies blickten in ihren Grußworten zwar aus unterschiedlicher Perspektive auf das Thema „Sicher wohnen", beide betonten jedoch unisono: Das Engagement der zahlreichen Institutionen in der Sicherheitspartnerschaft und im „Bündnis für gute Nachbarschaften" sei gesellschaftspolitisch von enormer Bedeutung.

**Wunstorfer Bauverein**

**Bauverein Rüstringen**

Ein jährliches Highlight der Jahrestagung ist und bleibt die Verleihung des Qualitätssiegels für Sicheres Wohnen an niedersächsische Wohnungsunternehmen – in diesem Jahr übernahm erstmals Dr. Katrin Wahlmann diese Aufgabe. Gleich vier vdw-Mitgliedsunternehmen erhielten Auszeichnungen und setzten damit die stolze Reihe der vergangenen Jahre fort. Das Siegel ging an den Wunstorfer Bauverein für das Projekt „Quartier nord+", an die Lüneburger Wohnungsbau für das Gebäudeensemble an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße, an den Bauverein Rüstringen für den Umbau einer ehemaligen Grundschule und den Neubau eines Mehrfamilienhofes auf dem gleichen Grundstück (alle ausgezeichnete Qualität) sowie an die Nibelungen Wohnbau für eine Bestandsaufwertung im östlichen Ringgebiet (hohe Qualität). Lutz Weber, Vorstand des Bauvereins Rüstringen, bedankte sich im Namen aller Gewinner und lud die Ministerin ein, sich in Wilhelmshaven selbst ein Bild von den Projekten und der Arbeit der Genossenschaft zu machen.

**Das prämierte Projekt der Nibelungen Wohnbau im Östlichen Ringgebiet.**

**Die umgebaute Grundschule in der „Siebethsburg" in Wilhelmshaven.**

**KSG Hannover**

Erstmals wurden auf der SIPA-Veranstaltung die Gewinner des diesjährigen Wettbewerbs „Gute Nachbarschaft" prämiert. Minister Lies zeichnete 14 Projekte aus, die von einer Jury ausgewählt worden waren und nun eine Förderung erhalten. Lies betonte: „Was brauchen die Menschen im Quartier für ein gemeinsames Miteinander? Unsere Förderung gibt auf diese Frage eine Antwort: Mit den Projekten werden die Menschen vor Ort eingebunden und aktiv beteiligt. Ihre Meinung zählt. Gemeinsam mit Ihnen finden wir passgenaue Lösungen für Ihr Quartier und setzen sie um." Zu den Preisträgern zählt auch der Nachbarschaftsverein win e.V. bei der KSG Hannover für das Konzept eines Quartiersmanagements im neuen Stadtteil Kronsberg-Süd. ←

# Warum EH55 für die Wohnungswirtschaft reicht

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

Im August 2023 sorgte die Ankündigung von Bauministerin Klara Geywitz für Aufsehen, den geplanten EH40-Standard für Neubauten ab 2025 aufzugeben. Dieser Schritt löste eine Kontroverse zwischen der SPD und den Grünen innerhalb des Kabinetts Scholz aus. Doch die Ankündigung der Ministerin war keineswegs überraschend und stieß in der Baubranche auf Zustimmung. Inzwischen kassierte auch das grün geführte Bundeswirtschaftsministerium die Forderung nach EH40. Das hat gute Gründe.

Die höheren Baukosten, zu denen auch die verschärften Energieeffizienzstandards beitragen, machen es schon seit geraumer Zeit unmöglich, Sozialwohnungen wirtschaftlich zu errichten. Folge: Die Anzahl der Neuaufträge geht kontinuierlich zurück, bestehende Aufträge werden sogar storniert. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) sind die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um etwa 50 600 zurückgegangen, was einem Minus von 27,2 Prozent entspricht.

## Wohnungsbau stark rückläufig

Im Juli hat das Ifo-Institut in einer Umfrage bei mehr als 40 Prozent der befragten Unternehmen einen Mangel an Aufträgen festgestellt, verglichen mit 34,5 Prozent im Juni. Seit dem Frühling 2022 wurde eine auffällige Zunahme von Auftragsstornierungen im Wohnungsbau verzeichnet, von denen 19 Prozent der befragten Unternehmen berichteten. Die Hauptursache für dieses Problem wird in dem deutlichen Anstieg der Zinsen und Baukosten gesehen.

Die Ampelkoalition hatte in ihrem Koalitionsvertrag das Ziel von jährlich 400 000 neuen Wohnungen angestrebt, insbesondere in urbanen Gebieten, von denen 100 000 dem sozialen Wohnungsbau zugeordnet werden sollten. Angesichts der aktuellen Lage in der Baubranche scheint dieses Ziel jedoch unerreichbar.

Baden-Württemberg wirkt dabei wie ein Seismograph. Im Juni verzeichnete dort der Wohnungsbau einen Rückgang der Neuaufträge um 25,2 Prozent. Die Nachfrage verringerte sich insgesamt um 23,3 Prozent im Verlauf der ersten beiden Quartale 2023. Parallel dazu sank die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2023 auf nur noch ein Viertel des Vorjahresniveaus.

Der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, GdW, warnt, dass bis zum Jahr 2025 in Deutschland 700 000 Wohnungen fehlen könnten, wenn sich die Situation nicht ändert.

## Mehr Dämmung hilft nicht unbedingt beim $CO_2$-Sparen

Geywitz äußerte bereits im Mai 2023, dass es möglicherweise nicht notwendig sei, zeitgleich alle Gebäude höchst energieeffizient zu gestalten, da dies die umfassende Sanierung des gesamten Gebäudebestands erfordern würde. Sie sehe nicht, wie dies technisch umsetzbar und finanziell realisierbar sei. Darüber hinaus bezweifelte sie, dass dies unbedingt zur Verbesserung der $CO_2$-Bilanz beitragen würde. Das deckt sich durchaus mit Erfahrungen der Branche.

Der geplante EH40-Standard, der ab 2025 für Neubauten gelten sollte (ehemals KfW 40, nach EH55 ab dem 1. Januar 2023), entspricht einem Verbrauch von etwa 55 bis 60 kWh pro Quadratmeter und Jahr für Einfamilienhäuser sowie 40 bis 46 kWh pro Quadratmeter und Jahr für Mehrfamilienhäuser. Dafür wären umfangreiche Dämmmaßnahmen oder sehr gut isolierte Mauerwerke erforderlich, was die Baukosten weiter in die Höhe treiben würde.

Der GdW hatte vor über zwei Jahren, noch unter der vorherigen Bundesregierung, eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um die zusätzlichen Kosten im Zusammenhang mit dem EH40-Standard zu ermitteln. Dabei wurden auch die Effizienzziele analysiert:

„Verschiedene Studien zeigen, dass die realen Energieeinsparungen oft geringer ausfallen als die berechneten, und dass dieser Unterschied mit steigenden energetischen Anforderungen an Gebäuden zunimmt. Insbesondere in vermieteten Mehrfamilienhäusern (MFH) tritt ein entscheidender Grund dafür auf: Die berechneten Energieeinsparungen durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (WRG) treten nicht ein (während sie in selbstgenutzten Einfamilienhäusern normalerweise eintreten).

In Mehrfamilienhäusern ist der Energieverbrauch für Heizung bereits vergleichsweise niedrig, es muss eine hygienische Warmwasserbereitung erfolgen und Verteilverluste auftreten. Daher erzielen höhere Standards in der Regel weniger Energieeinsparungen als erwartet. Insbesondere der EH40-Standard erfüllt die Erwartungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser nicht, wie zahlreiche Projekte mit sogenannten Passivhäusern zeigen. Ein genereller Standard EH40 ist auf keinen Fall sinnvoll, da er noch keine Marktakzeptanz hat und immer den Einsatz von Lüftungsanlagen mit WRG erfordert.“ (Quelle: GdW kompakt: Sieben Argumente, warum ein Effizienzhaus 40 als gesetzlicher Mindeststandard im Mehrfamilienhaus nicht zielführend zur Erreichung des Klimaschutzes ist; vom 21.08.2021)

## EH40 für Mieter teurer

Für Mieter würden höhere energetische Standards ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis bedeuten, das sich in der Praxis noch stärker auswirkt als in den Berechnungen.

Höhere Effizienzstandards führen zu erhöhten Baukosten, und zwar im Durchschnitt 264 Euro pro Quadratmeter für den EH40-Standard. Das bedeutet eine Erhöhung der Kaltmiete um 71 Cent pro Quadratmeter. Bei einer erwarteten Energieeinsparung von 17 Cent pro Quadratmeter ergibt sich somit eine Erhöhung der Warmmiete um 54 Cent pro Quadratmeter. Insbesondere die Wartungskosten (regelmäßige externe Kontrolle, Reinigung, Filterwechsel) und der zusätzliche Strombedarf für Lüftungsanlagen mit WRG erhöhen die laufenden Kosten stärker als die eingesparten Energiekosten durch die Lüftungsanlage.

Im Zuge der Diskussion um das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) legte der GdW noch einmal mit neuen Berechnungen nach. Bei einer durchschnittlichen Größe von 120 Quadratmetern für Einfamilienhäuser (EFH) ergibt das 6 900 kWh/a; bei 70 Quadratmetern für MFH-Wohnungen wären es 3 010 kWh/a pro Wohnung.

Somit verbraucht ein EFH mehr als das Doppelte an Primärenergie im Vergleich zu einem MFH. Ein dem EH40-Standard entsprechendes EFH verbraucht sogar mehr Energie als eine Wohnung im MFH nach aktuellem Standard.

Wenn alle Neubauten dem EH40-Standard entsprechen müssten, wären die Kosten deutlich höher. Als Beispiel: Für ein Quartier mit 250 Wohnungen beträgt der Unterschied zwischen EH55 und EH40 rund fünf Prozent oder 3,3 Millionen Euro (basierend auf den Kosten von 2021).

Eine weitere Studie von 2021 zeigt, dass die Mehrkosten für den EH40-Standard im Vergleich zum GEG-Standard 225 Euro pro Quadratmeter (Fernwärme) oder 131 EUR pro Quadratmeter (Wärmepumpe) betragen. Bei 100 000 Sozialwohnungen mit je 70 Quadratmetern ergeben sich Mehrkosten von insgesamt einer Milliarde Euro pro Jahr. Andererseits könnten Energieeinsparungen von 7 bis 10 Millionen Euro pro Jahr erzielt werden, was einer Treibhausgasminderung von ca. 10 000 Tonnen $CO_2$ entspricht.
Die Studie von Dezember 2021 weist darauf hin, dass die Kosten für vermiedene $CO_2$-Emissionen durch höhere Energiepreise stark ansteigen könnten. Trotzdem wären höhere Effizienzstandards aus Sicht des Klimaschutzes ineffizient.

Die Treibhausgasemissionen eines Neubaus werden hauptsächlich durch den Bau selbst, die Instandhaltung und den Abbruch bestimmt. Die Energieeffizienz hat darauf nur geringen Einfluss. Über einen Lebenszyklus von 50 Jahren könnten die Treibhausgasemissionen bei einem MFH um drei Prozent (Fernwärme) oder 21 Prozent (Wärmepumpe) reduziert werden.

## Fazit

Der EH55-Standard ist selbst aus klimapolitsicher Sicht für die Wohnungswirtschaft ausreichend. Höhere Energieeffizienz würde durch Mehrkosten erkauft, die in diesem stark sozial konnotierten Markt kaum durchzusetzen wären. ←

Studie zum Klimawandel

# Präventivmaßnahmen für Gebäude dringend erforderlich

**GEMEINSCHAFTSPROJEKT** VOM BAUHERREN-SCHUTZBUND E.V., VHV ALLGEMEINE VERSICHERUNG AG UND INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG E.V.

Extremwetterereignisse wie Stürme, Starkregen, Hagel sowie Hitze- und Dürreperioden nehmen zu und führen immer häufiger zu Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen. Eine Studie, die das Institut für Bauforschung e.V. (IFB) im Auftrag vom Bauherren-Schutzbund e.V. und der VHV Allgemeine Versicherung AG erstellt hat, belegt diese Entwicklung erstmals mit aktuellen Daten. Analysiert wurden Gebäudeschäden durch Extremwetter.

Die Studie „Klimawandel und Extremwetterereignisse – Schadenentwicklung und Anforderungen an Wohngebäude" zeigt, dass in den vergangenen 20 Jahren die Anzahl der Schäden aufgrund von Extremwetterereignissen sowie die Schadenhöhen zugenommen haben. Die Bauforscher raten Wohnungswirtschaftsunternehmen, Immobilieneigentümern und Bauherren dringend, sich mit der Problematik zu befassen und sowohl im Neubau als auch bei Bestandsgebäuden das individuelle Schadenrisiko für Immobilien zu ermitteln und bauliche Vorsorge zu treffen, um Schäden an der Bausubstanz möglichst gut vorzubeugen. Hilfreich: Neben den statistischen Datenauswertungen werden in der Studie konkrete Hilfen durch nutzerfreundliche Checklisten mit Handlungsempfehlungen, zugeschnitten auf verschiedene Naturgefahren, zur Verfügung gestellt, ergänzt durch konkrete Empfehlungen für die Planungs-, Bau- und Nutzungsphase von Gebäuden. Zudem enthält die Veröffentlichung eine Sammlung weitergehender Informationen, Links und Arbeitshilfen.

## Schadenhöhen steigen

Als Datenbasis der Studie nutzten die Bauforscher umfangreiche Versicherungsdaten und Schadenstatistiken des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) und der VHV-Versicherungen. Ergänzend dazu werteten sie Studien, Publikationen und Fachbeiträge aus, die sich mit Extremwetterereignissen und deren Auswirkungen auf Gebäude befassen. Dabei wurden Schadenzahlen, Schadenarten, Schadenursachen und Schadenkosten sowie die Auswirkungen auf Materialien, Bau- und Gebäudeteile betrachtet, mit bestehenden Anforderungen verglichen und daraus Handlungsempfehlungen für die Planungs-, Bau- und Nutzungsphase abgeleitet. Zum Teil gehen diese über derzeit geltende normative bzw. öffentlich-rechtliche Anforderungen hinaus.

Die Untersuchung dokumentiert, dass die durchschnittlichen Schadenhöhen infolge von Extremwetterereignissen gestiegen sind. Auf der Grundlage der VHV-Elementarschadenstatistik mit mehr als 100 000 Schäden untersuchten die Bauforscher, wie sich die unterschiedlichen Extremwetterereignisse im Zeitraum von 2002 bis 2022 nach Schadenhäufigkeit und Schadenaufwand (Daten aus der Gebäudeversicherung) entwickelt haben. In einer separaten Analyse wurde zudem die wetterbedingte Gefährdung von Bauprojekten während der Bauphase auf der Basis von VHV-Daten der Bauleistungsversicherung im Zeitraum 2014 bis 2022 untersucht.

Die analysierten Schadenfälle weisen im Verlauf von 2002 bis 2022 eine durchschnittliche Schadenhäufigkeit von rund 4 900 Schäden auf. Deutlich sichtbar ist, dass der Mittelwert in der ersten Dekade 2002 bis 2011 lediglich in drei Jahren überschritten wird, während die Anzahl der Schäden in der darauffolgenden Dekade ab 2012 nur in drei Jahren unter diesem Mittelwert liegt. Insgesamt zeigt die Untersuchung, dass besonders einzelne extreme Unwetterereignisse die Gesamtstatistik beeinflussen: So lag die Schadenhöhe bei Schäden in der Bauphase durch Niederschlag bzw. Hochwasser im Durchschnitt der letzten Jahre bei mehr als 15 700 Euro.

→

**Entwicklung der Elementarschäden von 2002 - 2022**

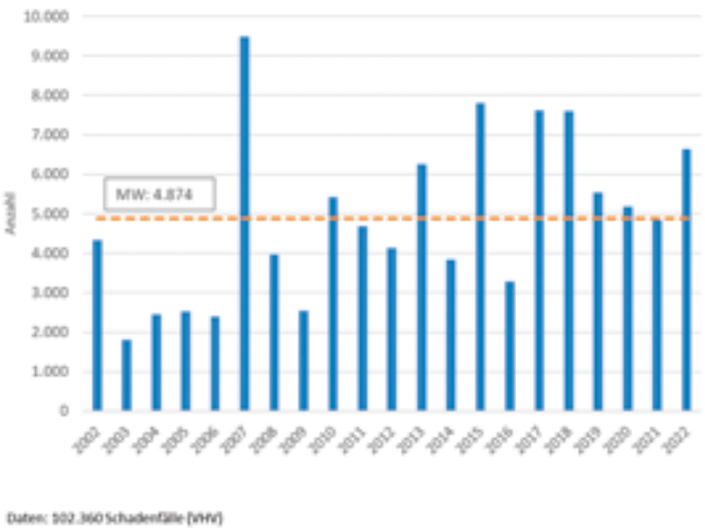



**Abbildung 1**

**Schadendurchschnitt Extremwetterereignisse und weitere Naturgefahren 2002 - 2022**

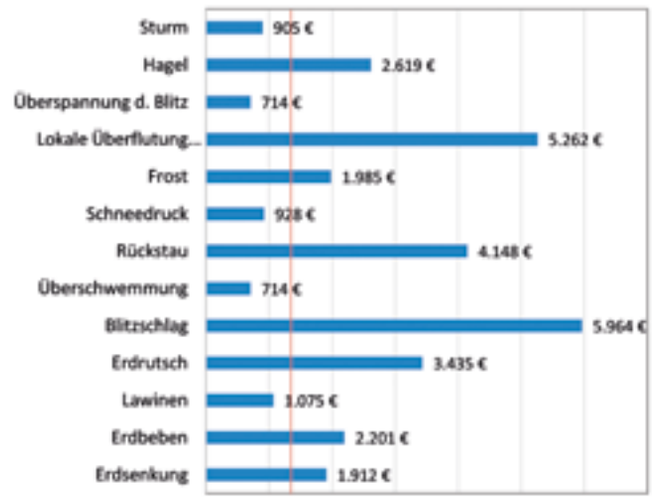



**Abbildung 3**

## Häufigste Schäden durch Sturm, teuerste Schäden durch Blitzschlag

Die Daten zeigen, dass die Ursache für die Mehrheit der gemeldeten Schäden mit mehr 65 Prozent Sturm ist, gefolgt von Hagel mit rund 15 Prozent. Der Schadenaufwand bewegt sich allerdings nicht in derselben Größenordnung und Reihenfolge: Die Ursachen für die aufwändigsten Schäden mit den höchsten Kosten sind Blitzschlag und Überspannung, lokale Überflutungen, Rückstau sowie Hagel.

**Schadenhäufigkeit durch Extremwetterereignisse und weitere Naturgefahren 2002 - 2022**
(thematisch zusammengefasst)

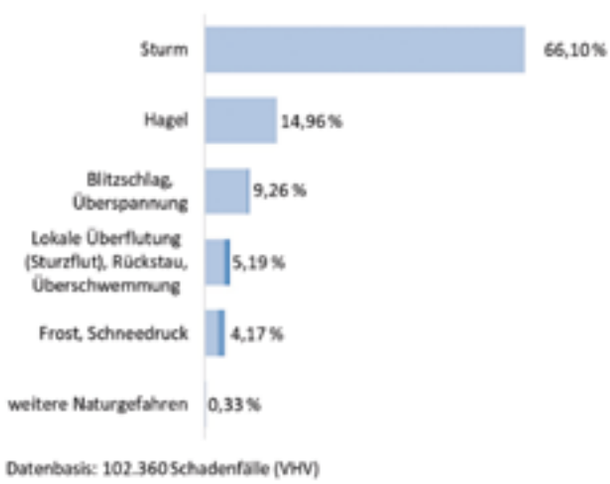



**Abbildung 2**

Eine weitere wichtige Erkenntnis der Studie für Wohnungswirtschaft und Immobilieneigentümer: Jede Immobilie kann von einem kaum vorhersehbaren Extremwetterereignis getroffen werden. „Wir sehen, dass heute in Gebieten, wo man es nicht erwartet hätte und wo die Normenkarte nicht die höchsten Anforderungen ausweist, Extremwetterereignisse auftreten, denen die Gebäude nicht mehr gewachsen sind“, sagt IFB-Direktorin Heike Böhmer. „Die Prozesse beim Planen und Bauen sowie die Qualität der Gebäude und baulichen Anlagen müssen an die sich wandelnden Bedingungen angepasst werden“, so Böhmer. Das Problem: Die derzeit geltenden DIN-Normen legten in der Regel lediglich mittlere Wetterereignisse für die Planung und Ausführung von Gebäuden zugrunde. Da der Prozess, geltende Normen zu ändern, sehr langwierig sei, appelliert Böhmer an die Eigenverantwortung von Planern, Bauausführenden, der Wohnungswirtschaft und privaten Eigentümern. „Das Wissen über die neuen Risiken durch Extremwetterereignisse verpflichtet uns – Planer und Bauschaffende, Eigentümer und Kommunen – zu handeln! Der Schutz und Erhalt von Gebäuden und Infrastruktur, und damit unserer Baukultur, bzw. die Planung und Errichtung neuer Bauwerke muss unter Beachtung dieser veränderten Rahmenbedingungen erfolgen. Das Warten auf neue Gesetze, Normen, Verordnungen und Pflichten ist der falsche Weg. Kluges, vorausschauendes und eigenverantwortliches Handeln ist gefragt, wenn wir sturm-, hagel- und starkregensichere Bauwerke planen, bauen und erhalten wollen“, so die Institutsdirektorin. Neben dem notwendigen Blick nach vorn könne dabei auch der Blick in die bauliche Vergangenheit helfen. Denn: Seit Jahrzehnten, teilweise seit Jahrhunderten funktionierende Bauwerke zeigten durch Ort, Bauart und Qualität, wie Klima-, Wetter- und Funktionsanpassung dauerhaft funktioniere. Somit könnten sowohl der Blick in die Vergangenheit als auch das aktuelle Wissen über die sich wandelnden Bedingungen dabei helfen, die Qualität sowie die dauerhafte Funktion von Bauwerken zu schützen und zu erhalten.

Anzeige

Wohnbereiche sichern

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

Überzeugen Sie sich selbst unter

www.assaabloy.com/PEU

Wichtig sei zudem der Abschluss entsprechender Versicherungen. So seien etwa Elementarschaden- oder Bauleistungsversicherungen wichtige Bausteine des Risikomanagements im Umgang mit Naturgefahren. „Jedoch in Kombination mit proaktiven Risikoanalysen, -bewertungen und -anpassungen an die veränderten Rahmenbedingungen“, ergänzt Böhmer. So ließen sich Schäden verhindern oder zumindest mindern. Die Anpassungsmaßnahmen müssten zielgerichtet, fachgerecht und klug geplant und frühzeitig durchgeführt werden.

## Maßnahmen zum Schutz von Immobilien

Die gute Nachricht ist also: Vorbeugende planerische und bauliche Maßnahmen können Immobilien vor Schäden durch Wetterextreme schützen. Idealerweise richten sie diese auf die typischen Unwetterbedrohungen in der jeweiligen Region aus. Da, wie oben gezeigt, die Normen jedoch nicht unbedingt regional spezifische Extremwetterausprägungen und die Wetterveränderungen der vergangenen Jahre berücksichtigen, sollten sich Wohnungsunternehmen, Immobilienbesitzer und Bauherren informieren und sowohl für den Gebäudebestand als auch den Neubau bauliche Optimierungsmaßnahmen prüfen und ergreifen. So stellen beispielsweise die auf ein Bauwerk einwirkenden Windlasten einen entscheidenden Faktor bei der Gefährdungseinschätzung durch Windeinwirkung dar. Relevant für die Bestimmung der Windlast ist neben der das Gebäude umgebenden Geländestruktur das lokale Windklima. Auskunft gibt zum Beispiel die Windzonenkarte für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland, die das Land in vier Windzonen mit unterschiedlichen Basiswindgeschwindigkeiten unterteilt (abrufbar zum Beispiel auf der Webseite des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK))[1]. Der Vergleich der in der IFB-Studie analysierten Schadendaten bezüglich ihrer Häufigkeit nach Postleitzahlen mit der aktuellen Windzonenkarte für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland lässt jedoch vermuten, dass sich die Art und Lage der Windzonen aufgrund der Zunahme von Extremwetterereignissen verändern. Insofern kommt der fachgerechten Prüfung der regionalen Risiken und Anforderungen – über die Angaben in der Windzonenkarte hinaus – eine zunehmende Bedeutung zu. Dasselbe gilt für die anderen Naturgefahren wie etwa Starkregen, Blitzschlag, Überflutungen usw.

Die Studie zeigt weiterhin, dass durch Klimaveränderungen Bauwerksschäden neu hinzukommen, die hierzulande bislang keine Rolle gespielt haben wie etwa Schäden durch anhaltende Trockenheit. So können länger anhaltende Trockenheit bzw. Dürre zu Baugrundveränderungen und in der Folge zu Rissbildung und Setzungen an Gebäuden führen. Starke Hitze kann Verformungen von Bauteilen oder Spannungsrisse in großen Glasscheiben verursachen.

[1]_ www.bbk.bund.de

## Werte von Immobilien nachhaltig schützen

Die Bauforscher empfehlen, Maßnahmen immer mit einem proaktiven Risikomanagement zu kombinieren. Konkret: Anpassungen von Gebäuden sollten darauf aufbauend zielgerichtet, fachgerecht und durchdacht geplant und – gegebenenfalls mit weiteren notwendigen Schritten gekoppelt – frühzeitig durchgeführt werden. Beispiele für mögliche Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel können unter anderem sein:

- Optimierung der Gebäudeausrichtung und Baukonstruktion (bei Neubauten),
- verbesserte Wärmedämmung der Gebäude unter Verwendung von Hochleistungsdämmstoffen,
- Verwendung neuartiger wärme- bzw. kältespeichernder Baustoffe als Latentwärmespeicher (Phase changematerials),
- intelligente Steuerung des Raumklimas durch Mikrosystemtechnik, raumweise optimierte Heizung/Kühlung/Lüftung,
- Einsatz von schaltbaren Sonnenschutzgläsern auf Nanotechnologiebasis,
- Installation von Flächenheiz- und Kühlsystemen unter Nutzung von Erdwärmespeichern,
- Nutzung erneuerbarer Energien durch in die Gebäudehülle integrierte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen,
- Nutzung von Geothermie durch die Kombination von Erdwärmesonden und Wärmepumpen,
- Berücksichtigung der Nachhaltigkeit durch klima- und ressourcenschonende Bauweisen sowie die Verwendung nachwachsender bzw. energieeffizienter Baustoffe,
- Installation innovativer Sanitärsysteme zur nachhaltigen Nutzung der Ressource Wasser durch Abwassertrennung und Regenwassernutzung,
- optimierte Wärmedämmung technischer Anlagen in Wohngebäuden, im Gewerbe und in der Industrie,
- Anpassung der Baukonstruktionen an die zunehmenden Witterungsextreme wie z.B. hochwasserangepasstes Bauen,
- Einsatz neuer Materialien mit höherer mechanisch-thermischer Belastbarkeit,
- regelmäßige Überprüfung und Wartung von Dacheindeckung, Dachentwässerung und Fassade,
- gegebenenfalls das Nachrüsten von Sicherungs- und (Hochwasser-) Schutzeinrichtungen wie zum Beispiel Entwässerungssystemen mit Notüberlauf, hagel- und sturmbeständige Ausführung bzw. nachträgliche Ertüchtigung z.B. von Dacheindeckung und Dachflächenfenstern,
- verstärkte Förderung von Forschung und Innovationen auf den Gebieten Nachhaltigkeit und energetische Optimierung von Gebäuden,
- verbesserte Vernetzung von Forschung und Praxis.

Dass die Zeit drängt, zeigen die aktuellen Erkenntnisse aus der IFB-Studie: Diese deuten darauf hin, dass Wetterextreme weiter zunehmen und künftig jede Region betroffen sein kann. Wie schwerwiegend die Folgen ausfallen, hängt unter anderem davon ab, wie gut Wohnungswirtschaft, Eigentümer und Bauherren darauf vorbereitet sind. ←

**Die Studie ist abrufbar unter**
**https://bauforschung.de/downloads-oeffentlich/**

## Über das IFB

**Das Institut für Bauforschung e.V. (IFB) mit Sitz in Hannover wurde 1946 gegründet und ist eines der ältesten Bauforschungsinstitute Europas. Im Auftrag öffentlicher und privater Auftraggeber betreibt das IFB Anwendungsforschung zu aktuellen Fragestellungen der Planungs- und Baupraxis und führt umfangreiche Analysen zur Bauqualität im Hoch- und Tiefbau durch. Die Ergebnisse werden den Mitgliedern aus Bauindustrie, Baugewerbe, Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Sachverständigenwesen sowie der Öffentlichkeit regelmäßig zur Verfügung gestellt. Am bekanntesten: der jährlich erscheinende VHV-Bauschadenbericht, der vom IFB erarbeitet wird.**

Anzeige

# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

## Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder
**www.telekom.de/wohnungswirtschaft**

**Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.**

Connecting
your world.

# **Geförderte Quartierssanierung** – Einblicke in die Bundesförderungen für effiziente Wärmenetze (BEW) und Gebäude (BEG)

**VON BASTIAN HOFFMANN** INEG

Wohnungsgesellschaften in Deutschland stehen vor der Herausforderung, ihren Gebäudebestand energetisch zu sanieren. Neben Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle spielt hierbei insbesondere die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung eine entscheidende Rolle. Eine Umsetzung auf Quartiersebene bietet hierbei deutliche Vorteile und kann zudem über die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) oder die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gefördert werden.

## Förderung nach BEW

Durch die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) wird ein Anreiz sowohl für die Errichtung neuer Wärmenetze auf Basis erneuerbarer Energie als auch für die Dekarbonisierung bestehender Netze geschaffen.

So können in der aus vier Modulen bestehenden Förderung bereits Variantenuntersuchungen und Planungsleistungen der Leistungsphasen 2 bis 4 (HOAI) sowie die für Geothermievorhaben in der Regel erforderlichen Probebohrungen und Gutachten über das Modul 1 – Transformationspläne und Machbarkeitsstudien – zu 50 Prozent bzw. bis maximal zwei Millionen Euro gefördert werden. Anschließend kann auf dieser Basis über das Modul 2 – Systemische Förderung – ein Zuschuss für weitere Planungsleistungen sowie die gesamte Investition in die Erzeugung, Verteilung und Übergabe der Wärme von bis zu 40 Prozent bzw. maximal 40 Millionen Euro generiert werden. Neben diesem „ganzheitlichen" Förderbaustein können über die Modul 3 und 4 auch Einzelmaßnahmen zur Transformation der Wärmeversorgung sowie eine Betriebskostenförderung für Solarthermieanlagen oder zentrale Wärmepumpen beantragt werden.

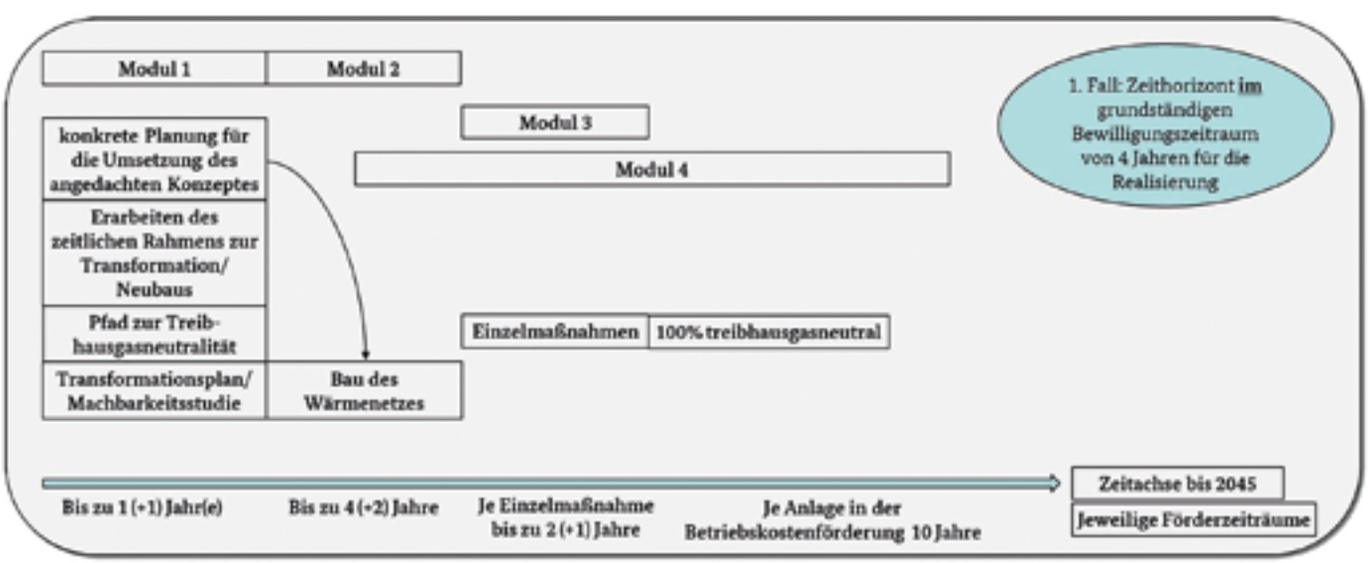



**Abbildung 1: Schema Förderablauf der BEW. Quelle: BAFA www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/Waermenetze/Effiziente_Waermenetze/effiziente_waermenetze_node.html**

**BASTIAN HOFFMANN**

Vorstandsmitglied der IngenieurNetzwerk Energie eG (INeG)

Neben den nachstehenden Mindestanforderungen ist insbesondere die Mindestgröße des betrachteten Quartiers eine entscheidende Voraussetzung für die Nutzung der Förderung nach BEW. Diese muss mindestens 17 Gebäude oder 101 Wohneinheiten betragen:

- Treibhausgasneutralität bis 2045 mit Erklärung in Zwischenschritten für die Jahre 2030, 2035 und 2040 zur Erreichung des Zieljahres
- Mindestanteil von 75 Prozent erneuerbarer Energien und Abwärme
- Maximaler Anteil Biomasse von 35 Prozent (oder 25 Prozent bei Transformationsplan) bei Netzen mit einer Leitungslänge zwischen 20 und 50 Kilometer und max. 25 Prozent (oder 15 Prozent bei Transformationsplan) bei Netzen mit einer Leitungslänge ab 50 km
- Maximales Temperaturniveau von 95 °C, tiefere Vorlauftemperaturen bevorzugt
- Maximaler Anteil der Wärmeerzeugung fossil befeuerter Anlagen von 10 Prozent und maximal 25 Prozent bei fossilen KWK-Anlagen

## Förderung nach BEG

Kann die erforderliche Anzahl an Gebäuden oder Wohneinheiten nicht erreicht werden, so besteht zumindest für Bestandgebäude die Möglichkeit zur Förderung sogenannter „Gebäudenetze" über die Bundesförderung für effiziente Gebäude.

Für Neubauquartiere mit weniger als 17 Gebäuden oder 101 Wohneinheiten besteht aktuell keine Fördermöglichkeit nach BEW oder BEG.

Analog zur Bundesförderung für effiziente Wärmenetze sieht auch die Gebäudeförderung sowohl Zuschüsse für die Investition als auch für erforderliche Fachplanung und Baubegleitung vor. Im Falle einer Quartierssanierung mit fünf Gebäuden à 20 Wohneinheiten kann eine zentrale Wärmeerzeugung auf Basis von Wärmepumpentechnologie somit bis zu 40 Prozent und das erforderliche Gebäudenetz mit bis zu 30 Prozent und in Summe bis zu einem Maximalbetrag von ca. einer Million Euro gefördert werden. Fachplanungsleistungen werden darüber hinaus zu 50 Prozent mit maximal 200 000 Euro bezuschusst.

Die dargestellten Fördermöglichkeiten könnten sich mit Blick auf die für 2024 geplanten Änderungen im BEG zumindest für Gebäude mit weniger als 40 Wohneinheiten verschlechtern. Ein entsprechendes Quartier könnte nach diesen Plänen in 2024 zwar eine Förderung von bis zu 60 Prozent bzw. 55 Prozent für das Gebäudenetz jedoch maximal ca. 0,6 Millionen Euro erhalten. Ein Zuschuss von 50 Prozent bzw. 200 000 Euro für die Fachplanungsleistungen bleibt bestehen. Besser gestellt werden hingegen größere Gebäude ab ca. 40 Wohneinheiten.

Hierfür ausschlaggebend ist insbesondere eine geplante Staffelung der anrechenbaren Kosten für Mehrfamilienhäuser sowie folgende Neuerungen in den Förderrichtlinien:

- Die maximal förderfähigen Investitionskosten sollen allerdings gesenkt werden, von bisher 60 000 Euro je Wohneinheit und Kalenderjahr auf 30 000 Euro für ein Einfamilienhaus sowie eine Staffelung von 15 000 Euro für weitere fünf Wohneinheiten sowie 8 000 Euro für die restlichen Wohneinheiten im Gebäude.
- Grundförderung von 30 Prozent bei Heizungsaustausch, unabhängig vom Einkommen für WG und NWG.
- Einkommensbonus von 30 Prozent bei einem zu versteuernden Haushaltseinkommen bis zu max. 40 000 Euro pro Jahr.
- Klima-Geschwindigkeitsbonus von 25 Prozent für zwei Jahre (2024 und 2025), ab 2026 sinkt dieser Bonus um fünf Prozent jedes Jahr, ab 2028 um drei Prozent. Dieser Bonus gilt für selbstnutzende Wohnungseigentürmer, Wohnungsunternehmen und Vermieter (Gasheizung, Öl-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung älter als 20 Jahre).
- Effizienzbonus für Wärmepumpen von fünf Prozent (bei Einsatz von Wasser, Erdreich oder Abwasser als Wärmequelle und natürlicher Kältemittel). Es kann auch mit der Grundförderung kombiniert werden.
- Eine Kumulierung von Grundförderung und Bonus sind zu maximal 75 Prozent möglich.

Neben diesen Anpassungen zur Förderung für den Heizungstausch sollen auch die Fördersätze für Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagentechnik, Heizungsoptimierung in Kombination mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) bis Ende 2026 auf 30 Prozent angehoben werden. Wer in diesem Zusammenhang weiterhin mit förderfähigen Kosten von 60 000 Euro rechnen möchte, muss zukünftig ebenfalls einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen. Eine umfassende Zusammenstellung und Gegenüberstellung der geplanten Änderungen mit der bestehenden Förderung nach BEG kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

→

| Vergleich BEG EM Zuschussförderung momentan und (geplant) 2024 (Stand: 25.09.2023) | | |
|---|---|---|
| | momentan | 2024 (geplant) |
| **Effizienzmaßnahme** | | |
| Gebäudehülle | 15 %<br>20 % mit iSFP-Bonus | 25 % (bis Ende 2025), 15 % (ab 2026)<br>30 % bzw. 20 % mit iSFP-Bonus |
| Anlagentechnik | 15 %<br>20 % mit iSFP-Bonus | 25 % (bis Ende 2025), 15 % (ab 2026)<br>30 % bzw. 20 % mit iSFP-Bonus |
| Heizungsoptimierung | 15 %<br>20 % mit iSFP-Bonus | 25 % (bis Ende 2025), 15 % (ab 2026)<br>30 % bzw. 20 % mit iSFP-Bonus |
| **Heizung** | | |
| Wärmepumpe | 25 %<br>+ 10 % Heizungs-Tausch-Bonus<br>+ 5 % Wärmepumpen-Bonus<br>max. 40 % | 30 % Grundförderung<br>+ 30 % Einkommensbonus[1]<br>+ 25 % Klima-Bonus[2]<br>+ 5 % Effizienz-Bonus<br>max. 75 % |
| Solarthermie | 25%<br>35 % mit Heizungs-Tausch-Bonus | 30 % Grundförderung<br>+ 30 % Einkommensbonus[1]<br>+ 25 % Klima-Bonus[2]<br>max. 75 % |
| Biomasse | 30 %<br>20 % mit Heizungs-Tausch-Bonus | |
| Wärmenetzanschluss | 30 %<br>40 % mit Heizungs-Tausch-Bonus | |
| Hybrid-Anlagen | Nur der EE-Teil mit jeweiligem Anteil förderbar | |
| Stromdirektheizung | Nicht förderfähig | |
| Brennstoffzellenheizung | 25 %<br>35 % mit Heizungs-Tausch-Bonus | 30 % Grundförderung<br>+ 30 % Einkommensbonus[1]<br>+ 25 % Klima-Bonus[2]<br>max. 75 %<br><br>Förderbar bei rechnerischem Nachweis der 65 %-EE-Regel |
| Innovative Heiztechnik | 25 %<br>35 % mit Heizungs-Tausch-Bonus | |
| Gebäudenetzanschluss | 25 %<br>35 % mit Heizungs-Tausch-Bonus | |
| Gebäudenetz<br>Errichtung, Umbau, Erweiterung | Ohne Biomasse: 30 %<br>Max. 25 % Biomasse für Spitzenlast: 25 %<br>Max. 75 % Biomasse für Spitzenlast: 20 % | |

| Vergleich BEG FM Höchstgrenzen förderfähiger Kosten momentan und (geplant) 2024 (Stand 25.09.2023) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Wohngebäude momentan | Wohngebäude 2024 | Nichtwohngebäude momentan | Nichtwohngebäude 2024 |
| **Effizienzmaßnahmen** | 60.000 Euro / WE<br>max. 600.000 Euro /Gebäude | 30.000 Euro / WE ohne iSFP<br>60.000 Euro / WE mit iSFP | 1.000 Euro / m² Nettogrundfläche<br>max. 5. Millionen Euro / Gebäude | 500 Euro / qm NGF |
| **Heizung**[1] | | 30.000 Euro / Einfamilienhaus<br><br>Mehrfamilienhaus<br>30.000 Euro / für 1. WE<br>15.000 Euro / für 2.-6. WE<br>8.000 Euro / für 7+ WE | | Bis 150 qm NGF:<br>30.000 Euro<br><br>Bis 400 qm NGF:<br>200 Euro<br><br>Bis 1.000 qm NGF:<br>Zusätzlich 120 Euro<br><br>Ab 1.000 qm NGF:<br>Zusätzlich 80 Euro |
| **Fachplanung und Baubegleitung (Fördersatz 50 %)** | Ein- und Zweifamilienhaus<br>max. 5.000 Euro<br><br>Ab 3 WE<br>2.000 Euro / WE<br>max. 20.000 Euro / Gebäude | Bleibt gleich | 9 Euro / m² Nettogrundfläche<br>max. 20.000 Euro / Gebäude | Bleibt gleich |

[1] Fördergrenze inklusive Umfeldmaßnahmen. Sind die max. förderfähigen Kosten erreicht, können Umfeldmaßnahmen über die Effizienzmaßnahmen gefördert werden; aber dann nur zu den Fördersätzen der Effizienzmaßnahmen.

Entscheidend sind jedoch nicht nur maximale Fördersätze und die erzielbaren Maximalbeträge, sondern auch die tatsächlichen Investitions- sowie späteren Betriebskosten. Eine individuelle Beratung und Planung zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist daher ein wesentlicher Erfolgsfaktor. ←

**Die INeG – IngenieurNetzwerk Energie eG – ist als Genossenschaft mit Sitz in Bad Iburg bei Osnabrück mit über 50 Mitarbeitenden in der Beratung und Planung rund um das Thema Energie aktiv. Das Ingenieurbüro unterstützt dabei Wohnungsgesellschaften und Stadtwerke bei der Planung und Entwicklung effizienter und nachhaltiger Energieversorgungslösungen. Fördermittel sind dabei fast immer eine Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Umsetzung der Projekte. Die iNeG unterstützt bei der individuellen Prüfung von Fördermöglichkeiten nach BEG und BEW und hilft dabei, die teilweise sehr komplexen Sachverhalte zu vereinfachen.**

# **ecovillage insolvent –** Verschmelzung mit OSTLAND im Gespräch

**Hannover.** Schwerer Rückschlag für das Wohnbauprojekt ecovillage: Die eigens dafür gegründete Genossenschaft hat ihre mehr als 900 Mitglieder darüber informiert, dass sie zahlungsunfähig ist und Insolvenz angemeldet hat. Das Insolvenzverfahren soll in Eigenverwaltung laufen und das Projekt über eine Kooperation mit einer anderen Genossenschaft gerettet werden. Grund für das Desaster: Eine der vier beteiligten Banken hat die Zusammenarbeit aufgekündigt. Die „Hannoversche Allgemeine Zeitung" kommentiert bissig: „Ausgerechnet die Tatsache, dass das Projekt sich frühzeitig niedrige Zinsen gesichert hatte, wird ihm zum Verhängnis – weil eine angeblich sozial ausgerichtete Bank das Interesse verliert, wenn es kaum noch etwas zu verdienen gibt." ecovillage-Vorstand Gerd Nord zeigt in einem Schreiben an die Mitglieder ebenfalls Unverständnis und nennt es „absurd, dass ein Projekt mit 48 Millionen Euro Baukosten daran scheitert, dass keine Bank bereit ist, 2,3 Millionen Euro bewilligte KfW-Darlehen zu uns durchzuleiten".

Als möglichen Ausweg hat der ecovillage-Vorstand eine Verschmelzung mit der hannoverschen Traditionsgenossenschaft OSTLAND ausgemacht. Auch OSTLAND-Vorstand Andreas Wahl ist nicht abgeneigt. Aber: „Wir müssen eine Verschmelzung so organisieren, dass weder unsere Dividende noch zum Beispiel die Instandhaltung bei unseren langjährigen Mitgliedern leidet." ←

Information des GdW

# **Thema: Auswirkungen des Urteils des Bundesverfassungsgerichts auf die Förderung im Gebäudesektor**

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 15. November 2023 das Zweite Nachtragshaushaltsgesetz 2021 für grundgesetzwidrig und nichtig erklärt. Damit stehen 60 Milliarden Euro im „Klima- und Transformationsfonds (KTF)" nicht mehr zur Verfügung, die im Haushaltsjahr 2021 als Kreditermächtigung in Reaktion auf die Corona-Pandemie vorgesehen waren, jedoch nicht benötigt und in den Vorläufer des KTF (Energie- und Klimafonds ETF) verschoben wurden. Der Bundesminister der Finanzen hat daraufhin den aktuellen Wirtschaftsplan des KTF, der die Verteilung der Mittel in 2024 regelt, mit einer Sperre belegt.

In einer Pressekonferenz hat der Bundesminister der Finanzen jedoch erklärt, dass Maßnahmen „zur Energieeffizienz und der Erneuerbaren Energien" im Gebäudebereich hiervon ausgenommen seien. In einem Gespräch im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) wurde dies dem GdW bestätigt.

Aktuell werden sämtliche Fördergelder zur energetischen Sanierung, zum Heizungstausch und zum Klimafreundlichen Neubau (KFN) aus dem KTF finanziert. Nach Aussage der Bundesregierung sollen diese Mittel für das Jahr 2024 wohl zur Verfügung stehen, die Finanzierung in den darauffolgenden Jahren ist jedoch ungeklärt. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, geplante Baumaßnahmen mit Förderung, soweit dies möglich ist, in das Jahr 2024 vorzuziehen. Es kann ratsam sein, den Förderantrag so schnell wie möglich zu stellen. Geplant ist, einen Verzicht auf die bewilligte Förderung bei sofortiger neuer Antragstellung zu ermöglichen. Außerdem ist die Beantragung derzeit vor Abschluss eines Liefer- oder Leistungsvertrages notwendig. Ab 1. Januar 2024 ist vorgesehen, erst nach Abschluss eines Liefer- oder Leistungsvertrages die Förderung zu beantragen.

Es handelt sich im Wesentlichen um die Mittel der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), worunter insbesondere die Förderung des Heizungstauschs und Maßnahmen der energetischen Sanierung fallen, sowie das Programm „Klimafreundlicher Neubau (KFN)". ←

# Heizungsbenchmarking als Basis der Portfoliostrategie

**VON THOMAS PRESCHEL** IWB IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG GMBH

Im vdw Magazin 2_2023 wurden im Teil 1 der kleinen Artikelserie die grundlegenden Vorgehensweisen zur Dekarbonisierung der Wohnungsbestände und im vdw Magazin 3_2023 Teil 2 die $CO_2$-Bilanz als Basis zukünftiger Unternehmensstrategien vorgestellt. Um eine individuelle Klimaschutzstrategie definieren zu können, ist die Analyse der Heizungsanlagen ein weiterer erforderlicher Bestandteil. Schließlich wird die Dekarbonisierungsstrategie maßgeblich von den Heizungsanlagen und deren Energieträgern bestimmt.

Im Teil 1 der kleinen Artikelserie „Dekarbonisierung der Wohnungsbestände" wurde bereits erläutert, dass der zentrale Hebel für das Erreichen der Klimaziele 2030 / 2045 in der Wärmeversorgung liegt, da eine Emissionsfreiheit allein über die Ertüchtigung der Gebäudehülle, sprich Wärmedämmung, nicht erreicht werden kann.

Hinzu kommt, dass die Maßnahmen an der Gebäudehülle hochinvestiv und für viele Wohnungsunternehmen im Gesamtbestand schwer umsetzbar sind. Daraus ergibt sich, dass sich Wohnungsunternehmen intensiv mit ihren Heizungsanlagen auseinandersetzen müssen. Gemäß einer BDEW-Studie[1] liegt das Durchschnittsalter von Heizungsanlagen in Wohngebäuden bei

**THOMAS PRESCHEL – DIPL.-WIRTSCHAFTSING. (FH)**

Bereichsleiter Energie und Klimaschutz
iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig

17 Jahren, rund 24,2 Prozent der Heizungen sind sogar 25 Jahre und älter. Bereits das Durchschnittsalter deutet darauf hin, dass bei Heizungsanlagen deutliches Energieeinsparpotenzial besteht. Dieses gilt es, priorisiert zu erschließen.

Ein Benchmarking unterstützt dabei, den Bestand an Heizungsanlagen besser zu verstehen. Die Kennzahlen sind Voraussetzung für eine gezielte Verbesserung und das Erreichen von Zielkennwerten. Grundsätzlich sollte es sich beim Benchmarking nicht um eine einmalige Kennzahlenerhebung handeln, sondern um einen kontinuierlichen Prozess mit dem Ziel, die Wärmeversorgung systematisch innerhalb des eigenen Gebäudebestandes und der Wohnungswirtschaft regelmäßig zu vergleichen.

Es werden zunächst die konkreten Ziele definiert, die mit Durchführung des Heizungsbenchmarkings erreicht werden sollen. Nachfolgende Definitionen sind einem Projektbeispiel der iwb entnommen und zeigen eine branchenübliche Zielsetzung.

**Abbildung 1: Prozess Benchmarking**

## Zielsetzung

**Z1:** Berechnung der Anlageneffizienz je Heizungsanlage anhand einer Bewertung der Endenergieverbrauchskennzahl, des Jahresnutzungsgrades und der Anlagendimensionierung sowie eine Einteilung in Handlungskategorien für die Maßnahmen-Priorisierung

**Z2:** Identifikation von Heizungsanlagen mit besonderer Handlungsnotwendigkeit, insbesondere die zehn schlechtesten Gebäude als bevorzugte Modernisierungsobjekte

**Z3:** Sofern bereits ein Benchmarking durchgeführt wurde, ein Vergleich mit den letzten Ergebnissen zur Validierung der Wirksamkeit von bisherigen Handlungsempfehlungen

Der Benchmark-Prozess teilt sich in die Phasen Datenfestlegung, Datenerfassung, Datenanalyse und Handlungsempfehlung.

## Schritte 1 und 2: Datenfestlegung und -erfassung

Zunächst sind die für ein zielgerichtetes Benchmarking erforderlichen Daten festzulegen. Dazu gehören neben dem Heizwärmeverbrauch, den Heizkreisen und der Anlagendimensionierung unter anderem auch Angaben zu Baualtersklassen, Anzahl an Mieteinheiten und der energetische Sanierungsgrad.

Nachdem die Daten festgelegt wurden, erfolgt die strukturierte Bestandsaufnahme anhand der Datenerhebung. Hierbei werden auch alle Heizungen und Warmwasserbereiter aufgenommen, so dass am Ende ein umfassendes Anlagenkataster vorliegt. Dieses Anlagenkataster bietet mehrere Auswertungsmöglichkeiten wie beispielsweise die Darstellung der Anzahl an Heizungsanlagen im jeweiligen Baualter.

[1] Quelle: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Studie „Wie heizt Deutschland?"; Stand: 03/2019

→

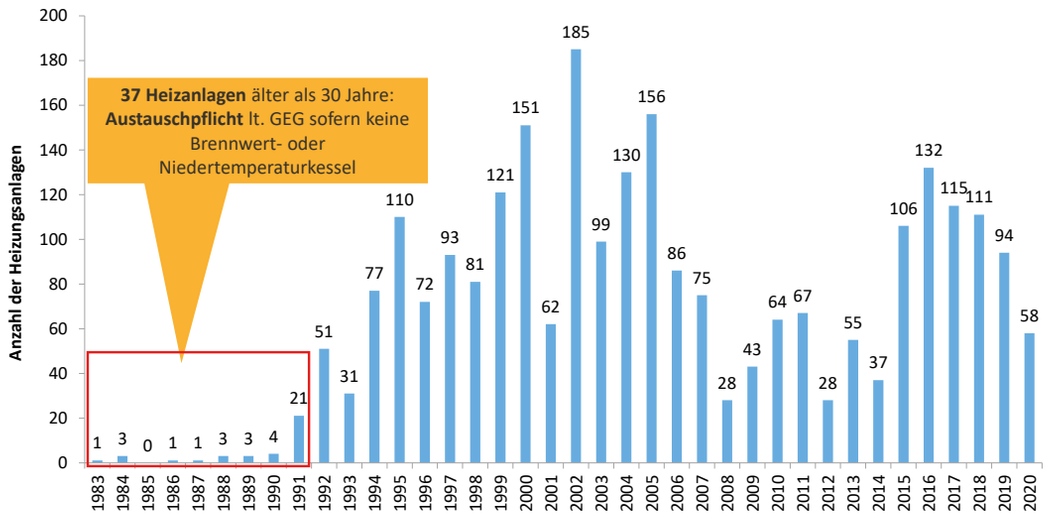



**Abbildung 2: Ergebnis Bestandsaufnahme Heizungsanlagen (Projektbeispiel)**

## Schritt 3: Datenanalyse

Die in Schritt 1 und 2 gewonnene Datentransparenz schafft die Basis für ein Heizungsbenchmarking und damit für eine kennzahlengesteuerte Strategie. Die energetisch schlechten Heizungsanlagen können anhand der erfassten Daten, die unter anderem bereits aus der Heizkostenabrechnung vorliegen, mit akzeptablem Aufwand ermittelt werden. Wir haben ein seit mehreren Jahren angewendetes Verfahren entwickelt, mit dem die Jahresnutzungsgrade von zentralen Heizsystemen aus Daten der Heizkreise und der Mieteinheiten ins Verhältnis gesetzt, analysiert und miteinander verglichen werden.

Für die Berechnungen wird unsere hauseigene Software **IGIS^six** genutzt, womit die Heizungsanlagen mit den geringsten Nutzungsgraden ermittelt und optimiert werden können. Die Verbesserung der Anlageneffizienz ist dabei eine wirksame Maßnahme zur Verbrauchs- und $CO_2$-Emissionsreduzierung und das mit vergleichsweise geringen $CO_2$-Vermeidungskosten.

Aus der Datenanalyse ergibt sich über die Bewertungskriterien des spezifischen Wärmeverbrauches, des Jahresnutzungsgrades und der Dimensionierung die jeweilige Anlageneffizienz.

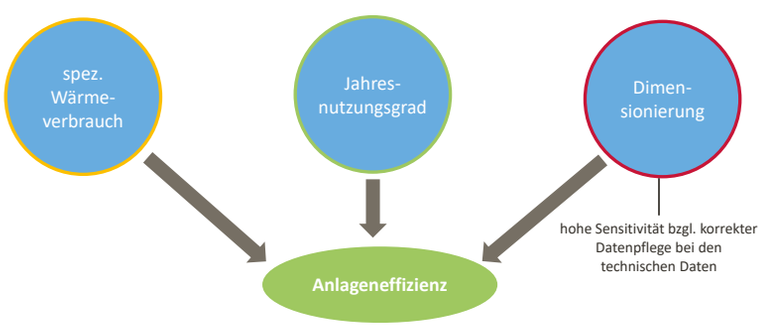



**Abbildung 3: Bewertungskriterien zur Ermittlung der Anlageneffizienz**

## Schritt 4: Handlungsempfehlung

Aus dem Ergebnis der Datenanalyse werden anlagenbezogen die Handlungsempfehlungen ermittelt. Zur Veranschaulichung wird das Bewertungskriterium des Jahresnutzungsgrades herangezogen. Der Jahresnutzungsgrad ergibt sich aus der Nutzenergie (QN) und der zugeführten Endenergie (QN). Die Nutzenergie kann letztlich als Räumwärme oder Warmwasser genutzt werden und versteht sich als Endenergie abzüglich der im Gebäude entstehenden Verluste, beispielsweise Abgas- und Bereitschaftsverluste bei Heizkesselanlagen sowie um die Verluste bei der Verteilung der Wärme über das Rohrleitungsnetz.

Aus dem Ergebnis der Berechnung des **Jahresnutzungsgrad** $\eta_{ges} = Q_N/Q_{zu}$ lässt sich eine Bewertungsmatrix erstellen.

| JNG Note | JNG Bereich | JNG Beurteilung |
|---|---|---|
| 1 | 70 % – 90 % | ordnungsgemäßer Betrieb |
| 2 | 40 % - 70 % | optimierungswürdiger Betrieb |
| 3 | 20 % – 40 % | auffälliger Betrieb |

**Abbildung 4: Bewertungsschema zur Einordnung des Jahresnutzungsgrades (JNG) im Rahmen der Anlageneffizienz**

Nach diesem Schema werden auch die spezifischen Wärmeverbrauchskennzahlen und die Anlagendimensionierung bewertet. Die Summe dieser drei Bewertungen ergibt die Anlageneffizienz, aus der sich dann Handlungsempfehlungen ableiten lassen.

Hierbei kann es sich beispielsweise um die Prüfung und Plausibilisierung der Kesselleistung, eine Prüfung der Wärmeabgabe oder ein Anlagen-Monitoring handeln. Aber auch die Empfehlung zur Erneuerung der Heizungsanlage wäre denkbar.

## Fazit

Das Heizungsbenchmarking ist ein geeignetes Instrument für die Bewertung der Heizungsanlagen im Rahmen der Klimaschutzstrategie und zur strategischen Maßnahmenplanung. Ein wirtschaftlicher Betrieb von Heizungsanlagen, insbesondere bei größeren Gebäudebeständen, ist ohne entsprechende Daten und Kennzahlen kaum möglich. Darüber hinaus liefern Anlagendaten und Kennzahlen einen Beitrag zum Reporting im Rahmen der Taxonomie-Verordnung (ESG-Nachhaltigkeitsbericht). ←

Anzeige

PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

# FROHE WEIHNACHTEN

**UND EIN ERFOLGREICHES NEUES JAHR!**

Wir wünschen allen Schaffenden in der Wohnungswirtschaft besinnliche Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr.

**pgn-architekten.de**

Neu beim vdw:

# Neele Bodermann

**Hannover.** Seit dem 1. November verstärkt Neele Bodermann das Team des vdw als neue Referentin für Landespolitik. Sie befasst sich mit dem Monitoring aller politischen und gesellschaftlichen Debatten, die für die Wohnungswirtschaft relevant sind und ordnet diese für uns ein. Darüber hinaus ist sie für die Ausarbeitung von strategischen Überlegungen für den Verband zuständig. Sie wird zudem den Fachausschuss Quartiersentwicklung betreuen.

Neele Bodermann ist Politikwissenschaftlerin und bringt jahrelange Erfahrung aus dem politischen Betrieb mit, als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Deutschen Bundestag und als parlamentarische Referentin im Niedersächsischen Landtag. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „Wir freuen uns, Frau Bodermann für unser Team gewonnen zu haben und wünschen ihr einen guten Start!“

# Mit öffentlicher Förderung: **Fünfziger-Jahre-Quartier in Gifhorn wird klimaneutral**

**Gifhorn.** Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft (GWG) saniert ein Wohnungsquartier aus den 1950er Jahren mit 105 Wohnungen. Der erste Bauabschnitt hat im September begonnen. Ziel des Modellvorhabens ist der KfW 55-Standard für alle Gebäude. 13 Millionen Euro investiert die GWG; vier Millionen stammen aus der Landesförderung, weitere Mittel aus KfW-Programmen. Die Wohnungen, die ursprünglich mit öffentlicher Förderung gebaut worden waren, unterliegen künftig wieder einer 35-jährigen Bindung. Der Mietpreis wird bei 5,80 Euro pro Quadratmeter liegen, im Höchstfall also um rund einen Euro höher, in Ausnahmefällen wird die Miete sogar unter dem bisherigen Preis liegen. Die örtliche Presse fragt angesichts dieser bezahlbaren Lösung erstaunt: „Wie geht das?“

Vorstand Andreas Otto blickt zurück: „Ausgangspunkt unserer Überlegungen war zunächst eine defekte Heizungsanlage. Das war vor zwei Jahren. Daraufhin hat sich die GWG mit Fachplanern und Architekten ein komplett neues Versorgungssystem für die betroffenen Häuser überlegt. Die Gebäudehüllen werden ertüchtigt, Versorgungsstränge erneuert; Heizung und Warmwasser speisen sich aus vier Quellen: Insgesamt vier Luftwärmepumpen sowie Erdwärmesonden für Außentemperaturen unter fünf Grad, dazu ein gasbefeuerter Spitzenlastkessel und Strom für die Elektrowarmwasserdurchlauferhitzer. Auf den Dächern installiert die Genossenschaft eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 400 Kilowatt Peak. Der Strom soll direkt genutzt werden für die Wärmepumpen und den Allgemeinstrom, vor allem aber als Mieterstrom zu einem viel günstigeren Preis als vom Energieversorger.“

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**

Alle 15 Hauseingänge werden an einen „Masteranschluss" angeschlossen, der die Gebäude mit dem „energy cube", der Energiezentrale auf dem Grundstück, verbindet. Dort werden alle technischen Anlagen und Steuerungen zur Energieversorgung gebündelt.

„Wir rechnen mit einer Bauzeit bis Mitte 2026", sagt Andreas Otto. Die Akzeptanz der Mieter sei sehr groß. „Wir haben mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt und über alle Einzelheiten der Maßnahme berichtet." Für die GWG ist dieses Projekt nach Worten des Vorstands „eine Blaupause", die sicher nicht auf den ganzen Bestand angewendet werden kann, die aber Aufschluss darüber geben wird, wie das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen ist.

Und für Andreas Otto hat das Projekt noch einen weiteren Aspekt: nämlich als Beitrag zur kommunalen Wärmeplanung. „Wir sind da momentan sicher weiter als die Stadt", meint der GWG-Chef. Der „energy cube" ist modular erweiterbar, so dass künftig weitere GWG-Bestände, aber auch Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft angeschlossen werden könnten.

Auf die Frage der Presse nach der Refinanzierung antwortete Andreas Otto mit einem skeptischen Ausblick: „Wir sanieren jetzt 105 Wohnungen für 13 Millionen Euro. Wir haben aber mehr als 2 300 Wohnungen. Woher sollen wir 23 mal 13 Millionen Euro nehmen?" ←

# Fünf Fragen zum Thema Ausbildung in der Wohnungswirtschaft

**Herr Dr. Zabel, beim GdW sind Sie für die Azubi-Kampagne verantwortlich. Wie steht es denn aktuell um die Ausbildung in der Wohnungswirtschaft?**

**Matthias Zabel:** In den Jahren von 2015 bis 2022 haben wir in der Wohnungswirtschaft jährlich über 3000 besetzte Ausbildungsplätze in den Unternehmen gehabt und wir können in dieser Zeit sogar einen Anstieg von rund zehn Prozent verzeichnen. Beim Beruf Immobilienkaufmann/-frau waren es 2022 rund 2400 Ausbildungsplätze, was ebenfalls einen Anstieg von zehn Prozent gegenüber 2015 bedeutet. Die Wohnungswirtschaft engagiert sich sehr stark im Bereich Ausbildung. Dennoch würden wir uns natürlich darüber freuen, wenn es noch mehr Ausbildungsbetriebe unter den Wohnungsunternehmen geben würde.

Mein Eindruck insgesamt ist, es sieht im Augenblick noch ganz gut aus in der Wohnungswirtschaft, aber es gibt auch keinen Grund, sich entspannt zurückzulehnen. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Ausbildungsplätze in den Metropolregionen noch gut besetzt werden können. Im ländlichen Raum kann es auch mal etwas schwieriger sein.

Allerdings kommt von einigen Unternehmen mittlerweile die Rückmeldung, dass sie qualitativ mehr Abstriche machen als noch vor einigen Jahren. Da hört man dann sinngemäß: „Vor fünf Jahren hätte ich diesen oder jenen Auszubildenden noch nicht genommen.“ Das Schöne ist aber, dass unsere Unternehmen in der Lage sind, das auszugleichen und durch eine qualitativ hochwertige Ausbildung wettzumachen. Nicht zu vergessen sind natürlich auch die Berufsschulen, die ebenso ihren Beitrag leisten, dass am Ende der Ausbildung gut ausgebildete Fachkräfte stehen.

**DR. MATTHIAS ZABEL**

Referatsleiter Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Am 21. und 22. September fand übrigens die diesjährige Fachtagung für Berufsschullehrerinnen und Berufsschullehrer für den Beruf Immobilienkaufmann/-frau statt, welche alle zwei Jahre vom GdW und einem gastgebenden Regionalverband durchgeführt wird. Dieses Jahr haben sich die Berufsschullehrerinnen und Berufsschullehrer zusammen mit Unternehmens- und Verbandsvertretern beim gastgebenden vdw südwest in Frankfurt/M. getroffen und mit fast 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmern erreichte die diesjährige Tagung einen neuen Rekord bei den Anmeldezahlen. Eine tolle Gelegenheit, sich mit den Berufsschullehrerinnen und Berufsschullehrern fachlich auszutauschen und ihnen Danke zu sagen.

**Noch eine Frage zur Azubi-Kampagne: Die gibt es bereits seit dem Jahr 2009. Was hat sich in den letzten 14 Jahren verändert/getan?**

**Zabel:** Die Azubi-Kampagne ist eine sehr imagelastige Kampagne rund um den Ausbildungsberuf, um den Beruf noch bekannter zu machen. Was den Bekanntheitsgrad des Berufsbilds anbelangt, haben wir seit 2009 viel erreicht.

Unser Ansatz ist, dass der Beruf Immobilienkaufmann/-frau „Allgemeingut" wird und die jungen Menschen das im Hinterkopf haben, wenn es um ihre Berufswahl geht. Das braucht einfach seine Zeit. Und so ist die Kampagne im Wesentlichen auch angelegt.

Wenn man erreichen kann, dass sich immer mehr junge Menschen für den Beruf interessieren, hilft dies den Unternehmen, ihre Ausbildungsplätze zu besetzen.

Im Augenblick sind wir im vierten Relaunch der Kampagne und der fünfte steht 2024 bevor. Seit 2009 hat sich einiges getan. Im Jahr 2009 haben wir zum Beispiel bei den Medienschaltungen noch mit klassischen Printmedien gearbeitet – inzwischen sind wir ausschließlich im Online-Bereich aktiv. Wir gehen in die Social-Media-Kanäle und werben auf Internetseiten, die stark von jungen Menschen besucht werden oder Videoplattformen, wo die Kampagnenfilme geschaltet werden. Die Schwerpunkte werden jährlich neu gesetzt.

Nichtsdestotrotz arbeiten wir immer auch noch mit Printprodukten wie Flyern, Broschüren und Postern. Die kommen dann bei Infoveranstaltungen an Schulen oder auf Ausbildungsmessen zum Einsatz. Da kann man das Material super nutzen.

Um die Ansprache der jungen Zielgruppe zielgruppengerecht zu gestalten, haben wir das Look and Feel und das Wording in den letzten Jahren sehr verändert. Ich erinnere mich zum Beispiel an die Diskussion, ob wir bei der Ansprache der Jugendlichen die Du-Form nehmen oder zumindest in Teilen auch die sogenannte Jugendsprache übernehmen können. Das sind Themen, die sich in den letzten Jahren positiv entwickelt haben. Das Verständnis der Branche ist ein ganz anderes geworden. Inzwischen haben wir den Konsens, dass es der jungen Zielgruppe gefallen muss.

Im Mittelpunkt der aktuellen Kampagne stehen die Themen Vielseitigkeit und Sicherheit des Berufs und der Branche. Das sind Themen, auf die die jungen Menschen aktuell viel Wert legen.

**Nach der Generation Y sind wir auf dem Ausbildungsmarkt inzwischen bei der Gen Z angelangt, den Geburtenjahrgängen von 1995 bis 2010. Was müssen Wohnungsunternehmen beim Umgang mit den Digital Natives beachten?**

**Zabel:** Mit pauschalen Aussagen zum Umgang mit der Generation Z tue ich mich immer etwas schwer. Ein paar grundlegende Dinge sollte man natürlich immer im Hinterkopf haben. Die wachsen mit dem Thema digitale Medien und deren Nutzung ganz anders auf. Und natürlich spielen Themen wie Work-Life-Balance eine stärkere Rolle. Aber es gibt kein Patentrezept. Jedes Unternehmen muss seinen eigenen Zugang finden. Wichtig ist, dass man sich auf die Generation einstellt – wir haben ja auch keine andere Wahl. Ich sage immer, sie sind anders, aber nicht schlechter. Aber auch die Gen Z muss sich auf die anderen Generationen im Unternehmen einstellen. Der Generationenmix muss stimmen und jeder muss Respekt vor dem anderen haben.

**Stichwort Recruiting: Auf welchen Kanälen sollten sich Wohnungsunternehmen präsentieren, um die junge Generation anzusprechen?**

**Zabel:** Beim Recruiting kommt es auf den Medienmix an. Und man muss differenzieren: Wenn es darum geht, auf Ausbildungsmöglichkeiten in der Branche aufmerksam zu machen, dann ist Social Media sicherlich ein ganz wichtiger Bereich, und – das muss erlaubt sein – spielt für den Beruf Immobilienkaufmann/-frau natürlich die Azubikampagne der Wohnungswirtschaft eine große Rolle. Dabei geht es vor allem darum, in der Orientierungsphase Aufmerksamkeit für die Branche zu schaffen. In der Orientierungsphase dürfen auch die Eltern nicht vergessen werden. Auch

→

Freunde und Bekannte spielen in der Wohnungswirtschaft eine große Rolle. Deshalb ist es wichtig, auch diese Gruppe mitzunehmen. Bei der Azubikampagne haben wir beispielsweise diskutiert, ob wir auch bei Facebook weiterhin präsent sein wollen, schließlich sind da mehr und mehr nur noch die „Älteren" und nicht mehr so sehr unsere Zielgruppe. Der Konsens war dann aber vorerst, selbst wenn, „schadet ja nicht" und wenn dann der Tipp vielleicht von der Elternseite kommt, war es die richtige Entscheidung.

**„Ich würde mir wünschen, dass es vor Ort, an den Schulen, noch viel mehr Aktivitäten durch die Wohnungswirtschaft gibt."**

Den Wohnungsunternehmen selbst empfehle ich häufiger in den Schulen präsent zu sein. Da hat man die Zielgruppe direkt vor Ort. Durch den persönlichen Kontakt, in der Klasse, der Jahrgangsstufe, der Schule wird wichtige Arbeit fürs eigene Recruiting aber auch für die gesamte Branche geleistet. Das Unternehmen, der jeweilige Beruf und die Branche werden vor Ort vorgestellt und bekannt gemacht. Das bleibt bei den jungen Menschen ganz anders im Gedächtnis. Für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau gibt es vorbereitetes Material, das wir zur Verfügung stellen können, also Flyer, Broschüren etc.

Wenn es dann um den nächsten Schritt von der Aufmerksamkeitsebene hin zur konkreten Ausbildungsplatzsuche geht, ist das Anbieten von Praktikumsplätzen ein wichtiger Baustein. War das Praktikum für beide Seiten positiv, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich daraus etwas entwickelt.

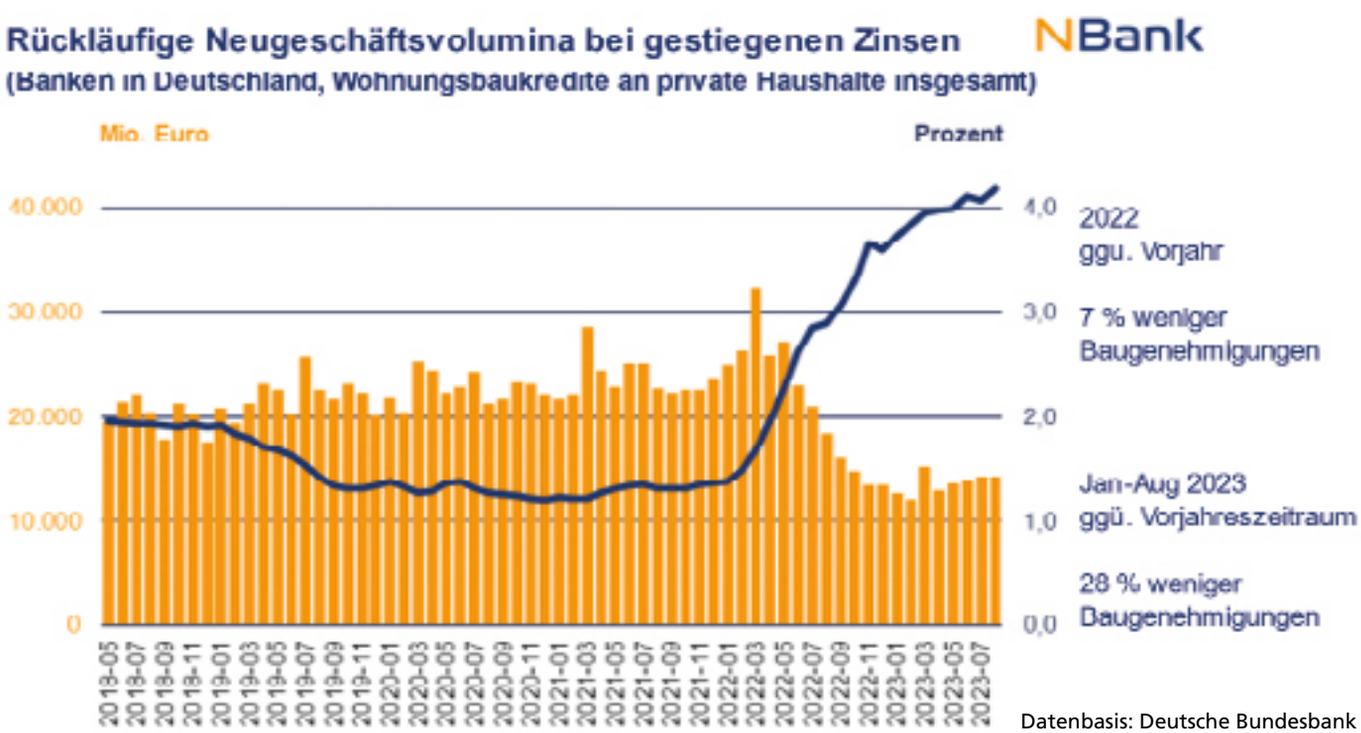
Was man den Wohnungsunternehmen auch noch empfehlen muss, ist die eigene Internetseite. Verschiedene Studien zeigen, wie wichtig die Aufbereitung und der Informationsgehalt der Unternehmenswebsite für die konkrete Arbeitgeberwahl ist, vor allem bei der jungen Generation. Die Internetseite muss einfach überzeugen.

**In der aktuellen Ausgabe berichten wir über Azubi-Projekte von Mitgliedsunternehmen. Haben Sie Tipps, wie Wohnungsunternehmen das Vertrauen in die Auszubildenden und die oft geforderte Mitverantwortung in der beruflichen Praxis gestalten können?**

**Zabel:** Neben den üblichen Ausbildungsstationen vor Ort im Unternehmen halte ich sehr viel von eigenständiger Projektarbeit. Also auch mal Wegkommen von seinem Schreibtisch. Das selbstständige Arbeiten an Projekten kann das Verständnis für den Beruf fördern, macht fit für das Arbeiten im Team und führt zu Erfolgserlebnissen.

Ein erfolgreiches Azubiprojekt, das mir spontan einfällt, war beispielsweise die Neuplanung einer alten Remise bei der Gewobag aus Berlin, die auf die Auszubildenden übertragen wurde. Natürlich mit Begleitung von Architekten und Fachleuten. Dabei haben die jungen Leute im Team gearbeitet und Aufgaben in Eigenverantwortung übernommen, und zwar übergreifend über alle Lehrjahre. Das war ein super Projekt und ein wichtiger Schritt zur Selbstständigkeit.

Vergleichbare Aufgabenstellungen mit konkreten Praxisprojekten lassen sich garantiert in vielen Wohnungsunternehmen finden und die Erfahrung für die Auszubildenden, etwas selbst geschafft zu haben, kann man nicht hoch genug schätzen. ←




Datenbasis: Deutsche Bundesbank

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

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

# Azubi-Kampagne mit 4.0 am Start

**VON KARSTEN DÜRKOP** VDW NIEDERSACHSEN/BREMEN UND **KATJA KAISER-HIMMELSBACH** VDW BAYERN

Die Ausbildung ist ein wesentlicher Bestandteil der beruflichen Entwicklung und spielt eine entscheidende Rolle bei der Bewältigung des Fachkräftemangels in Deutschland. In vielen Branchen, einschließlich der Wohnungswirtschaft, besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Fachkräften. Das unterstreicht auch eine aktuelle Studie des Bochumer InWIS-Instituts zur Personalentwicklung. Fast zwei Drittel der befragten Wohnungsunternehmen gaben an, dass es schwierig sei, qualifizierte Mitarbeiter zu finden.

Also besteht dringender Handlungsbedarf, sich mit dem Nachwuchs noch intensiver auseinanderzusetzen:

Die Generationen Y und Z, auch als Millennials und Post-Millennials bekannt, bringen neue Perspektiven und Erwartungen in die Arbeitswelt ein. Sie sind digital versiert, legen Wert auf soziale Verantwortung, streben nach Selbstverwirklichung und wollen Beruf und Freizeit in Einklang bringen. Sie suchen also nach Arbeitsplätzen, die nicht nur finanzielle Sicherheit bieten, sondern auch Möglichkeiten zur persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung. „Wir Jungen haben einen Vorsprung, weil wir wissen, wie wir nicht leben wollen. Wir haben gesehen, wohin es führt, wenn sich unsere Eltern kaputt arbeiten: Burn-Out und sehnsüchtiges Warten auf die Rente. Deshalb wollen wir lieber jetzt glücklich sein", heißt es im „Randstadt Workmonitor".

Insgesamt zeigt sich also, dass eine gezielte Ausbildung im Kontext des Fachkräftemangels von entscheidender Bedeutung ist. Indem Sie die Bedürfnisse und Erwartungen der Generationen Y und Z berücksichtigen, können Sie sicherstellen, dass Sie qualifizierte Fachkräfte für die Zukunft gewinnen.

Mit dem Thema Nachwuchsgewinnung haben sich der GdW und seine Regionalverbände recht früh befasst und eine Ausbildungskampagne ins Leben gerufen. Die Kampagne mit dem Titel „Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann – vielseitiger als du denkst!" wurde 2009 gestartet und zielt darauf ab, junge Menschen auf die Vorteile, Attraktivität und Vielseitigkeit des Ausbildungsberufs Immobilienkaufmann/-frau aufmerksam zu machen. Sie hebt die Besonderheiten und Werte der Wohnungswirtschaft hervor und hat bereits dazu beigetragen, den Bekanntheitsgrad dieses Berufsbildes deutlich zu steigern.

Mittlerweile ist die Kampagne 4.0 am Start. Die Motivgestaltung, die Nutzungsrechte an Bildern und Texten, die Entwicklungskosten für die werblichen Umsetzungen sowie die halbjährliche Medienkampagne wird vom GdW und den Verbänden getragen. Im vdw Niedersachsen Bremen übernimmt der FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft die Kosten.

Die Gesamtinvestition hat sich bereits ausgezahlt. Seit dem Start der Kampagne haben knapp zwei Millionen Besucher die Website angeklickt und davon 300 000 die Ausbildungsdatenbank aufgerufen. Die Bekanntheit des Ausbildungsberufs wurde

**KARSTEN DÜRKOP**
Bildungsreferent beim vdw Niedersachsen Bremen
Vorsitzender der AG Bildung und Personalentwicklung beim GdW

**KATJA KAISER-HIMMELSBACH**
Bildungsreferentin beim VdW Bayern
Stellvertretende Vorsitzende der AG Bildung und Personalentwicklung beim GdW

durch die Kampagne um 200 Prozent gesteigert. Immer mehr Jugendliche und auch ihre Eltern kennen diesen Beruf und schätzen die Branche. Vor Kurzem wurde die Azubi-Kampagne mit dem mediaV-Award in der Kategorie „Beste Nachwuchsinitiative" ausgezeichnet.

Die vorgefertigten Werbemittel der Kampagne können Sie jederzeit für sich einsetzen. Natürlich können Sie die Materialien passgenau für Ihr Unternehmen mit Ihrem Logo und Ihren Kontaktdaten individualisieren lassen. Sie tragen nur die Produktionskosten. So sparen Sie die Kosten für eine teure, eigene Personalrecruiting-Kampagne. Nutzen Sie also die Möglichkeiten und werden als Absender der Azubi-Kampagne erkannt, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen und erhalten Sie somit eine frühere und bessere Auswahl an Bewerbern.

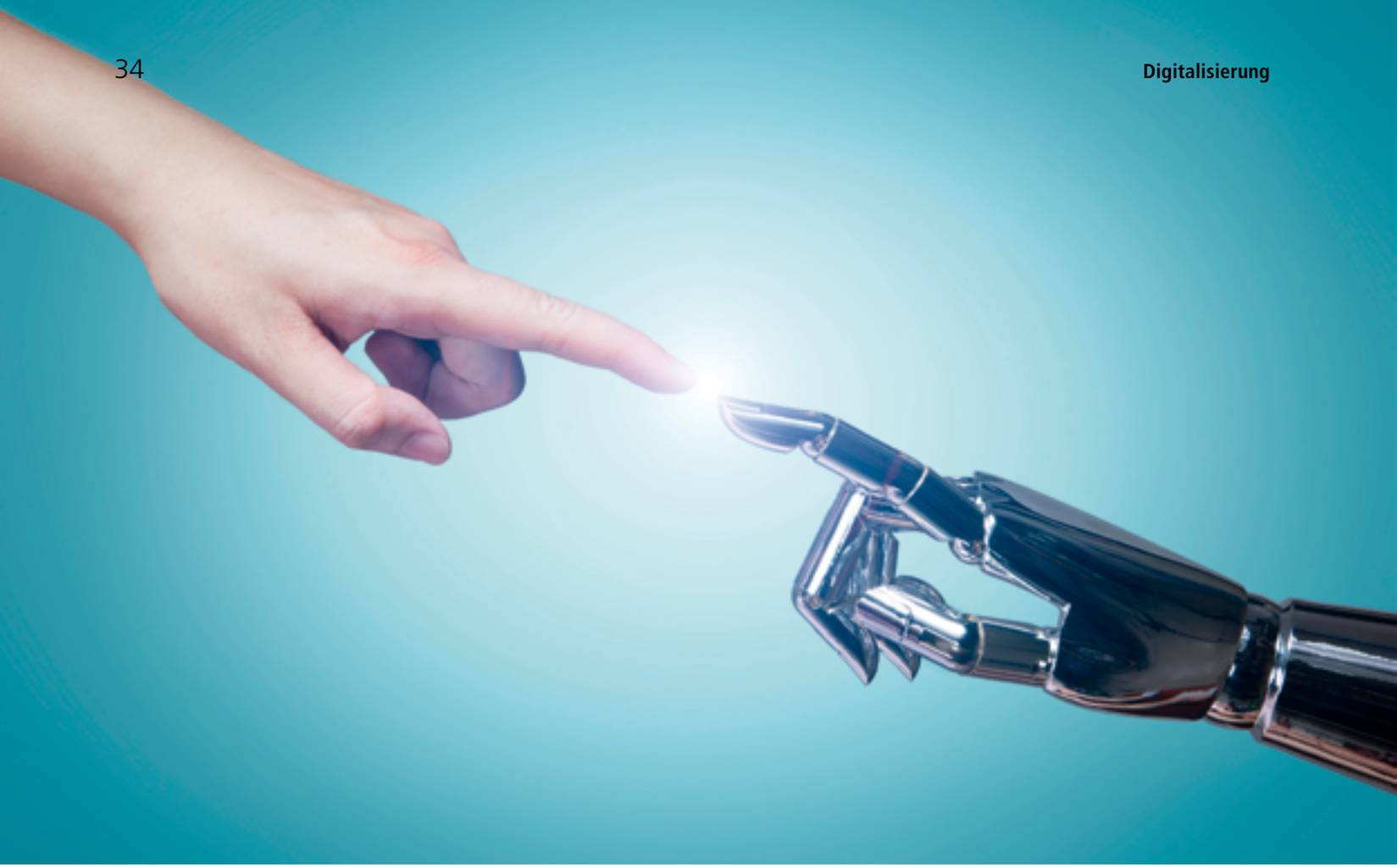
**Alle Informationen finden Sie unter**
**https://unternehmen.immokaufleute.de/**

**Und noch ein Tipp:** Die zunehmende Digitalisierung erleichtert den Recruitingprozess. Die junge Generation ist dabei schnelle und unkomplizierte Zugänge gewöhnt: einfache Kontaktmöglichkeiten auf Websites, Bewerbungen via WhatsApp und rasches Feedback.

Also: Auf die Werte und Gewohnheiten junger Kandidaten gilt es sich einzustellen. Entscheidend ist das Agieren auf Augenhöhe, Vertrauen in die Azubis zu setzen und sich im Klaren zu sein, was sich die Jungen wünschen: nämlich mitgestalten können, von Anfang an Verantwortung übernehmen und Entwicklungspotenziale aufgezeigt bekommen.

**Viel Erfolg bei der Ausbildung wünschen weiterhin:**
**Karsten Dürkop und Katja Kaiser-Himmelsbach**

**Für den vdw Niedersachsen Bremen steht Ihnen Karsten Dürkop für alle Fragen rund um das Thema zur Verfügung.**



# Wir kommen um die **Digitalisierung nicht herum!**

**VON SVENJA DORN** VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Mit dem Wachstumschancengesetz sollen u.a. die Regelungen zur Einführung der elektronischen Rechnung (eRechnung) für inländische B2B-Umsätze (Umsätze zwischen Unternehmen) im Umsatzsteuergesetz verankert werden. Dabei soll die eRechnung ab 2025 obligatorisch verwendet werden und Papierrechnungen sollen nur bei Zustimmung des Empfängers zulässig sein. Folglich sind Sie als Mitgliedsunternehmen gezwungen, Ihre ERP-Systeme sowohl für die Erstellung von eAusgangsrechnungen als auch für die Verarbeitung von eEingangsrechnungen aufzurüsten.

Die Aussicht auf die eRechnung führt aus unserer Sicht noch einmal die Notwendigkeit zur Einhaltung der GoBD (Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff) vor Augen. Die Einhaltung der GoBD erfordert dabei sogenannte Verfahrensdokumentationen für buchführungsrelevante Vorgänge. Diese Dokumentationen sollen es dem Betriebsprüfer ermöglichen, sich einen Überblick über die Prozesslandschaft des Unternehmens inklusive vorgesehener Kontrollen zu verschaffen und dahingehend zu beurteilen, ob die Maßnahmen angemessen sind, um die Besteuerungsgrundlagen zutreffend zu ermitteln. Diese Verpflichtung besteht bereits, wird jedoch mit Blick auf die Praxis teilweise nachlässig behandelt.

Sofern Sie solche Verfahrensdokumentationen für buchführungsrelevante Prozesse bisher nicht vorhalten, empfehlen wir Ihnen dringend, sich damit zu beschäftigen. Dabei sollten auch die betriebswirtschaftlichen Vorteile durch die Prozessaufnahme und die Identifikation von Verbesserungspotenzialen nicht außer Acht bleiben.

Denn nur, wer seine Prozesse an die Digitalisierung anpasst, wird Erleichterung durch sie erfahren. Werden weiterhin alte Muster bei gleichzeitiger Umstellung auf elektronische Verfahren oder Archivierungen verfolgt, werden durch den Druck zur Digitalisierung deutlich mehr Kapazitäten gebunden als Chancen des Wandels genutzt.

Im Zuge der Prozessaufnahme und im Hinblick auf die angekündigte eRechnung sollten Sie sich folgende Fragen stellen:

- Wie ist das Belegwesen aufgebaut?
- Wie nutzen wir die elektronische Archivierung?
- Nutzen wir einen elektronischen Rechnungsdurchlauf?
- Welche Rechnungskontrollen könnten möglicherweise automatisiert erfolgen?
- Ist die Datenqualität z.B. in den Stammdaten der Kreditoren ausreichend, um automatisierte Kontrollen zuzulassen?

**SVENJA DORN**

Steuerberaterin beim vdw Niedersachsen Bremen

- Wie kann sichergestellt werden, dass Rechnungen direkt mit Aufträgen verknüpft werden und ein automatisierter Kontierungsvorschlag zutreffend erfolgt?
- Sind die Arbeitsabläufe und Vorgaben bereits dokumentiert (z.B. im Rahmen von Arbeitsanweisungen) und sind diese zukunftssicher?
- Sind Kontrollen implementiert und werden in vorgegebener Weise dokumentiert?

Gern ist die Steuerabteilung des vdw mit einem GoBD-Check behilflich, den Stand Ihrer bereits ergriffenen Maßnahmen hinsichtlich der Einhaltung der GoBD zu überprüfen. Darüber hinaus unterstützen wir Sie gern bei der Erstellung von Verfahrensdokumentationen, wenngleich die Prozessaufnahme bereits im Vorfeld durch Sie und Ihre Mitarbeiter vorbereitet werden sollte. ←

**Sie erreichen Svenja Dorn unter:**
**s.dorn@vdw-online.de**
**Telefon: 0511 1265-146**

Anzeige

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**

**Diese vier Bildvorschläge lieferte Midjourney nach Eingabe eines Prompts, den ChatGPT vorgeschlagen hatte.**

**Bildquelle: Erzeugt von Hanno Schmidt mithilfe von ChatGPT und Midjourney.**

**HANNO SCHMIDT**
ist in zwei Welten zu Hause: im digitalen Marketing seit 2005 und in der Wohnungswirtschaft seit 2013. Er weiß, wie Google, Facebook und Instagram funktionieren – und bricht dieses Wissen ganz konkret auf die Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen herunter. Als Inhaber der Agentur haushoch digital nutzt er sein Wissen tagtäglich für eine wachsende Zahl an Wohnungsunternehmen deutschlandweit.

# KI im Marketing für Wohnungsunternehmen: Was bleibt vom Hype?

**VON HANNO SCHMIDT** AGENTUR HAUSHOCH DIGITAL

Der erste ganz große Hype um die künstliche Intelligenz ist schon wieder vorbei – sie hat unsere Arbeitswelt noch nicht komplett auf den Kopf gestellt. Allerdings: Die Technologie ist gekommen, um zu bleiben. Einige ganz praktische Beispiele zeigen, wie KI das Marketing für Wohnungsunternehmen heute schon verändert.

## Wie KI heute schon für unschlagbare Ergebnisse in der Online-Werbung sorgt

Mieterakquise und Mitarbeitenden-Gewinnung über digitale Kanäle sind mein Kerngeschäft. Der effektivste Weg dafür ist fast immer das Schalten von bezahlten Anzeigen bei Google und den Meta-Plattformen Facebook und Instagram. Ein entscheidender Faktor dafür, dass es so gut funktioniert: Die KI-Algorithmen der Plattformen, die immer besser verstehen, wem sie wann welche Anzeigen zeigen sollten.

Stellen Sie sich Meta Ads und Google Ads als zwei hochspezialisierte Spürhunde vor. Jeder Benutzer hinterlässt eine einzigartige „Duftspur" im Internet – eine Kombination aus Interessen und Verhalten. Wenn wir den Spürhunden zeigen, welche Art von Nutzern zu unserem Angebot passen (etwa: „Wer hat sich auf unsere Stellenausschreibung beworben?" oder: „Wer hat eine Wohnungsanfrage gestellt?") gehen diese für uns auf die Jagd und suchen Nutzer mit ähnlichen „Duftspuren".

Das funktioniert extrem gut. Selbst wenn wir etwa dem Meta-Algorithmus keine Vorgaben machen, an welche Altersgruppe er unsere Azubi-Anzeige ausspielen soll, hat er innerhalb von Stunden gelernt, dass 16- bis 20-Jährige die Hauptzielgruppe der Anzeige sind (und hat im Hintergrund festgestellt, dass vor allem Jugendliche mit bestimmten Arten von Interessen besonders positiv auf die Anzeigen reagieren).

Wir müssen unserem Spürhund allerdings auch wirklich präzise mitteilen, wonach er suchen soll. Wir müssen ihm rückmelden: „Ja, das war ein echter Bewerber, den Du gefunden hast – hier ist Dein Leckerli. Und jetzt mehr davon, lauf!" Die Werkzeuge für diese Rückmeldung sind

→

**KI im Marketing von Wohnungsunternehmen Bildquelle: Erzeugt von Hanno Schmidt mithilfe von ChatGPT und Midjourney.**

der Meta Pixel bzw. ein Google-Tracking (etwa über Google Analytics). Wenn wir diese nutzen, liefern die großen Plattformen oft innerhalb kürzester Zeit messbare Ergebnisse. Gibt es diese Anbindung nicht, können die Spürhunde nicht ordentlich arbeiten.

## ChatGPT für Redakteure

In SEO- und Recruiting-Seminaren weise ich immer darauf hin, dass es sehr sinnvoll ist, Jobangebote auf der Website mit dem „Markup for Jobs" zu kennzeichnen. Das ist eine Form von strukturierten Daten, die vor allem von Google ausgelesen und zur Bestückung des Jobkarussells in den Suchergebnissen genutzt wird.

Das ist – wie andere kleinere Programmieraufträge – eine perfekte Aufgabe für ChatGPT: Wir nennen die URL unserer Ausschreibung, die KI generiert uns einen fast perfekt ausgefüllten Code, den wir an wenigen Stellen noch ergänzen: STRG-C, STRG-V. Diese Aufgabe ist in unter fünf Minuten erledigt.

## Halbierung der Mietermagazin-Kosten mit ChatGPT und Midjourney?

Meine Arbeit für Wohnungsunternehmen begann mit dem Texten für Mietermagazine. Häufiger Fall: Das Unternehmen liefert ein Dutzend Fakten und Stichpunkte zu einem Modernisierungsprojekt – ich übersetze das auf einer halben Seite in menschliche Sprache und verpasse dem Ganzen einen gewissen Spin, der die Besonderheiten des Unternehmens betont. Dazu benötigte ich etwa eine knappe Stunde.

ChatGPT liefert ein ähnliches Ergebnis in wenigen Sekunden. Wenn wir den Prompt nicht ganz plump formulieren, sondern den gewünschten Stil und gewisse Hintergrundinfos mitliefern, ist das Ergebnis zumindest eine gute Grundlage für einen Feinschliff. Rechtschreibung und Grammatik: von Anfang an perfekt.

Ein eng verwandter Anwendungsfall ist die Formulierung von Exposé-Texten auf der Basis von Stichpunkten. Bei der Texterstellung dieser Art können Sie als Wohnungsunternehmen schon heute schätzungsweise 50 Prozent des Aufwands einsparen.

Ebenfalls sehr gut funktioniert die Formulierung von typischen Service-Beiträgen. „7 Tipps zum Energiesparen" oder „5 Freizeittipps für die kalte Jahreszeit" lassen sich sehr schnell und in guter Qualität erstellen. Es lohnt sich übrigens, in die Bezahlversion von ChatGBT zu investieren und damit auf das noch einmal deutlich fortgeschrittenere Sprachmodell GPT 4.0 zurückzugreifen. Die Ergebnisse sind spürbar besser.

Übrigens liefert künstliche Intelligenz bei diesen Themen nicht nur die Texte auf Knopfdruck, sondern auch die illustrativen Bilder, welche manche Agentur gern teuer in Rechnung stellt.

## So funktionieren Midjourney und ChatGPT im Doppelpack

Midjourney heißt das derzeit führende Bildgenerierungstool. Die Bedienung ist etwas ungewohnt, da zur Nutzung ein Profil bei Discord nötig ist – einem modernen Forumsanbieter. Wenn wir auf dem Midjourney-Server dieses Forums einen Beitrag mit /imagine beginnen, wird der folgende Part von Midjourney als Arbeitsanweisung verstanden und die KI antwortet mit vier Bildvorschlägen, die man dann noch weiter optimieren lassen kann.

Es ist gar nicht so einfach, gute Prompts für Midjourney zu schreiben. Glücklicherweise müssen wir das auch nicht. Wir bitten einfach ChatGPT, das zu erledigen. Den Prompt für das Titelbild dieses Beitrags habe ich erzeugt, indem ich meinen Beitrag in ChatGPT eingegeben habe und es angewiesen habe, mir einen Midjourney-Prompt für ein gutes Titelbild zu generieren.

Midjourney hat mir auf dieser Basis vier faszinierende Vorschläge geliefert. Ich habe mich für den ersten entschieden und diesen vergrößern lassen.

## ChatGPT funktioniert für mich nicht!

Ganz ehrlich: Ich hatte auch eine Phase der Enttäuschung. Nach dem ersten Wow-Effekt wurden die Grenzen der Technologie schnell sichtbar: ChatGPT formuliert Spinnereien – und klingt dabei sehr selbstbewusst. Auch diesen Beitrag wollte ich von ChatGPT vorbereiten oder schreiben lassen. Das Ergebnis, selbst mit längeren und mehrfach verfeinerten Prompts: oberflächlich, langatmig und ohne Verständnis für die Zielgruppe. Was Sie jetzt lesen, entstammt daher zu 100 Prozent menschlicher Intelligenz. Das Bildgenerierungstool Midjourney ist bis heute nicht in der Lage, Texte in seine Bilder zu integrieren.

Aber: Diese Technologie ist noch jung! Als Google und Meta ihre automatisch optimierten Kampagnen ausrollten, waren sie zunächst den manuell optimierten unterlegen. Noch vor vier Jahren führte ich die „Spürhunde" eng an der Leine, damit diese keinen Unfug treiben. Heute besteht ein Großteil meiner Arbeit darin, sicherzustellen, dass die passenden Leckerlis für die richtigen Ergebnisse verteilt werden (also die Datenqualität stimmt). Die Leine ist nur noch ganz selten nötig.

ChatGPT schreibt jetzt schon bessere Texte als 80 Prozent der Menschen – und selbst als mancher Profi, wenn dieser weniger begnadet und/oder mit wenig Zeit ausgestattet ist. Die Fortschritte von GPT 3.5 (dem Sprachmodell, auf dem die kostenlose Version von ChatGPT beruht) auf GPT 4 sind beachtlich. Und das ist erst der Anfang. Bereiten wir uns vor!

**Die 3 Takeaways:**

**1. Nutzen Sie die „Spürhunde" von Google- und Meta-Ads in Verbindung mit den entsprechenden Webanalyse-Tools, um zuverlässig gute Ergebnisse in der Vermarktung und im Recruiting zu erzielen.**

**2. Nutzen Sie ChatGPT regelmäßig – am besten in der Bezahl-Version, um einfache Texte für Ihr Mietermagazin, Stellenausschreibungen oder Wohnungsexposés zu erstellen.**

**3. Wenn die KI keine guten Ergebnisse liefert: Fragen Sie sie, wie Sie Ihren Prompt für bessere Ergebnisse formulieren können. Lassen Sie sich auch die Prompts für die Bildgenerierungs-KI Midjourney von ChatGPT formulieren.** ←

Automatisierung von Kunden- und Serviceprozessen im Betrieb von Immobilien

# Ansätze der Datenintegration von ERP-Systemen und PropTech-Lösungen

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

PropTech-Unternehmen bieten vielfach innovative spezifische IT-Lösungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft[1], die spezifische Geschäftsprozesse unterstützen. Die am Markt befindlichen ERP-Systeme sind demgegenüber auf die standardisierte Abwicklung von Massenprozessen des Property Managements und in Teilen des Facility Managements ausgelegt und können ergänzende Prozesse kaum wirtschaftlich abbilden. Mit der Bereitstellung ihrer Lösungen ermöglichen diese Prop-Techs den Wohnungsunternehmen deutliche Effizienzsteigerungen[2] verbunden mit einer signifikanten Erhöhung der Ausrichtung ihres Leistungsangebots an den Kundenbedarfen. Ein reibungsloses Arbeiten der PropTech-Lösungen setzt für gewöhnlich voraus, dass diese in ein informationstechnisches Ökosystem eingebunden sind, das durch das im jeweiligen Unternehmen eingesetzte ERP-System geführt wird[3,4]. Um den langfristigen Erfolg von PropTech-Lösungen am Markt zu sichern, muss eine Anbindung dieser Lösungen über moderne Programmierschnittstellen an die ERP-Systeme der etablierten Softwareunternehmen der Branche, wie Aareon, SAP, Dr. Klein Wowi, Haufe oder Yardi, umgesetzt werden[5].

Mit erfolgreichen IT-Lösungen von PropTech-Unternehmen lassen sich signifikante Effekte zur Steigerung der Effizienz und der Kundenorientierung der mittels dieser Lösungen unterstützten ergänzenden Prozesse in Wohnungsunternehmen erzielen und damit Kosteneinsparungen realisieren. Auch können Vereinfachungen von Abläufen im Property Management oder Verbesserungen von Dienstleistungen im Facility Management umgesetzt werden. Beispiele für technologische PropTech-Lösungen sind Mieterkommunikations- und Serviceplattformen, Marktplätze für Sanierungsleistungen, digitalisierte Vermietungsprozesse, digitale Türzugangssysteme, Fernüberwachung der technischen Gebäudeausstattung oder ein digitales Aufzugsmanagement[6]. Viele der genannten Lösungen implementieren die Verarbeitung von originären Daten aus den in den Wohnungsunternehmen betriebenen ERP-Systemen. So muss beispielsweise ein Türzugangssystem Gebäude- und Gerätedaten (Schließanlage), Daten zu den Wohneinheiten und des Sicherungssystems des Gebäudes handhaben. Eine Mieterkommunikations- und Serviceplattform muss zusätzlich die Daten der Mieter verarbeiten.

## Stufen der ERP-Integration von PropTech-Lösungen

Da die Bereitstellung eines breiten Serviceangebots und damit die Anbindung von PropTech-Lösungen an das eigene ERP-Systeme auch für die ERP-Hersteller ein zunehmend wichtiger Faktor für die Platzierung am Markt ist[7], sehen diese die Notwendigkeit, ihre Systeme für dieses Angebot zu öffnen. Für eine Anbindung ergänzender Funktionen an ein ERP-System lassen sich unterschiedliche Ansätze beschreiben, die durch vier Stufen der Integrationstiefe von PropTech-Lösungen mit ERP-Systemen repräsentiert werden (vgl. Abbildung 1).

In der ersten Integrationsstufe wird ein Datenexport/-import aus dem ERP-System des jeweiligen Wohnungsunternehmens in die jeweilige PropTech-Lösung mittels CSV-Dateien bzw. vice versa realisiert. Die zweite Integrationsstufe etabliert eine direkte Anbindung einer PropTech-Lösung mittels einer Schnittstelle zur Anwendungsprogrammierung (Application Programming Interace API) an das ERP-System, sodass ein direkter Datenaustausch zwischen den Systemen erfolgen kann. In der dritten Integrationsstufe erfolgt eine technische und ggf. organisatorische Einbindung von PropTech-Lösungen in ein IT-Ökosystem. Die vierte Integrationsstufe bezeichnet schließlich eine vollständige Integration von PropTech-Lösungen als Softwaremodul in das ERP-System eines etablierten Softwareunternehmens. Die Umsetzung einer der skizzierten Integrationsstufen hängt einerseits von der organisatorischen Anbindung der jeweiligen PropTech-Lösung an den ERP-Hersteller ab, andererseits bilden die Geschäftsmodelle beider Seiten sowie die technische Implementierung von Kommunikationsschnittstellen der Systeme wichtige Umsetzungsfaktoren.

Die Anbindung einer PropTech-Lösung mittels CSV-Datenimport ist mit sehr hohem manuellen Aufwand verbunden, daher stark fehlerbehaftet, sie arbeitet unidirektional und ist für eine Automatisierung von Prozessen im Property Management gänzlich ungeeignet. Die durch PropTech-Lösungen angestrebten Effekte zur Effizienzsteigerung lassen sich mit einer derartigen Lösung kaum erreichen.

Demgegenüber stellt die Anbindung von PropTech-Lösungen an ein ERP-System mittels moderner Programmierschnittstellen einen flexiblen Ansatz dar, der den Austausch einer Vielzahl an Daten in beide Richtungen zwischen Softwarelösungen realisiert[8]. Dies setzt die gegenseitige Zugänglichkeit der Programmierschnittstellen für die Kommunikationspartner voraus, um die Datenstrukturen innerhalb der Systeme in geeigneter Weise zu gestalten und spezifische Funktionen verfügbar zu machen[9]. Eine Umsetzung derartiger Schnittstellen auf Basis des REST-Standards bildet eine für die Partner gut handhabbare Lösung. Die REST-API (REpresentational State Transfer) unterstützt als Programmierschnittstelle die Kommunikation verteilter Systeme[10].

Die Einbindung von PropTech-Lösungen in ein IT-Ökosystem erfordert neben der technischen eine gewisse organisatorische Integration des anbietenden Start-up-Unternehmens mit dem ERP-Hersteller. Eine solche Integration kann von einer vertraglichen Vereinbarung über die technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Einbindung der jeweiligen PropTech-Lösung bis hin zu einer rechtlichen Integration des Start-up-Unternehmens als Tochterunternehmen in den Unternehmensverbund des ERP-Herstellers gehen. Mit ihrer technischen Integration in ein gemeinsames Ökosystem kann die in den PropTech-Lösungen oftmals notwendige Nutzung von im ERP-Systemen vorgehaltenen elementaren Daten umgesetzt werden. Das IT-Ökosystem wird mittels eines API-Gateway des ERP-Herstellers aufgebaut, an welches die PropTech-Lösungen, die ein Wohnungsunternehmen über das ERP-System hinaus nutzt, angebunden werden können (vgl. Abbildung 2). Das Gateway wird idealerweise als Cloud-Lösung umgesetzt[11].

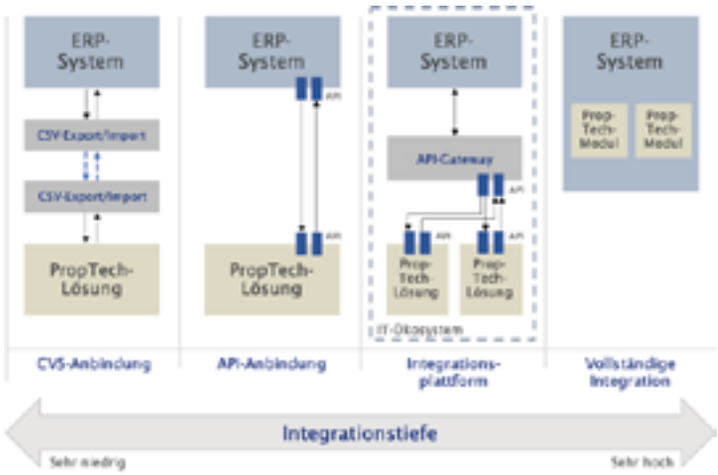



**Abbildung 1: Integrationstiefe von PropTech-Lösungen in ERP-Systeme** (Quelle: eigene Darstellung)

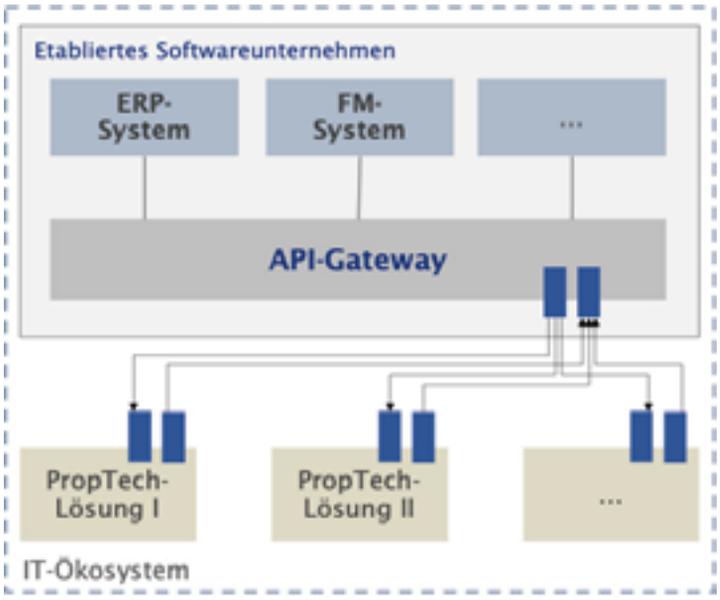



**Abbildung. 2: Einbindung von PropTech-Lösungen in ein IT-Ökosystem mit einem API-Gateway zu den Systemen des ERP-Herstellers** (Quelle: eigene Darstellung)

Die beschriebene Integration von PropTech-Lösungen in ein abgeschlossenes Ökosystem ermöglicht die Anbindung der PropTech-Lösungen über das API-Gateway an die IT-Systeme des ERP-Herstellers, die wiederum über proprietäre Schnittstellen mit dem Gateway verbunden sind. Dies ist mit dem Effekt verbunden, dass weitere Anbindungen dieser PropTech-Lösungen an prozessfüh-

→

rende Systeme anderer ERP-Hersteller über das Gateway nicht ohne Weiteres realisierbar sind.

Tritt an die Stelle des API-Gateways eine Integrationsplattform, die ggf. durch einen unabhängigen Plattformbetreiber aufgebaut wird und eine API-Anbindung sowohl der Systeme von etablierten Softwareunternehmen als auch von PropTech-Lösungen erlaubt, so ließe sich ebenfalls ein IT-Ökosysteme etablieren, in welchem Wohnungsunternehmen neben den Systemen zur Abwicklung ihrer Property Management Kernprozesse mehrere Start-up-Lösungen zur Abwicklung von ergänzenden Prozessen miteinander integrieren können. Somit kann die dritte Integrationsstufe sowohl durch einen ERP-Hersteller mit einem proprietären Zugang wie auch durch einen unabhängigen Plattformbetreiber mit modernen Programmierschnittstellen auf beiden Seiten abgebildet werden.

Mit der vierten Integrationsstufe, einer vollständigen Integration der jeweiligen PropTech-Lösung als Softwaremodul in das ERP-System des etablierten Softwareunternehmens, ist de facto die Auflösung dieser PropTech-Lösung als eigenständige Software verbunden. Damit kann ein Verlust an Agilität und Flexibilität bei der Weiterentwicklung der Funktionen mit der ehemaligen PropTech-Lösung einhergehen.

## Zusammenarbeit zwischen ERP-Herstellern und PropTech-Lösungsanbietern

Die vorangehend skizzierten Ansätze der (technischen) Anbindung von PropTech-Lösungen bedürfen spezifischer organisatorischer Formen der Zusammenarbeit zwischen den Herstellern von ERP-Systemen und den Start-up-Unternehmen, um eine passgenaue Anbindung der PropTech-Lösungen an das jeweilige ERP-System zu realisieren. So können die Einbindung einer PropTech-Lösung in ein IT-Ökosystem – insbesondere, wenn es sich um ein durch ein etabliertes Softwareunternehmens betriebenes Ökosystem handelt – sowie die vollständige Integration einer PropTech-Lösung als Softwaremodul in ein ERP-System oftmals die Eliminierung des ursprünglichen PropTech-Geschäftsmodells zur Folge haben. Dies wird verursacht durch die wahrscheinliche Übernahme des ehemaligen Start-up-Unternehmen oder eine Beteiligung an diesem. Aus Sicht der ERP-Hersteller erweitern diese beiden Integrationsansätze den Leistungs- bzw. Funktionsumfang des eigenen Angebots, zugleich erhöhen sie die Komplexität dieses Angebots. Aus Sicht der Start-up-Unternehmen liegen die resultierenden Effekte in der Regel in einer abnehmenden Innovationskraft der ehemaligen Start-up-Organisation, im Rückgang der Flexibilität dieser Organisation und in einer Reduzierung des Wettbewerbs zwischen den IT-Lösungsanbietern[12].

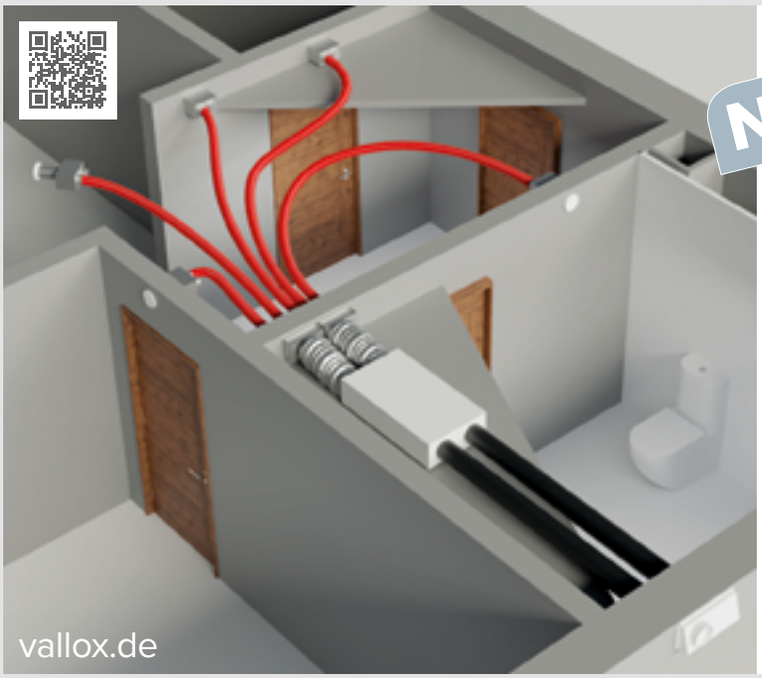
Alternativ zu einer Übernahme eines bzw. zu einer Beteiligung an Start-up-Unternehmen und der damit verbundenen organisatorischen und technischen Integration der zugehörigen PropTech-Lösung steht das Modell einer geschäftlichen Kooperation eines ERP-Herstellers mit den entsprechenden Start-up-Unternehmen. Eine solche vertraglich geregelte Zusammenarbeit[13] fördert die technische Anbindung der jeweiligen Start-up-Lösung mittels einer modernen Programmierschnittstelle an das ERP-System. Diese API-Anbindung erfordert die Offenlegung der Programmierschnittstellen des ERP-Systems gegenüber den Start-up-Unternehmen, sodass diese ihre Schnittstellen für eine Kommunikation in geeigneter Weise aufbauen können[14]. Mit der Bereitstellung offener, moderner Programmierschnittstellen können etablierte Softwareunternehmen somit eine schnelle und kostengünstige Anbindung spezifischer informationstechnischer Systeme realisieren, die ergänzende Prozesse des Property Managements effizient unterstützen. ERP-Hersteller sind für die Anbindung von PropTech-Lösungen, die Wohnungsunternehmen als Ergänzung des eigenen Leistungsspektrums der ERP-Hersteller einen Mehrwert bieten, vielfach offen, um ein ganzheitliches Immobilienmanagement zu ermöglichen[15]. Auch steigert dies die Attraktivität der Systeme der ERP-Hersteller für die Wohnungsunternehmen.

Vor dem Hintergrund der vorangehenden Ausführungen erscheint die Bereitstellung offener und moderner Programmierschnittstellen zur Anbindung von Prop-Tech-Lösungen hinsichtlich der Flexibilität, Erweiterbarkeit und Effektivität der am besten geeignete Ansatz für eine zielführende Nutzbarmachung dieser Lösungen und für das Erzielen der mit den Lösungen angestrebten Effekte[16]. Sofern die etablierten Softwareunternehmen offene Programmierschnittstellen für ihre Systeme zur Verfügung stellen, können in Abhängigkeit von den Anforderungen des jeweiligen Wohnungsunternehmens sowohl Anbindungen einzelner PropTech-Lösungen an das jeweilige ERP-System als auch die Nutzung von API-Integrationsplattformen, die über APIs sowohl ein ERP-System als auch mehrere PropTech-Lösungen anbinden, sinnvoll sein. Damit lässt sich ein offenes IT-Ökosystem etablieren, das alle relevanten Prozesse des Property Managements unter Einsatz einer konsistenten Datenbasis, die im jeweiligen ERP-System zentral vorgehalten und durch die eingebundenen PropTech-Lösungen genutzt wird, abbilden. Die damit erzielbare Integration der Prozesse auch in Richtung der Mieter und Eigentümer von Wohneinheiten sowie in Richtung von Versorgern und Dienstleistern kann erstens weitere Effizienzsteigerungen realisieren und zweitens zu einer deutlich höheren Stakeholder-Orientierung und -Zufriedenheit führen.

Eine Implementierung von API-Integrationsplattformen bei den Wohnungsunternehmen unterstützt den effizienten Betrieb der Kerngeschäftsprozesse dieses Unternehmens durch das eingesetzte ERP-System, zugleich wird eine IT-gestützte Ausführung von nebenläufigen, durch PropTech-Lösungen unterstütze Property Management Prozesse innerhalb desselben Ökosystems realisiert, da diese Lösungen über die Plattformanbindung auf die Daten aus dem ERP-System zugreifen und diese in den zugehörigen Prozessen verarbeiten können. Eine Erfolg versprechende Perspektive von API-Integrationsplattformen liegt in der Orchestrierung der verschiedenen durch die angebundenen Softwarelösungen abgebildeten Prozesse zu neuen Use Cases, die die Mehrwerteffekte der Einzellösungen miteinander verknüpfen, idealerweise zu einer Automatisierung der gebildeten Prozesse führen und ein ganzheitliches Management der Immobilien eines Wohnungsunternehmens unterstützen. ←

[1]_Vgl. Brehm et al. 2021, S. 8.
[2]_Vgl. Wenzel 2020, S 22 ff.
[3]_Vgl. Animus 2022, S. 10.
[4]_Vgl. Wenzel 2020, S. 4.
[5]_Vgl. BundesBauBlatt 2022/1.
[6]_Vgl. Wenzel 2020, S. 22 ff.
[7]_Vgl. Vieker 2021.
[8]_Vgl. Animus 2022, S. 24.
[9]_Vgl. Sieger 2023, S. 8 und Hoffstiepel 2020.
[10]_Vgl. Talend o.J.
[11]_Vgl. Talend o.J.
[12]_Vgl. BundesBauBlatt 2022/1.
[13]_Vgl. Liebold et al. 2020, S. 18 ff.
[14]_Vgl. BundesBauBlatt 2022/2.
[15]_Vgl. Wenzel 2020, S. 37.
[16]_Vgl. Wenzel 2020, S. 38, Vieker 2021 und Animus 2022, S. 22 f.

Anzeige




NEU

VALLOX
HOME of FRESH AIR

## ValloSprint.

Komplette, zentrale Systemlösung
für Neubau und Sanierung.

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

## Heizen mit System.
## Darauf können Sie vertrauen.

broetje.de

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

BRÖTJE HEIZUNG

# DORNIEDEN Gruppe erweitert ihr Leistungsportfolio um Infrastrukturlösungen

Wer heute zukunftsfähigen Wohnraum plant, muss ganzheitlich denken und viele technische Bereiche einbeziehen, die weit über den reinen Hausbau hinausgehen. Die DORNIEDEN Gruppe bietet allen Wohnraumschaffenden zusammen mit ihren neu gegründeten Gesellschaften effiziente, innovative Lösungen „aus einer Hand“ an, um alle erforderlichen Infrastruktur- und Service-Aufgaben bestmöglich abbilden zu können.

Noch nie zuvor war der Hausbau eine so komplexe Angelegenheit wie heute. Es sind nicht nur zunehmend viele Bauvorschriften und Standards einzuhalten, sondern auch immer mehr ineinandergreifende Gewerke genauestens aufeinander abzustimmen. Insbesondere der Bau eines energetisch effizienten und technisch zukunftsfähigen Hauses erfordert die Koordination verschiedener, sich stetig weiter entwickelnder Infrastrukturbereiche. Geht es darum, nicht nur für einzelne Gebäude, sondern gleich für ganze Quartiere effiziente Lösungen zu planen, nehmen die Anforderungen und Herausforderungen weiter zu.

Gleichzeitig steigen sowohl die Anforderungen an die Nachhaltigkeit als auch das Innovationstempo in vielen Bereichen. Dies hat die DORNIEDEN Gruppe erkannt und ihre Kompetenzen in der Projektierung und Realisierung moderner Wohngebäude und -quartiere mit DORNIEDEN Quartier+ gebündelt, um ganzheitliche, interdisziplinäre und zukunftssichere Quartiersentwicklungen am Puls der Zeit zu ermöglichen. Ziel des systematischen Beratungs- und Planungsansatzes ist zukunftsorientierter Wohnraum, der den ökologischen Fußabdruck der Bewohner senkt und langfristig attraktiven und nachhaltigen Lebensraum bietet.

## Leistungsportfolio erweitert

Um die Idee des integrierten Ansatzes zu optimieren und alle erforderlichen Service- und Infrastrukturaufgaben bestmöglich „aus einer Hand“ bereitstellen zu können, hat die DORNIEDEN Gruppe inzwischen mehrere Gesellschaften gegründet. Dabei handelt es sich um spezialisierte Anbieter, die technische Aufgaben wie die Umsetzung einer nachhaltigen und effizienten Quartiers-Wärmeversorgung (ener-Q), die Konzeption von Photovoltaikanlagen (solar-Q) oder den Ausbau von Highspeed-Glasfaserleitungen (fiber-Q) übernehmen.

Das erweiterte immobilien- und quartiersbezogene Leistungsportfolio ermöglicht es, weitere Synergien in der Gebäude- und Quartiersentwicklung zu heben, wichtige Bereiche noch besser aufeinander abzustimmen, Abläufe und Prozesse effizienter und zeitsparender zu gestalten, die Qualität weiter zu verbessern und gleichzeitig Kosten zu sparen – alles Vorteile mit positivem Einfluss auf die Kundenzufriedenheit sowie die Nachhaltigkeit gesamter Quartiersentwicklungen.

## Elektroinstallationen optimieren

Jüngste Gründung ist das Unternehmen elektrofabrik. Ziel der neuen Gesellschaft ist es, die bisher gängigen Abläufe und Inhalte von Elektroinstallationen zu optimieren. „Ob bei der smarten Installation, bei Anlagen zur Ökostromerzeugung und -speicherung oder nachhaltigen Mobilitätslösungen: Für zunehmend intelligente Komponenten und immer diffizilere Gesamtlösungen braucht es auch bei Elektroleistungen im Wohnsektor andere Herangehensweisen als bisher und erweiterte Kompetenzen“, erklärt Julian von Reumont, Geschäftsführer der elektrofabrik.

Das Leistungsspektrum der neuen Gesellschaft reicht von der klassischen Elektroinstallation für Bauträger bis hin zu komplexen Energiesystemen und innovativen sowie ganzheitlichen Smarthome-Ausstattungen für individuell geplante Gebäude. „Unser Ziel ist es, die Komplexität auf der Baustelle zu reduzieren und unseren Kunden eine optimale Qualität in einer reduzierten Bauzeit zu einem guten Preis anbieten zu können“, meint Sebastian Strickling, ebenfalls Geschäftsführer des neu gegründeten Unternehmens.

## Rundum-sorglos-Paket für Auftraggeber

Grundstückseigentümern, Investoren, Wohnungsgenossenschaften und Bestandshaltern bietet die DORNIEDEN Gruppe als Generalübernehmer maßgeschneiderte Gesamtkonzepte für nachgefragten Wohnraum aus einer Hand. Auftraggeber können sich von der Planung bis zur Fertigstellung auf ein Rundum-sorglos-Paket zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis verlassen. Zukunftsorientiert, klimafreundlich und trotzdem bezahlbar zu bauen, ist für die DORNIEDEN Gruppe kein Widerspruch – das beweist zum Beispiel auch der FIABCI-Sonderpreis in der Kategorie „Bezahlbares Bauen“ für einen seriell geplanten und modular gebauten Geschosswohnungsbau in Mönchengladbach-Rheydt. ←

### Ansprechpartner

**Thomas Zang**
**Key Account Manager | Region Nord**
**zang@dornieden-gruppe.com**
**www.dornieden-gruppe.com**

# BWV stellt Quartierszentrum im Stadtfeld fertig

**Hildesheim.** Es ist vollbracht: Das neue Quartierszentrum im Hildesheimer Stadtfeld ist fertig. Rund eine Million Euro hat der Bau gekostet. Zu den vielen Gratulanten, die zur Eröffnungsfeier gekommen waren, gehörte auch Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer. Er sagte: „Für das große Engagement und den langen Atem möchte ich mich bei allen Projektpartnern ganz herzlich bedanken!" Er sprach damit den Beamten-Wohnungs-Verein als Bauherren, aber auch die Projektgruppe der Stadtplanung und des Quartiersmanagements sowie die verschiedenen Stadtteilakteure an. „Das ist keine Selbstverständlichkeit," stimmte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zu. „Dass sich die zivilgesellschaftlichen Kräfte mit Unterstützung der Kommune auf diese Weise zusammenschließen und gemeinsam ein so großes Ziel erreichen – das ist etwas Besonderes!" Staatssekretär Frank Doods betonte in seinem Grußwort: „Genau solche Bewegungen brauchen wir mehr!"

Im Quartierszentrum werden alle bestehenden Angebote des Vereins Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld (GWE) konzentriert. Darunter fallen die allgemeine Sozialberatung, die Gemeinwesenarbeit für das Quartier und die Hausaufgabenhilfe. Auch Beratungsangebote anderer Behörden wie Jobcenter oder Polizei sind angedacht. „Für viele Menschen im Stadtfeld sind die Wege in die Innenstadt zu lang oder mit Barrieren verbunden. Im neuen Quartierszentrum kommen alle Menschen deutlich leichter an entsprechende Angebote heran", meint GWE-Koordinator Jens-Hendrick Grumbrecht.

Für ihn sei das Zentrum „ein gewaltiger Schritt für das gesamte Quartier". ←

# KSG Hannover setzt auf Lebenszyklus-Management

**Hannover.** Wie kann man das Bauen ressourcenschonender, $CO_2$-reduzierender und nachhaltiger gestalten? Diese Frage stellt sich die KSG Hannover regelmäßig, zum Beispiel bei der Errichtung ihres neuen Geschäftsgebäudes an der Hildesheimer Straße. Die Antwort fand die KSG in enger Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Unternehmen, Wilhelm Wallbrecht, TSN Beton Hannover und A&S Betondemontage in der Anwendung eines aktiven Lifecycle-Managements. Damit lässt sich der Lebenszyklus von Baumaterialien deutlich verlängern und die Nachhaltigkeit steigern, wie etwa beim Beton. Beim Bau des neuen Geschäftsgebäudes kam deshalb sogenannter R-Beton zum Einsatz. „Dabei handelt es sich um einen klassischen Beton, der aber als Zuschlag eine Gesteinskörnung enthält, die aus der Aufbereitung von Abbruchmaterial stammt", erklärt Uwe Behnsen, Leiter Bauausführung bei

Wilhelm Wallbrecht. Ein wichtiger Bestandteil des R-Betons hatte also bereits ein Vorleben. Durch die Wiederverwendung von Abbruchmaterial im R-Beton wird der Lebenszyklus wertvoller Baustoffe verlängert. Mit positiven Effekten im Hinblick auf Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit beim Neubau von Gebäuden. Im Fall der Errichtung des neuen KSG-Geschäftsgebäudes konnten durch die Verwendung von R-Beton rund 1 250 Tonnen natürliche Gesteinskörnung durch rezyklierte Gesteinskörnung ersetzt werden. „Das schont nicht nur natürliche Ressourcen, sondern zum Beispiel auch Deponieraum, da Abbruchmaterial in den Lebenszyklus eines neuen Gebäudes überführt wird und dieses somit nicht deponiert werden muss.“, erklärt KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range.

In der Mischung des beim Bau des neuen KSG-Geschäftsgebäudes verwendeten R-Betons kam zudem sogenannter CEM III-Zement zum Einsatz. Bei dieser Zementsorte wird das herkömmliche Bindemittel Zementklinker, das in seiner Herstellung sehr energie- und $CO_2$-emmissionsintensiv ist, zu 50 Prozent durch Hüttensand als Bindemittel ersetzt. Hüttensand entsteht in großen Mengen als Nebenprodukt bei der Eisenproduktion. Im Gegensatz zum Zementklinker trägt Hüttensand einen eher kleinen ökologischen Rucksack mit sich. Durch die Verwendung von CEM III-Zement lassen sich $CO_2$-Emissionen pro Kubikmeter Beton um rund 25 Prozent reduzieren. Im Fall des KSG-Neubaus sind dies insgesamt rund 135 Tonnen $CO_2$. „Wir freuen uns, dass wir gemeinsam mit den am Bau beteiligten Unternehmen einen neuen Weg hin zum nachhaltigeren Bauen beschreiten konnten“, so Range abschließend. ←

Anzeige

# vdw-Fachausschüsse mit breitem Themenfeld

Die Fachausschüsse und Arbeitskreise im vdw dienen dem Erfahrungsaustausch, helfen anderen Mitgliedsunternehmen bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen und fördern das wohnungswirtschaftliche Netzwerk.

## Fachausschuss Quartier

Der von Karin Stemmer (Braunschweiger Baugenossenschaft) geleitete Fachausschuss war zu einem verbändeübergreifenden Treffen in Hamburg und Stade zu Gast. Am ersten Tag waren die Mitglieder beider Fachausschüsse zu Gast beim Bauverein der Elbgemeinden. Thema: der Fahrplan zur energetischen Erneuerung auf Quartiersebene. Nachmittags folgten Vorträge zum Quartiersmanagement in der Hafencity und zum Engagement der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille in der Hafencity. Tags drauf trafen sich die Ausschussmitglieder in Stade bei der Wohnstätte. Vorstand Dr. Christian Pape stellte die Wohnquartierskonzepte vor und führte die Gäste durch das Quartier Kopenkamp.

## Fachausschuss Digitalisierung

Bei der BreBau in Bremen haben sich die „Digitalexperten" unter der Leitung von Thorsten May (Volksheimstätte Göttingen) getroffen. Zentrale Themen: die Umstellung von Wodis auf Yuneo, der Ausbau der Glasfasernetze sowie Datenschutz und Datensicherheit.

## Arbeitskreis Wohnumfeld und Stadtklima

Der Arbeitskreis hat sich im Oktober auf Einladung von Eckbert Middendorf (Nibelungen Wohnbau) in Braunschweig getroffen. Es war das zweite Treffen nach der „Premiere" im Mai 2022 in Hannover. Der nächste Termin ist der 16. Mai 2024 in Salzgitter. Themen in der Runde u.a. sind Kosten und Organisation der Grünpflege, Strategien zur Versickerung von Regenwasser, Gestaltung von Freiflächen unter dem Aspekt der Förderung von Nachbarschaften.

## Arbeitskreis „Energiegesellschaft"

Erstmals hat sich der Arbeitskreis „Austausch Energiegesellschaft" im August in Hannover getroffen. Vertreter aus vdw-Mitgliedsunternehmen einigten sich darauf, in weiteren Workshops vier Themen aufzuarbeiten: Gründung einer Energietochter, Mieterstrom, Contracting & kaufmännische Belange sowie Regulatorik & technische Fragen. Der erste Workshop hat bereits bei der GSG Oldenburg stattgefunden. Weitere Treffen folgen im nächsten Jahr.

## Fachausschuss Planung und Technik

Die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen, die Bestände energetisch zu sanieren und die Energiewende zu meistern, sind groß. Der Fachausschuss bietet dafür regelmäßig Raum zum Austausch und konkrete Lösungsansätze. Darüber hinaus bietet der vdw weitere Sitzungen für spezielle Bremer Themen an, wenn es z.B. um die Novelle zur Landesbauordnung geht.

## Fachausschuss Personal

Im Mittelpunkt der Septembersitzung beim Wunstorfer Bauverein stand die Wahl zum neuen Vorsitz. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hob zu Beginn die Bedeutung des Fachausschusses hervor. Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels und des Wandels in der Gesellschaft rücke das Thema Personal noch mehr in den Vordergrund. Auf Vorschlag der Verbandsdirektorin wurde Swen Fischer (Geschäftsführer KSG Hameln-Pyrmont) zum neuen Vorsitzenden gewählt. Seine Stellvertreterin ist Kathrin Tietz (Vorstand Wunstorfer Bauverein). Weitere Themen an dem Tag: Arbeitgeberattraktivität des EBZ, das Führungskräfteprogramm der Hochschule Weserbergland, betriebliches Gesundheitsmanagement, die Arbeitgeber- und Ausbildungs-Kampagnen des GdW und der Regionalverbände sowie die (Neu-)Einrichtung von Regiebetrieben und gewerblichen Töchtern unter Personalgesichtspunkten. Der Fachausschuss trifft sich wieder am 7. Februar 2024 in Hameln bei der KSG.

## Fachausschuss Betriebswirtschaft

15 Mitglieder des Fachausschusses haben im November an einer Hybrid-Sitzung teilgenommen. Themen unter anderem: Betriebsvergleich, Pensionsrückstellungen, Nachhaltigkeitsberichterstattung etc. Die nächste Sitzung wird gemeinsam mit dem VNW durchgeführt. Ein Termin steht noch nicht fest. ←

**DIE NÄCHSTEN TERMINE:**

**4./5. DEZEMBER:**

**Arbeitskreis Unternehmenskommunikation in Hannover**

**13. DEZEMBER:**

**Fachausschuss Planung und Technik in Hannover**

**7. FEBRUAR:**

**Fachausschuss Personal in Hameln**

**29. FEBRUAR:**

**Fachausschuss Digitalisierung in Hamburg**


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

## Neue Lösungen

↑ Schritt für Schritt weg vom Gas – das ist die Devise des Wunstorfer Bauvereins. Doch wie? Jetzt hat die Genossenschaft in einem Pilotprojekt zwei baugleiche Bestandsgebäude mit neuen Heizanlagen ausgestattet – zum einen mit einer Gasbrennwerttherme und zum anderen mit einer Hybridlösung aus Gasbrennwertgerät und Wärmepumpe. Die Werte beider Anlagen werden über ein Jahr genau analysiert. Vorstand Jost Kemmerich (links) und Projektleiter Martin Behse sind auf die Ergebnisse gespannt.

## Rückgang

Die Zahl der Sozialwohnungen in Bremen ist trotz aller Bemühungen des Senats rückläufig. 6 499 waren es zur Jahresmitte – immerhin rund 150 mehr als Ende 2022. Aber die Wunschvorstellung der Regierungskoalition lautete: 8 000 Sozialwohnungen bis zum Jahresende 2023. Und der Druck nimmt zu, denn bis Ende 2024 sollen nach Berechnungen fast 1300 Wohnungen aus der Bindung fallen. Immerhin sind bei der GEWOBA etwa 500 öffentlich geförderte Wohnungen noch im Bau.

## Marke geknackt

Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven hat erstmals in ihrer Geschichte die symbolträchtige Marke von 10 000 Mitgliedern geknackt. Der Rekord kam mit dem Eintritt von Ernst Seemann zustande. Das überraschte Neu-Mitglied wurde vom Genossenschaftsvorstand mit Blumen und Einkaufsgutscheinen bedacht.

## Aushängeschild

Die LüWoBau hat nach eigenen Angaben einen „historischen Jahresüberschuss“ von 4,28 Millionen Euro erwirtschaftet. Eine Million fließt aus Anlass des 100-jährigen Firmenbestehens als Dividende an die Stadt Lüneburg. Geschäftsführerin Heiderose Schäfke warnte aber vor zu hohen Erwartungen an die Zukunft. Die Risiken auch für erfolgreiche sozialorientierte Wohnungsunternehmen würden immer größer. Schäfke appellierte an die Kommunalpolitik: „Verkaufen Sie uns nicht. Man darf nicht versilbern, was Gold wert ist.“

## Gut fürs Quartier

Die Nibelungen-Wohnbau hat gemeinsam mit der Ortsbücherei Lehndorf den umgestalteten Quartiersplatz eröffnet. Sitzecken, viel Grün, eine barrierefreie Wegführung und ein neues Beleuchtungskonzept sorgen für mehr Aufenthaltsqualität. Die Nibelungen hat außerdem direkt neben der Bücherei ein Servicebüro eingerichtet.

## In Alu gehüllt

Seit rund vier Jahren saniert die Neuland in Wolfsburg-Detmerode die beiden „Kult“-Hochhäuser „Don Camillo und Peppone“. Das kleinere, 13 Stockwerke hohe „Peppone“ soll im nächsten Jahr bezugsfertig sein. Ein Meilenstein bei der Sanierung wurde mit der Montage der futuristischen Aluminiumteile an der Fassade erreicht. Die Pläne dazu stammen vom kanadischen Architekten Chris Doray. Parallel dazu läuft der Innenausbau auf Hochtouren. Das benachbarte „Don Camillo“ kann voraussichtlich frühestens 2025 fertiggestellt werden.

## Guter Plan

Die kwg Hildesheim plant zwei Mehrfamilienhäuser in der Ortschaft Hasede: zwei öffentlich geförderte Neubauten mit jeweils zehn barrierefreien Mietwohnungen. Zielgruppe sind Menschen im Rentenalter. Außerdem soll das alte Pfarrhaus auf dem Gelände gegebenenfalls zu einem Standort für Gesundheitsdienstleistungen umgebaut werden. Ein Termin für den Baubeginn ist noch nicht in Sicht.

## Alles außer trist

↑ Der Graffiti-Künstler Fakt47 war wieder einmal für die STÄWOG in Bremerhaven im Einsatz. Dieses Mal hat er Garagenwände und einen Verteilerkasten verziert. Kunst im öffentlichen Raum macht aus tristen Zweckbauten hübsche Hingucker.

## Guter Partner

Die kwg Hildesheim übernimmt immer wieder Verantwortung, wenn es um die Sanierung prägender Verwaltungsgebäude geht. Jetzt hat das Unternehmen in der Kreisstadt mit dem Umbau und der Modernisierung des alten Gesundheitsamtes begonnen. 4,2 Millionen Euro werden investiert, dafür werden unter anderem das dritte Obergeschoss und das Dach komplett erneuert. Nach Ende der Arbeiten, voraussichtlich in einem Jahr, wird die kwg die Immobilie an den Landkreis vermieten.

## Kita eröffnet

← Im Quartier Schwarzer Berg nördlich des Ölper Sees hat die Nibelungen-Wohnbau eine Kindertagesstätte mit 88 Betreuungsplätzen fertiggestellt. Betrieben wird die Einrichtung von der Johanniter-Unfall-Hilfe.

## Sehr zufrieden

Eine Mieterbefragung bei der WoBau Wolfenbüttel hat ergeben: 94,5 Prozent der Mieter würden die Wohnungsgesellschaft weiterempfehlen. Besonders viel Zustimmung erfuhren die Aufnahme und die Erledigung von Schadensmeldungen.

## Service

Die gbg Hildesheim hat einen Kooperationsvertrag mit zwei Lieferdiensten abgeschlossen. Profitieren werden die Mieter, die sich künftig ihre Einkäufe nach Hause bringen lassen können, bis Ende Januar sogar kostenlos.

## Große Pläne

Der Bauverein Papenburg hat Pläne für den Bau von rund 280 neuen Wohnungen vorgelegt; einige Altgebäude müssten dafür den Neubauten weichen. Das Plangebiet ist knapp vier Hektar groß, einen Bebauungsplan gibt es derzeit noch nicht. Politik und Verwaltung haben die Pläne positiv aufgenommen. „Bis tatsächlich gebaut werden kann, wird es wohl aber noch einige Jahre dauern“, sagte Genossenschaftsvorständin Marita Siebrands.

## Schlecht

Die Großwohnanlage Grohner Düne in Bremen-Nord wird vorerst im Besitz des Immobilienkonzerns Grand City Property bleiben. Ein Kaufangebot durch die Stadt bzw. die GEWOBA haben die Eigentümer abgelehnt. Damit bleiben die komplexen Probleme im Quartier weiterhin bestehen. Viele Bewohner beklagen zu hohe Mietpreise und mangelhaftes Management im baulichen und im sozialen Bereich.

Anzeige

**Wir gestalten Zukunft!**

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

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

Wir begleiten Ihr Projekt – sprechen Sie mich gerne an!

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

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

Foto: goodluz – stock.adobe.com

## Neubau I

↑ Die Wohngesellschaften Goslar/Harz setzen im Goslarer Stadtteil Jürgenohl neue Akzente. Drei Wohnblöcke aus den 1950er Jahren werden durch zwei Neubauten ersetzt mit insgesamt 58 barrierefreien Wohnungen. Die Gebäude verfügen über PV-Anlagen und werden mit Wärmepumpen ausgestattet. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert. Im kommenden Sommer sollen die ersten bezugsfertig sein.

## Neubau II

Die Siedlungsgesellschaft in Cuxhaven wird im ersten Quartal 2024 mit dem Bau von 21 öffentlich geförderten Mietwohnungen beginnen. Ein Pilotprojekt, denn das Unternehmen setzt auf die serielle Fertigung aller Bauteile, die größtenteils aus Holz bestehen.

## Neubau III

Die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen wird im neuen Jahr 45 Wohneinheiten in Bovenden bauen. Das kündigte Geschäftsführer Hans-Peter Knackstedt an. Die Gesellschaft trotzt damit den widrigen Rahmenbedingungen beim Neubau.

## Neubau IV

Die KSG Hannover hat in Ronnenberg-Empelde mit dem zweiten Bauabschnitt der Quartierssanierung begonnen. Insgesamt werden 100 Wohnungen abgerissen und 125 neue geschaffen. 18 davon sind bereits fertig, nun folgen weitere 33 Wohnungen, eine Senioren-WG und eine Sozialstation.

## Neubau V

Die LüWoBau wird in Lüneburg ein Wohnhaus mit 16 Einheiten abreißen und im nächsten Jahr mit dem Bau von 20 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen beginnen. Baukosten: 5,37 Millionen Euro.

## Neubau VI

Der Beamten-Bau- und Wohnungsverein Emden plant, drei etwa 120 Jahre alte Wohnhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen abzureißen und durch modernen Wohnraum zu ersetzen. Gegen diese Pläne regt sich in der Stadt leiser Widerstand, doch Vorstandsmitglied Heike Tobias-Broja sieht keine Alternative zum Abriss. Der energetische Zustand der markanten Gebäude, die aus den Anfangsjahren der 1902 gegründeten Genossenschaft stammen, sei schlecht, eine Sanierung komplett unwirtschaftlich.

## Neubau VII

↑ Die Nibelungen-Wohnbau errichtet in Braunschweig-Stöckheim 73 öffentlich geförderte Wohnungen. Das Unternehmen setzt, auch um Kosten zu sparen, auf Modulbauweise und ein digitales Planungskonzept. Building Information Modeling (BIM) soll auch bei künftigen Bauvorhaben der Nibelungen zum Einsatz kommen.

## Neubau VIII

← In der Bremer Überseestadt entsteht erneut geförderter Wohnraum: Mit einem Spatenstich feierten Bausenatorin Özlem Ünsal und GEWOBA-Vorstandsmitglied Dr. Christian Jaeger (links) den Auftakt der Bauarbeiten auf dem Kaffeequartier. In unmittelbarer Nähe zum Europahafen baut die GEWOBA zwei dreigeschossige Mehrparteienhäuser mit 72 preisgebundenen Mietwohnungen. Außerdem sind eine Inklusiv-WG, eine KiTa und drei Gewerbeflächen vorgesehen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 geplant.

## Neubau IX

↑ Die GBN baut in Nienburg 28 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Laut GBN-Geschäftsführer Claus Vollmer soll der dreigeschossige Bau im April 2025 fertig sein. Energetisch versorgt wird das Gebäude mit Erdwärme mittels Geothermie-Bohrungen (insgesamt 13 mit je 100 Metern Tiefe). Auf dem Dach ist auf einer Fläche von 287 Quadratmetern eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Der Neubau soll die Vorgaben des Effizienzhaus Standards 40 zur Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude erfüllen.

## Neubau X

„Wohnen für alle" heißt die Erfolgsformel, mit der die NEULAND in Wolfsburg neuen bezahlbaren Wohnraum schafft. Kürzlich gab es den symbolischen Spatenstich für weitere 24 öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem hausintern entwickelten Konzept gemeinschaftlich mit B&O realisiert werden. Fertigstellungstermin: Frühjahr 2025. „Wenn wir am Laagberg fertig sind, haben wir insgesamt 211 Wohnungen nach unserem kostensenkenden Prinzip errichtet", sagt Geschäftsführer Hans-Dieter Brand.

## Neubau XI

Der Spar- und Bauverein entwickelt im neuen hannoverschen Stadtteil Kronsrode ein weiteres Baufeld mit insgesamt 89 Wohnungen – die Hälfte davon ist öffentlich gefördert. Die Baukosten werden mit 32 Millionen Euro angegeben. Im vergangenen Jahr hatte die Genossenschaft in Kronsrode bereits 97 Wohnungen fertiggestellt. Alle Wohnungen sind vermietet, und auch die Nachfrage nach dem neuen Bauabschnitt ist sehr groß. Vorstand Udo Frommann sagt: „Der Standort ist nachgefragt."

## Effizient I

↑ Das erste GEWOBA-Passivhaus wurde 2017 im Stadtteil Findorff gebaut. Der Bau gehört als Prototyp für ein Mehrfamilienhaus mit höchstem energetischem Standard, das speziell an die norddeutschen Begebenheiten angepasst wurde, zum Projekt „BuildTog". Um den realen Wärmeenergiebedarf des Gebäudes zu ermitteln, fand von Juni 2017 bis Mai 2023 eine Langzeitmessung statt. Insgesamt 1 476 Quadratmeter an beheizbarer Wohnfläche wurden in die Untersuchung einbezogen. Diese verteilen sich auf 16 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 60 und 130 Quadratmetern. Ergebnis: Das GEWOBA-Haus ist energieeffizienter als vergleichbare Passivhäuser. Mit einem Heizwärmebedarf von 6,7 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr lag der durchschnittliche Heizwärmebedarf im Untersuchungszeitraum unter den Standards für Passivhäuser von 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr. Eine Befragung der Bewohner hat zudem ergeben, dass die Temperaturen innerhalb des Gebäudes trotz des geringen Verbrauchs ganzjährig als angenehm empfunden werden.

## Doppelt erfolgreich

↑ Das junge hannoversche Unternehmen SigmaHeat, seit einiger Zeit Fördermitglied im vdw, treibt die Heizungsoptimierung in der Wohnungswirtschaft voran. Jetzt hat das Unternehmen eine Finanzierungsrunde im siebenstelligen Bereich erfolgreich abgeschlossen. Bereits einige Wochen zuvor hatten SigmaHeat und Meravis auf der Expo Real die „hubitation finals" für sich entschieden.

## Effizient II

Der Spar- und Bauverein Hannover hat im Stadtteil Ricklingen ein Effizienzhaus (elf Wohneinheiten) mit innovativen Lösungen für eine nachhaltige Wärme- und Stromgewinnung nach dem KfW-Standard 40 EE gebaut. In den warmen Monaten wird die Wärmeversorgung durch eine Solarthermie-Anlage mit Erdspeicher sichergestellt. In der kalten, sonnenarmen Jahreszeit unterstützt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe die Wärmeversorgung. Baukosten: 4,7 Millionen Euro. Mietpreis: 10,90 Euro/Quadratmeter. Im nächsten Jahr wird die Genossenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft einen ähnlich nachhaltigen Neubau mit insgesamt 28 Wohnungen realisieren.

## Effizient III

Entsprechend der EnSimiMaV hat die VASA Wohnungsgenossenschaft in einem Objekt mit 36 Wohneinheiten in Hannover-Sahlkamp einen hydraulischen Abgleich mit Erfolg durchgeführt. Die Kosten dafür werden ca. 21 000 Euro betragen. „Wir erwarten für dieses Jahr erhebliche Einsparungen bei den Heizungskosten", meint Vorstand Heinz-Werner Seider.

## Neue Wege

Die NEULAND in Wolfsburg wirbt um Auszubildende, Handwerker, IT-Spezialisten, Architekten, Controller und viele mehr. Dem Bedarf an neuen Arbeitskräften begegnet das kommunale Wohnungsunternehmen mit einer neuen Kampagne. Darin werden alle Berufsbilder im Unternehmen in kurzen Videos vorgestellt. Die Filme findet man auf der Homepage der NEULAND.

## Kooperation

Der Wunstorfer Bauverein kooperiert mit IHK und einer örtlichen Haupt- und Realschule. Ziel ist es, die Schülerinnen und Schülern praxisnahe Einblicke in die Arbeitswelt zu ermöglichen. So können sie ihre Berufspraktika bei der Wohnungsgenossenschaft absolvieren.

## SummSummSumm

↑ Auch die KSG Hannover kann Kunst. In Ronnenberg-Empelde sorgt das Unternehmen mit einer bunten Fassadengestaltung nicht nur für einen Farbtupfer im Quartier, sondern weist zugleich auf zahlreiche Initiativen zur Biodiversität im Bestand hin: von der Dachbegrünung über das Anbringen von Nistkästen bis hin zur Pflanzung einheimischer Gewächse.

## Pause vorbei:

Der Bauverein Leer plant jetzt das Ende einer mehrjährigen Baupause. Die neuen Projekte basieren allesamt auf der öffentlichen Förderung durch das Land Niedersachsen. Geplant sind zwei Vier-Familien- und zwei Drei-Familien-Häuser. Außerdem ist ein Neubau mit 20 Wohnungen vorgesehen. Die Bauarbeiten starten Ende des nächsten Jahres. Außerdem steht die Bebauung eines Grundstücks an, für das der Bauverein kürzlich den Zuschlag erhalten hat. Dort sollen sogar 96 Wohnungen entstehen; ein Bebauungsplan wird für Ende 2024 erwartet.

## Für Alt und Jung

↑ Die GBN hat in Nienburg eine Mehrgenerationen-Spielanlage fertiggestellt. Finanzielle Unterstützung für das Vorzeigeprojekt gab es aus dem Topf „Soziale Stadt Nordertor".

## Aus alt mach neu I

Die Wohnungsgenossenschaft Göttingen hat 4,7 Millionen Euro in die Sanierung einer Wohnanlage mit 35 Wohnungen investiert. Unter anderem wurden alle Bäder und Küchen saniert, die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert, die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und der Hauseingang barrierefrei ausgebaut. Die Nutzungsgebühr liegt nach Abschluss der Bauarbeiten bei 8,16 Euro pro Quadratmeter.

## Aus alt mach neu II

Das Stephanswerk baut in Quakenbrück eine Kaserne um und investiert fünf Millionen Euro, drei Millionen Euro kommen von der NBank. Dafür wird ein 70 Meter langer Gebäuderiegel in ein Wohnhaus verwandelt. Im Erdgeschoss entstehen 13 Wohnapartments, elf davon öffentlich gefördert. Gedacht sind sie für Menschen mit Handicap. Die Betreuung erfolgt durch die Heilpädagogische Hilfe Bersenbrück. In den oberen Etagen sind weitere neun öffentlich geförderte Wohnungen sowie zwei Wohngruppen für junge Leute vorgesehen. Ende 2024 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Parallel kümmert sich das Stephanswerk auch um die sogenannte Ehrenhalle auf dem Gelände, die zu einem Quartierstreff umgebaut und nach Fertigstellung an die Stadt Quakenbrück vermietet wird.

## Aus alt mach neu III

Der Wunstorfer Bauverein baut sein ehemaliges Verwaltungshaus um und schafft dort zwölf neue Wohnungen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant. Bis dahin soll das Haus eine Wärmedämmung, eine Luft-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage bekommen. Umbaukosten: rund fünf Millionen Euro.

## Neue Fördermitglieder

Die Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG aus Oldenburg ist neues Premium-Fördermitglied beim vdw. Außerdem hat der Verbandsvorstand beschlossen, die ista SE aus Essen sowie die Georg Fischer GmbH aus Albershausen als Fördermitglieder aufzunehmen.

## 5 000

↑ Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat die 5 000. Wohnung in ihrer 123-jährigen Firmengeschichte fertiggestellt. Sehr zur Freude der Vorstände Anne-Kathrin Beermann und Martin Schneider (Bildmitte): „Ein großer Erfolg, der uns sehr stolz macht." Allein in den vergangenen zehn Jahren wuchs der Bestand durch Neubau und Ankäufe um 480 Wohneinheiten an.

## Tarzan & Jane

↑ Die Städtische Wohnungsbau Göttingen hat ein in Bremen sehr erfolgreiches Baukonzept von der Weser an die Leine exportiert. Das von der GEWOBA entwickelte Modellhaus „Tarzan & Jane" wird nun erstmals auch in der Universitätsstadt realisiert. Das Gebäude umfasst insgesamt 35 öffentlich geförderte und barrierefreie Wohnungen und überzeugt mit einem klimaschonenden Energiekonzept. Die Mieter sollen im September nächsten Jahres einziehen können.

## Premiere

↑ Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat ihr erstes $CO_2$-neutrales Mehrfamilienhaus mit 15 barrierefreien Wohnungen fertiggestellt. Es wird zu 100 Prozent mit regenerativen Energien beheizt. Diese stammen aus vier kaskadierenden Luftwärmepumpen, die ihren Strom überwiegend aus selbst gewonnenem Photovoltaikstrom beziehen. Bei Bedarf wird Ökostrom zugekauft.

# Zur Person

↑ Wechsel an der Spitze der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg (KWG): **Joachim Thurmann,** der die KWG seit der Gründung 2017 als Geschäftsführer leitete, ist Ende Oktober in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Sein Nachfolger als KWG-Chef ist **Daniel Engelken-Robionek.** Seit der Gründung hat die KWG 150 Wohnungen und Reihenhäuser gebaut. Landrat **Rainer Rempe** sprach bei der Verabschiedung Thurmanns von einer „Erfolgsgeschichte".

Stolzes Jubiläum – vom Auszubildenden zum Vorstandsmitglied: **Thorsten May** konnte im August auf 40 Dienstjahre bei der Volksheimstätte Göttingen zurückblicken.

↑ Neues Vorstandsmitglied bei der Wohnungsgenossenschaft Göttingen ist **Nora Michaelis.** Sie hat ihr Amt bereits im Juni angetreten und wird im kommenden Frühjahr die Aufgaben von **Michael Przibilla** übernehmen, der in den Ruhestand tritt.

Die Wilhelmshavener Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau hat ihr langjähriges Vorstandsmitglied **Dieter Wohler** Ende September in den Ruhestand verabschiedet. 20 Jahre war der Architekt im Vorstand aktiv und hat in dieser Zeit mit vielen außergewöhnlichen, sehr innovativen Bauprojekten dazu beigetragen, die Genossenschaft in Wilhelmshaven, aber auch weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt zu machen. Im vdw war Wohler ebenfalls engagiert. Sein Wort hatte im Verbandsrat und im Technischen Ausschuss Gewicht.

↑ Die Mitgliederversammlung des Vereins „Stadtteilentwicklung Weststadt“ in Braunschweig hat **Florian Bernschneider** (links) in den Vorstand gewählt. Das Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Wiederaufbau übernimmt den Platz von **Heinz-Joachim Westphal.** Neben Bernschneider gehören Oberbürgermeister **Thorsten Kornblum** (Mitte), **Torsten Voss** und **Karin Stemmer** (nicht im Bild) zum Vereinsvorstand.

Neue Kanzlerin der EBZ Business School in Bochum ist **Daria Gabrysch**. Die 36-Jährige, die bereits seit 2015 beim EBZ arbeitet, hat das Amt von **Diana Ewert** übernommen.

Am 1. April 2024 wird **Ralf Lindemann** seine Vorstandstätigkeit bei der ESPABAU Bremen aufnehmen.

**Wilfried Kern** ist tot. Von 1969 bis 2002 war er Rechtsreferent beim vdw und unterrichtete als Vertreter des Verbands über viele Jahre die Auszubildenden an der Berufsschule Springe. Nach seinem Ausscheiden beim vdw engagierte er sich im Vorstand der Volkshilfe Celle eG.

Personelle Veränderungen beim Beratungsinstitut Analyse & Konzepte immo.consult in Hamburg: Die Gründerin und langjährige Geschäftsführerin **Bettina Harms** ist Ende Oktober aus dem Unternehmen ausgeschieden. Künftig leitet **Michael Deeg** allein die Geschäfte. Seit Mitte des Jahres ist die Domus AG 100-prozentige Gesellschafterin der A & K immo.consult. Harms bleibt Geschäftsführerin der A & K immo.analytics (zuständig u.a. für das Quartiers-Informations-System QUIS).

Anzeige

CH

# Baustelle Klimakrise:
## Wie geht Bauen für netto null?

**VON JOHANNA DIENER** (TEXT) UND **URSULA HÄNE** (FOTOS)

**Nachdruck aus der WOZ Die Wochenzeitung (Zürich) vom Mai 2022.**
**Wir bedanken uns für die freundliche Unterstützung!**

Die Schweiz baut viel und reißt viel ab. Ökologisch ist es fast immer sinnvoller, bestehende Gebäude zu sanieren, statt neue zu bauen. Und mit der Wiederverwendung alter Bauteile könnten sehr viele Emissionen eingespart werden. Wie reagieren Politik und Praxis auf diese Erkenntnisse?

Weißer Baustaub steigt empor im Zürcher Quartier Unterstrass. Ein Bagger arbeitet sich an der klaffenden Bruchstelle einer Hauswand voran und lässt Stück um Stück davon zu Boden krachen. Auf den Balkonen der umstehenden Häuser, die auf ihren Abriss warten, reiht ein Arbeiter ausgehängte Fenster- und Türscheiben aneinander. Neben einem Hauseingang steht ein alter Kühlschrank. An ihm kleben noch farbige Sticker und Magnete mit Smileys.

Auf der Abbruchbaustelle zwischen zwei Quartierstrassen müssen Mehrfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit modernen Ersatzneubauten Platz machen. Die ächzende Baumaschine steht auf einem eindrücklichen Schutthaufen, der mit jedem erfolgreichen Zupacken der Baggerkralle weiter anwächst. Für fast zwei Drittel des gesamten Schweizer Abfalls ist der Bausektor verantwortlich. Die schieren Abfallmengen führen mittlerweile zu einem ernsthaften Platzproblem auf den Deponien. Und zu doppeltem Ressourcenverbrauch: Bestehendes wird vernichtet, und Neues muss an dessen Stelle produziert und gebaut werden.

### Sanieren statt neu bauen

„Eigentlich dürfte man gar nichts mehr neu bauen", sagt die Umweltingenieurin und Bauphysikerin Nadège Vetterli. „Egal wie ökologisch der Neubau am Schluss ist – wenn wir die graue Energie miteinbeziehen, wird klar, dass wir diese gar nie ausgleichen können." Vetterli spricht von der Energie, die für die Herstellung der Baumaterialien und den Bau eines Hauses benötigt wird. Sie leitet beim Bundesamt für Energie das Forschungsprogramm Gebäude und Städte. Das Thema der grauen Energie und der grauen Treibhausgase beim Bauprozess wird immer wichtiger. Dazu hat

**Wenn ein Haus abgerissen wird, ist alle graue Energie, die in seinen Bau geflossen ist, verloren: Baustelle im Zürcher Quartier Unterstrass.**

ihre Stelle kürzlich eine Studie veröffentlicht, die untersuchte, ob aus energetischer Sicht Ersatzneubauten oder Sanierungen von bestehenden Gebäuden besser abschneiden. Das Resultat deckt sich laut Vetterli mit immer mehr Expert:innenmeinungen: Sanierungen sind in den meisten Fällen ökologischer. Denn der Rohbau eines Gebäudes verschlingt viel graue Energie: Fundament, Wände, Decken oder Dächer. Bei einer Sanierung können diese oft erhalten bleiben.

Bis zum Dach reicht der Arm des Abbruchbaggers. Er macht sich am Obergeschoss der Wohnhäuser zu schaffen, wo bereits ein riesiges Loch klafft. Backsteine, Fetzen von Dämmmaterial und alte Sonnenstoren der Dachfenster donnern gemeinsam zu Boden. Aus dem beschädigten Giebeldach ragen spitze Reihen von Holzlatten wie das Gerippe eines toten Tiers. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen Häuser derselben Eigentümerschaft. Sie bleiben jedoch vom Abbruchschicksal verschont; sie wurden bereits saniert.

Der Gebäudepark ist für 45 Prozent des Schweizer Energieverbrauchs und ein Viertel der in der Schweiz ausgestossenen Treibhausgase verantwortlich. Ein riesiges Einsparpotenzial – auch wenn sich in diesem Bereich durchaus etwas getan hat. Die Ölkrise in den 1970er Jahren führte zu einem Schub bei den Gebäudedämmungen, sodass der Heizwärmebedarf stark sank. Seit der Jahrtausendwende werden Öl- und Gasheizungen vermehrt durch mit erneuerbaren Energien betriebene Heizungen ersetzt. Zwar gibt es immer noch zu viele Öl- und Gasheizungen, aber die graue Energie der Gebäude ist mittlerweile für etwa gleich viele $CO_2$-Emissionen verantwortlich wie das Heizen. Soll heißen: Sind einmal alle fossilen Heizungen ersetzt – was hauptsächlich politischen Willen erfordert, da die Technologie zu erschwinglichen Preisen bereits existiert –, dann ist die graue Energie der wichtigste Klimaschutzhebel im Gebäudebereich.

## Auch Dämmen hat Tücken

Klimaschutz beim Bauen bedeutete in den letzten zwanzig Jahren aber vor allem eins: abreißen und vermeintlich „ökologische" Häuser bauen, die im Betrieb kaum noch Energie benötigen. Für echten Klimaschutz müssen aber neben der Betriebsenergie die graue Energie und die grauen Emissionen miteinbezogen werden. Wie viel $CO_2$ in einem ganzen Bauprojekt steckt, ist denn auch eine enorm wichtige Frage.

Manchmal könne sich ein neuer Bau lohnen, sagt Nadège Vetterli, etwa auf großen Fabrikarealen, wenn die noch bestehenden Gebäude sehr alt seien und extrem viel Renovationsarbeiten benötigten, daneben aber Platz für einen Neubau mit erneuerbarem Heizsystem sei. Oder bei Gebäuden, deren Betrieb extrem viel Energie brauche, wie Spitäler oder Laboratorien. Es gibt also nicht die eine nachhaltige Bauweise. „Insgesamt muss aber viel mehr Bestehendes saniert statt ersetzt werden", sagt Vetterli. Dazu gehörten auch die zahlreichen alten Häuser aus dem Genossenschaftsbauboom der zwanziger und dreißiger Jahre, die das Bild vieler Schweizer Städte prägen. Natürlich müsse man das immer im Einzelfall abklären, meint sie. Aber in der Regel hätten diese Häuser eine hervorragende Bausubstanz und böten viel Wohnraum, sodass ein Ersatzneubau kaum mithalten könne.

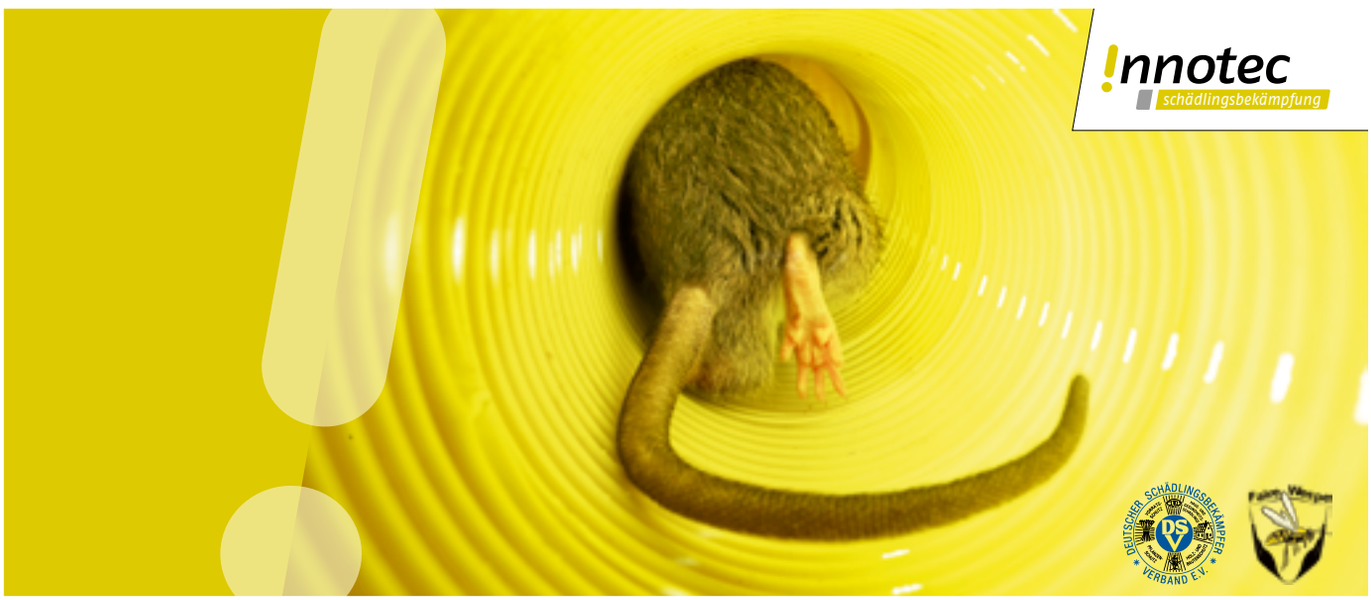
Ein Prozent der Schweizer Gebäude wird jährlich saniert. Mindestens das Dreifache wäre nötig für das Szenario netto null bis 2050. Doch auch die Unmengen an dafür nötigem Material verschlingen graue Energie. Sie könnte durch alternative Baustoffe für Dämmungen wie Holzwolle, Stroh, Hanf oder Schafwolle stark reduziert werden. Aber natürlich sind auch diese erneuerbaren Stoffe nicht unendlich verfügbar. Einen weiteren Hebel sieht Vetterli bei den Vorschriften, die heute eine Minimaldicke für Dämmungen vorschreiben. Etwas dünneres Material würde genü-

gend gut isolieren, ökologisch viel besser abschneiden und wäre viel günstiger. „Sanierungsvorschriften sollten gelockert, aber die Vorschriften für Neubauten massiv verstärkt werden. Ein Ersatzneubau dürfte sich nur lohnen, wenn in der Gesamtbetrachtung Energie eingespart wird", sagt Vetterli.

Doch gäbe es überhaupt genug bestehende Gebäude, um die wachsende Bevölkerung unterzubringen? Die Studie von Vetterlis Forschungsprogramm kommt zum Schluss: Durch bessere Verdichtung könnten zusätzlich bis zu 1,4 Millionen Menschen in den Städten wohnen. Nicht durch Abrisse und Ersatzneubauten, sondern hauptsächlich durch Investitionen in bestehende Gebäude: Umnutzungen, Sanierungen, Aufstockungen.

Die Realität sieht anders aus: Baustellen brummen. Dabei haben sich einige Städte ehrgeizige Netto-null-Ziele gesetzt. Zürich etwa will bei den eigenen Verwaltungsgebäuden bis 2035 klimaneutral sein. Doch bereits die heute geplanten Großprojekte des Hochbauamts werden das $CO_2$-Budget der Stadt wahrscheinlich sprengen. Verständlicherweise stehen die Behörden in einem extremen Zielkonflikt: Erhalten versus Bauen und Verdichten. Sie müssen Schulen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Aus Architekt:innenkreisen und Baukommissionen ist allerdings auch zu hören, dass sich bei Wettbewerben für große Bauprojekte bis heute durchaus sinnvolle Sanierungs- und Umbauvorschläge oftmals nicht gegen Projekte mit Ersatzneubauten durchsetzen können.

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

## Neu bauen mit Gebrauchtem

Doch Bauen geht auch anders. „Ich finde es einfach normal, dass wir Dinge, die noch funktionieren, nicht wegschmeißen", sagt Valérie Waibel. „Und dass dieser Grundsatz auch beim Bauen funktioniert, ist toll." Die Architektin steht auf einer kleinen Baustelle am Rand von Winterthur. Neben ihr türmen sich alte Fenster. Diese warten aber nicht auf den Abtransport durch den Entsorgungswagen, sondern auf eine neue Verwendung. Hier im Neuhegi-Quartier koordiniert Waibel zusammen mit den Architekt:innen Kevin Demierre und Barbara Buser, Gastdozentin an der ETH, und dem ETH-Lehrstuhl für Bautechnologie und Konstruktion (BUK) ein Studierendenprojekt. Die Aufgabe: einen Pavillon ausschließlich mit wiederverwendetem Material von Abbruchbaustellen bauen.
Ein ganzes Sammelsurium an geretteten Bauteilen hat sich auf dem Bauplatz angesammelt. Holzlatten, Fenster, Linoleummatten, ein Emaillewaschbecken – die Liste ist lang. Im Hintergrund ist das Heulen einer Bohrmaschine zu hören. Erste Holzbalken für die Tragstruktur des Pavillons werden verbaut. „Bei dieser Art des Bauens entwerfe ich nicht zuerst und bestelle dann das Material, das ich brauche", sagt Waibel. Es funktioniere genau umgekehrt: „Ich schaue, was es gibt, und lasse mich vom Vorgefundenen inspirieren." Mit diesem Ansatz hat sie bereits diversen alten Industriebauten neues Leben eingehaucht. So entstand etwa auf dem Winterthurer Lagerplatz ein Museum in einer Lagerhalle.

Wiederverwendung ist von Wiederverwertung – dem Recycling – zu unterscheiden. Bei Letzterem werden Abbruchabfälle nach Material getrennt, zerkleinert und wieder aufbereitet. Stahl etwa wird dabei eingeschmolzen. Dies schont zwar Ressourcen, braucht aber sehr viel Energie. Bei der Wiederverwendung hingegen werden die Stahlprofile demontiert und in gleicher Form wiederverwendet.

Für das Projekt in Neuhegi haben die Studierenden Abbruchhäuser durchforstet. Sie fanden Secondhandmaterial für Tragkonstruktion, Dämmung, Fassade, Fenster und Küche des Pavillons. Sogar Beton. Er stammt vom Abriss eines Hochhauses und bildet nun das Fundament für die Holzstützen. „Wiederverwendete Betonelemente habe ich wirklich noch nie gesehen", sagt eine Studentin dazu.

„Häufig finden wir auch kulturell wertvolle Bauteile, die heute gar nicht mehr produziert werden, weil es viel zu teuer wäre", sagt ein Student. Etwa die Terrakottaziegel, die er auf der Abbruchstelle der Baugewerblichen Berufsschule in Zürich gesammelt hat. Sie wurden früher in einem speziellen Brennverfahren hergestellt, das jedem Stein seine eigenen Nuancen und seine eigene Färbung verlieh.

Beim Wiederverwendungsprojekt geht es einerseits um das Erhalten wertvoller Baumaterialien und das Schonen von Ressourcen, andererseits um die Klimabilanz. „Wir vergleichen das $CO_2$ für die Demontage und, falls nötig, die Aufbereitung der Teile mit dem $CO_2$, das für die Herstellung neuer Teile nötig gewesen wäre", sagt Valérie Waibel. Oft stellt sich auch die Frage, bis zu welcher Distanz ein Transport der Teile sinnvoll ist. Viel wird sich das Bauteam diesbezüglich aber nicht anrechnen lassen müssen: Das Material stammt aus einem Umkreis von etwa zwanzig Kilometern.

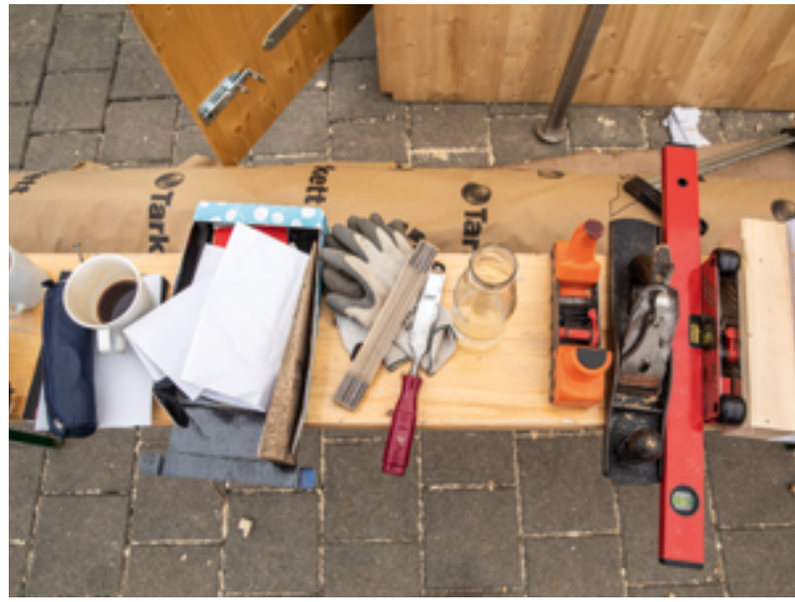
## Sorgfalt kostet

Auf dem Pavillonbauplatz trimmen Kreissägen alte Holzlatten auf die korrekte Länge für ihre neue Aufgabe. Im Hintergrund brummen Baumaschinen einer Großbaustelle. Können Wiederverwendungsbauten auf dem heutigen Immobilienmarkt bestehen? Die Baumaterialpreise sind durch Corona und den Krieg gegen die Ukraine zwar stark gestiegen. Aber besonders in der Schweiz hätten wir ein Ungleichgewicht zwischen teurer Arbeit und im Vergleich viel zu billigem Material, meint Waibel. „Es ist nicht billiger, mit gebrauchten Teilen zu arbeiten." Als Bauherrschaft dann erst noch ein Gebäude zu erhalten, das nicht der heutigen Vorstellung eines Neubaus entspricht, sei für viele unattraktiv.

„$CO_2$ muss einen angemessenen Preis haben, damit sich die Wiederverwendung lohnt", sagt Waibel. Die Abbruchfirmen seien heute nicht auf das Wiederverwenden spezialisiert, und Häuser seien oft nicht so erstellt worden, dass die verwendeten Bauteile einfach zu demontieren seien. Vor allem fehle aber der Informationsfluss. „Es ist ein bisschen wie ‚Blinde Kuh'. Ich taste mich voran und hoffe, dass ich zum richtigen Zeitpunkt das richtige Abbruchobjekt mit den benötigten Materialien finde."

„Wir bräuchten eine Art Tinder für Bauteile", sagt Kevin Demierre, „das Angebot und Nachfrage aufeinander abstimmt." Demierre ist Mitarbeiter im „baubüro in situ", das hierzulande der helle Stern am Bauteilwiederverwendungshimmel ist. Dem ebenfalls am Pavillonprojekt beteiligten Architekten schwebt ein Netzwerk von Produzierenden vor, die ihre eigenen Materialien bei Abbrüchen wieder abholen, falls nötig aufbereiten und dann wieder anbieten. „Bei ihnen liegt das größte Know-how für ihre Produkte", sagt er. Und sie könnten damit erst noch Arbeitsplätze schaffen.

Das Bauen mit Wiederverwendetem hat Potenzial. Auf dem Winterthurer Lagerplatz, einer ehemaligen Sulzer-Produktionsstätte, sitzen drei neue Stockwerke mit Büros und Ateliers auf dem Dach einer alten Lagerhalle. Von außen fallen die orange leuchtende Aluminiumfassade und die vielen unterschiedlichen Fenster auf. „Innen haben wir Occasionstahlbalken als Tragstruktur verwendet", sagt Demierre, „und daran hängen die wiederverwendeten Fassaden- und Dämmelemente." Die Fertigstellung des



Baus K.118 vom „baubüro in situ" sorgte 2021 für Begeisterung: Das von der Pensionskasse Abendrot in Auftrag gegebene Projekt besteht zu siebzig Prozent aus wiederverwendeten Bauteilen. Die Vorgabe: Es durfte nicht teurer werden als ein kompletter Neubau. Die Bemühungen haben sich gelohnt: Dank wiederverwendeter Bauteile wurden sechzig Prozent der $CO_2$-Emissionen eingespart.

## Macht das $CO_2$-Gesetz alles schlimmer?

Klimaziele und politische Realität driften in der Schweiz weiter auseinander. Die gesetzlich bindenden Richtlinien für den Klimaschutz beim Bauen sind komplett ungenügend. Es gibt keine allgemeine Sanierungspflicht und keine verpflichtenden Regeln zum Umgang mit grauer Energie. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hat zwar ein viel beachtetes Merkblatt zur Gebäudeplanung und grauer Energie verfasst. Aber Merkblätter bleiben Empfehlungen.

Diesbezüglich kritisieren Umweltverbände und der Heimatschutz die neuste Revision des $CO_2$-Gesetzes: Sie fokussiere viel zu einseitig auf die Reduktion der Betriebsenergie. „Der ganze Bereich der grauen Energie und des Umgangs mit Ressourcen wird so stiefmütterlich behandelt", sagt Stefan Kunz, „obwohl seine Wirkung auf das Klima höchst relevant ist." Der Geschäftsführer des Schweizer Heimatschutzes befürchtet, dass somit Abrisse für Ersatzneubauten mit nachhaltigen Heizsystemen auf Kosten von Sanierungen gefördert werden könnten.

„Die Angst ist berechtigt", sagt Bastien Girod, Zürcher Nationalrat der Grünen und Mitglied der Umweltkommission des Parlaments. Die Kritik müsse unbedingt aufgenommen werden. „Es stimmt: Wir müssen klar sagen, dass die Abrissbirne keinen Sinn mehr hat."

Auch der Klimastreik fordert in seinem „Climate Action Plan" ein Baumoratorium zumindest, bis klimaverträgliche Möglichkeiten gefunden werden. Öffentliche Bauten wie Schulen wären davon ausgenommen. „Der Anspruch ist grundsätzlich richtig", findet Girod. Ob dies die Akzeptanz für den Klimaschutz erhöhen würde – da setze er allerdings ein großes Fragezeichen. „Aber es ist essenziell, dass wir die graue Energie beim verbleibenden $CO_2$-Budget mitrechnen." Wie das genau passieren soll, darauf hat die Politik noch keine Antwort.

Barbara Buser hat das „baubüro in situ" mitgegründet und beschäftigt sich seit vierzig Jahren mit dem Thema „Umbauen und Wiederverwenden". Sie weiß, wie wenig diesbezüglich auf politischer Ebene lief. In der Schweizer Abfallverordnung ist zwar die Reihenfolge „Reduzieren", „Wiederverwenden" und erst dann „Recyceln" definiert. Doch das bleibt theoretisch. Ein Postulat aus dem Nationalrat, mehr wiederzuverwenden, wurde mit der Begründung abgelehnt, es sei zu kompliziert. Obwohl man wisse, dass Isolieren und Recycling nicht reichten. Recycling aber wird vorgeschrieben und finanziert.

Für Buser ist dies ein systemisches Problem: „Recycling ist für mich eine Männersache", sagt sie. „Man sammelt Materialien, zerkleinert sie, schmilzt sie ein und macht Neues daraus." Es bedeute Lärm, Staub und Unmengen an Energie- und Transportaufwand. Wiederverwenden hingegen sei sorgfältiges Analysieren, Sammeln, Aufbereiten, Putzen. Buser verbindet dies mit den Arbeitsweisen von Frauen. Dass die gebaute Umwelt über Jahrzehnte von Männern für Männer gemacht wurde, wird immer mehr zum Thema, und geschlechtergerechte Stadtplanung entwickelt sich. „Ich will für das Wiederverwenden mindestens gleich gute Anreize und Bedingungen wie für das Recycling", sagt Buser. Im überarbeiteten Umweltschutzgesetz soll die Finanzierung für das Recycling nun tatsächlich auch für wiederverwendete Bauteile gelten. Und der Bund soll Wiederverwendungsplattformen fördern. National- und Ständerat müssen dies aber noch bestätigen.

## Die Ästhetik der Zukunft

Beim Mittagessen auf der Neuhegi-Baustelle wird rege diskutiert. In anderen Entwurfssemestern habe sie tolle Einzelprojekte geplant, sagt eine Studentin. Doch die Erfahrung der Bauteilwiederverwendung habe maßgeblich beeinflusst, wie sie in Zukunft als Architektin wirken wolle. „Durch unseren Ansatz ergibt sich auch eine völlig neue Ästhetik", sagt Kevin Demierre, „bedingt durch die verfügbaren Materialien." Diese Ästhetik gehe einen Schritt weiter, sagt Demierres Tischnachbar. Nicht nur formal, sondern auch sozial und gesellschaftlich sei sie ein Bekenntnis.

Das Projekt hinterlässt Spuren und ist beliebt. Doch Busers Gastdozentur wurde nicht verlängert, und auch die Bewerbung eines Kollektivs von erfahrenen Wiederverwendungsarchitekt:innen für einen Lehrstuhl an der ETH blieb erfolglos. Die Studierenden sind darüber frustriert und fordern bei den Auswahlverfahren mehr Transparenz. „Gerade mal zwei Zeilen lang", sagt Buser, sei die Absage auf das ausführliche Bewerbungsdossier gewesen. Gründe dafür seien nicht kommuniziert worden. Die renommierte Architekturschule der ETH verpasst damit eine riesige Chance, denn die Architekt:innen der Zukunft müssen in ganz neuen Formen denken.

Und was passiert mit der Fenstersammlung auf der Zürcher Abrissbaustelle? Findet sie eine neue Verwendung? Die Bauarbeiter winken ab. Die Fenster würden alle entsorgt. Viel zu groß sei der Aufwand, die Fensterrahmen sorgfältig und sauber zu demontieren, damit sie wiederverwendet werden könnten. Sie seien

aber erst zwanzig Jahre alt. Rein rechnerisch sind die Fenster damit noch zehn weitere Jahre für Emissionen auf der Treibhausgasbilanz verantwortlich. Die graue Energie und das $CO_2$ werden nämlich immer über eine hypothetische Lebensdauer der Bauteile berechnet. Bei Fenstern sind das dreißig Jahre. Immerhin händigt der Gruppenleiter des Abrissteams seine Visitenkarte aus: Man könne ihn gerne anrufen und, wenn alles selbst organisiert werde, die Fenster abholen kommen. ←

Anzeige

Serielle Strang- & Badsanierung
IM BEWOHNTEN ZUSTAND AUS EINER HAND!

BLOME
...einfach gute Bäder!

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

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

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

**Unverbindliche Kostenschätzung**

**Mit uns erreichen Sie die 3% Modernisierungsquote!**

Anzeige

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**

NL

# Der Zustand des niederländischen **geförderten Wohnungsbaus** jetzt und in den nächsten Jahren

**VON ERIC VAN DEN EINDEN** UND **DOLF BECX**

Die Niederlande befinden sich in einer schweren Krise auf dem Wohnungsmarkt. Für die Wohnungsbaugesellschaften bedeutet dies einen erheblichen Druck auf den zu Sozialmieten vermieteten Wohnungsbestand (maximal 808,06 Euro pro Monat im Jahr 2023). Im Jahr 2022 überstieg die Nachfrage das Angebot um 64 000 Wohnungen. Diese Lücke vergrößert sich. Es wird erwartet, dass der Sektor bis 2023 nur 25 000 neue Sozialmietwohnungen bauen kann, selbst wenn die Wohnungsbaugesellschaften mehr finanziellen Spielraum von der Regierung erhalten[1].

Der Sektor umfasst insgesamt 279 Wohnungsbaugesellschaften, die zusammen 2,3 Millionen Mietwohnungen besitzen. Das sind übrigens fast 50 000 weniger als noch vor ein paar Jahren, was auf Verkäufe und Abrisse zurückzuführen ist. Der Abriss abgenutzter Wohnungen führt häufig zu Neubauten, die jedoch geräumiger sind und daher in geringerer Zahl gebaut werden. Der Verkauf von Sozialmietwohnungen war viele Jahre lang ein sozialer Auftrag, der dem damaligen Zeitgeist entsprach, der heute wieder ganz anders ist[2].

Der Mangel an Sozialmietwohnungen wurde vor allem auch durch eine staatliche Abgabe für Sozialvermieter im Jahr 2013 verursacht. Es herrschte der Eindruck, dass die Wohnungsbaugesellschaften über große Rücklagen verfügten. Durch eine Reihe von Skandalen, die von einigen Geschäftsführern von Wohnungsbaugesellschaften verursacht wurden, wurde dieser Eindruck mit einer jährlichen Abschöpfung von zunächst über Milliarde Euro und später schließlich fast 2 Milliarden Euro bestätigt. Der Grund dafür war einfach: Die Regierung brauchte Geld[3]. Infolgedessen wurde die Schlagkraft der Wohnungsbaugesellschaften stark reduziert. Wo sie früher proaktiv investierten und in schlechten Zeiten die Bauwirtschaft ankurbelten, mussten sie nun immer mehr nachziehen. Diese Vermietersteuer ist inzwischen nach jahrelangem Protest abgeschafft worden.

„Ob wir das wirklich gut merken werden, wage ich zu bezweifeln", sagt Eric van den Einden. „Der Sektor wird immer noch auf andere Weise stark besteuert." Auch was den Druck auf den Sozialwohnungsbestand in den kommenden Jahren angeht, ist van den Einden nicht sofort optimistisch. „Wir werden es mit immer mehr Menschen zu tun haben, die auf eine Sozialwohnung angewiesen sein werden. Es wird erwartet, dass ältere Menschen immer länger zu Hause leben werden, auch mit intensivem Pflegebedarf. Dafür gibt es immer weniger Platz im betreuten Wohnen und in Pflegeheimen. Die Zahl der Statusinhaber nimmt zu, und es wird erwartet, dass sich viele Ukrainer irgendwann in den Niederlanden niederlassen wollen. Zurzeit werden sie noch von der Gemeinde untergebracht, aber langfristig wird dies zweifellos auch eine Aufgabe für die Wohnungsbaugesellschaften werden".

[1] Capital Value und ABF Research
[2] Volkskrant und Statistics Netherlands
[3] De Volkskrant
[4] Quelle: CBS
[5] Het Parool
[6] Alle Cijfers.nl

**ERIC VAN DEN EINDEN**

Geschäftsführer
Woonveste Drunen

**DOLF BECX**

Becx & van Loon, Berater
und Projektleiter Wohnen,
Pflege und Lebensqualität

Was die Aufgabe der Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden Jahren betrifft, ist van den Einden klar: „Bauen, bauen, bauen. Es ist bedauerlich, dass diese Einsicht erst spät bei der Zentralregierung angekommen ist". Aber es gibt durchaus auch positive Entwicklungen, so der Konzernvorstand: „Zum ersten Mal seit Jahren haben wir wieder einen Wohnungsbauminister. Der öffentliche Wohnungsbau steht wieder auf der Tagesordnung der Regierung. Die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen wird jetzt aktiv gefördert, aber es ist ein Top-Down-Ansatz". Dabei warnt van den Einden, dass die Politik noch kein konkretes Ergebnis darstellt. Die Zentralregierung strebt einen Sozialwohnungsbestand von 30 Prozent pro Gemeinde an. Das scheint erreichbar zu sein, da der durchschnittliche Prozentsatz im Jahr 2021 noch bei 34 Prozent lag[4]. Allerdings befindet sich der Prozentsatz in einem Abwärtstrend, der noch nicht gebrochen werden kann. Im Jahr 2012 waren noch über 37 Prozent der Wohnungen Sozialwohnungen. Außerdem sind die Sozialmietwohnungen ungleichmäßig über die Gemeinden verteilt. In Amsterdam beispielsweise lag der Anteil der Sozialmietwohnungen im Jahr 2021 bei 47 Prozent[5]. Andere Gemeinden erreichen weniger als 20 Prozent. Im Fall von Woonveste in der Gemeinde Heusden sind es etwa 26 Prozent[6].

Die Zentralregierung macht keine Vorgaben, sondern lässt die Politik über die Provinzen in die kommunalen Regionen einsickern. Die zwölf Provinzen in den Niederlanden machen der Zentralregierung jeweils ein „Angebot", sind aber ihrerseits von den Regionen abhängig, mit denen sogenannte „Regionsvereinbarungen" geschlossen werden. Bei diesen Verträgen geht es natürlich um die Vergabe von Bauaufträgen. „Auf dem Papier scheint das gut zu funktionieren", sagt van den Einden. „In der Praxis stellt sich heraus, dass von den vorgesehenen Standorten für die Realisierung dieser Bauaufträge in vielen Gemeinden nur 20 Prozent 'harte Standorte' sind. Der Rest sind weiche, manchmal sehr weiche Standorte. Das wiederum hat mit anderen Herausforderungen zu tun. Wohnungsbaugesellschaften werden gebeten, für die getätigten Geschäfte mitzuzeichnen, können aber höchstens eine Leistungszusage unterschreiben, keine Garantie. Schließlich sind sie darauf angewiesen, dass die Regierungen Grundstücke für den Bau zur Verfügung stellen. Wenn diese bereits zur Verfügung stehen, sind die langsamen Entscheidungsprozesse aufgrund von Flora- und Faunagesetzgebung, Stickstoffproblemen und Personalmangel für die Ausführung u.a. mittlerweile serielle Hindernisse. In der Randstad [die westliche Region zwischen Amsterdam, Den Haag, Rotterdam und Utrecht, Anm. d. Red.] unterschreiben daher nicht alle Wohnungsbaugesellschaften, um zu signalisieren, dass sie die Ambition unterstützen, aber die Realität in Frage stellen."

## Erschwinglichkeit

Selbstverständlich sprechen wir auch das zweite Thema an, die Bezahlbarkeit. Da eine Erhöhung der Zahl der Sozialwohnungen geplant ist, muss diese hauptsächlich durch Neubauten erfolgen. Das Bauen ist jedoch in letzter Zeit immer teurer geworden. Die Materialien sind knapp, erst wegen der Pandemie, jetzt wegen der Folgen des Krieges in der Ukraine. Damit steigen auch die Preise. Für Sozialmietwohnungen gibt es jedoch eine Höchstmiete, und der Fehlbetrag wird von der Wohnungsbaugesellschaft getragen. Das Problem könnte gelöst werden, indem man Bauland zu einem reduzierten Preis erhält, aber Land ist knapp. Daher ist die Abhängigkeit von großen, zusammengesetzten Bauprojekten (sowohl

für Eigentumswohnungen als auch für Mietwohnungen) relativ hoch. Bei solchen Projekten ist der Bau eines bestimmten Prozentsatzes an Sozialmietwohnungen obligatorisch, und die Realisierung hängt von einer ausreichenden Zahl verkaufter Eigenheime (oft 70 Prozent ab.

Aber auch diese Art von Bauprojekten steht inzwischen wegen der gestiegenen Baukosten, vor allem aber wegen der steigenden Zinsen, unter Druck. Hypothekendarlehen werden deutlich teurer als in den letzten Jahren. Die Käufer werden vorsichtiger. Neubauprojekte werden verzögert oder gar nicht erst in Angriff genommen. Infolgedessen werden auch keine neuen Sozialwohnungen gebaut.

„Es gibt noch eine zusätzliche Sondermaßnahme der Regierung", sagt der Direktor der Wohnungsbaugesellschaft van den Einden: „Mit der Abschaffung der Vermieterabgabe wurde vereinbart, dass wir einkommensschwache Mieter mit einer Mietobergrenze von 575 Euro pro Monat aufnehmen werden.

Das bedeutet für Woonveste, dass etwa 1 800 Mieter bis Mitte 2023 eine einmalige Mietsenkung erhalten. Eine schöne Maßnahme in diesen auch für Mieter komplizierten Zeiten, aber das schränkt natürlich unsere Einnahmen und unseren Investitionsspielraum ein."

Für den Staat bedeutet das übrigens auch deutlich weniger Ausgaben für die Subventionierung der Miete für untere Einkommen in Form der Mietbeihilfe durch das Finanzamt. Die Diskussion darüber, ob diese Leistung zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt wird oder in allgemeinen Mitteln verschwindet, ist noch nicht abgeschlossen.

## Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Ein weiteres Thema, mit dem auch die Wohnungsbaugesellschaften konfrontiert sind, ist die Nachhaltigkeit und der Schutz der Umwelt. Es steht auch in untrennbarem Zusammenhang mit der Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit.

„Nachhaltigkeit ist wichtig für unsere Mieter", erklärt van den Einden. „Die durch die hohen Gaspreise verursachte Energiearmut macht unsere Mieter besonders verletzlich. Wir sollten uns mit dem Thema Nachhaltigkeit befassen und tun dies auch bereits. Es wurden jedoch ehrgeizige, feste Ziele gesetzt, und zwar erst für das Jahr 2022, mit einer Frist bis zum Jahr 2030. Das sind bereits sechs Jahre in der Zukunft. Das Endziel ist, bis 2050 kohlenstoffneutral zu sein. Um das zu erreichen, müssen wir also kurzfristig das Tempo beschleunigen. Ist das wichtig? Ja! Ist es machbar? Das ist die Frage, vor allem unter den derzeitigen Umständen und mit den derzeitigen (verzögernden) Vorschriften. Innerhalb von vier Jahren wollen wir die schlechten Energielabels E, F und G loswerden. Ab 2026 sollen nur noch hybride Wärmepumpen installiert werden. Wo dies noch nicht geschehen ist, geben wir jedoch der Dämmung und den Sonnenkollektoren Vorrang".

Die Niederlande stehen vor einer großen Herausforderung. In dem Land gibt es insgesamt über 8 Millionen Haushalte. 91 Prozent dieser Haushalte waren im Jahr 2022 noch an das Erdgasnetz angeschlossen. Seitdem 1959 in Groningen die ersten Gasfelder entdeckt wurden, sind die Niederlande stark vom Gas abhängig geworden. In rasantem Tempo wurde das gesamte Land an das Erdgasnetz angeschlossen. Das galt für die Haushalte, aber auch für die Industrie und den Gartenbau. Lange Zeit schien das heimische Erdgas die ideale Energiequelle zu sein, bis die Auswirkungen auf die Umwelt deutlich wurden und die Provinz Groningen seither von Erdbeben heimgesucht wird, die große Schäden an Häusern und an der psychischen Gesundheit der Bewohner verursachen.

Der eigene Gashahn des Landes wird 2024 geschlossen, aber das wird die Abhängigkeit von Gas nicht beenden. Vorerst wird noch viel Flüssiggas importiert und von hochkalorischem Gas in nutzbares niederkalorisches Gas für niederländische Anlagen umgewandelt. Zu diesem Zweck wird – ironischerweise in diesem Zusammenhang – $CO_2$ hinzugefügt[7]. Erst im Jahr 2050 erwartet die Zentralregierung, dass alle Haushalte über eine andere Energiequelle zum Kochen und Heizen verfügen. Bis 2030 soll dies bereits für 1,5 Millionen Haushalte realisiert werden[8]. Die Hauptalternative ist der Anschluss an ein Wärmenetz, wobei das heiße Wasser in die Nachbarschaft fließt. Aber auch solche Wärmenetze müssen mit etwas versorgt werden. Die bevorzugte Option ist „grüner" Wasserstoff (erzeugt durch Sonne und Wind). In zunehmendem

[7] Gasunie
[8] RTL

Maße wird Solarenergie auch individuell mit Paneelen auf Dächern erzeugt. In naher Zukunft werden Speicherbatterien hinzukommen. Dies ist notwendig, weil das Energienetz schon jetzt nicht die gesamte erzeugte Solarenergie verarbeiten kann. Die Frage ist, ob das alles umweltverträglich ist. Unter anderem aus diesem Grund halten es die Niederlande auch für realistisch, die Kapazität der Kernkraftwerke zu erweitern. Auf jeden Fall wird das Kochen überall elektrisch werden.

Man könnte sich fragen, ob die Mieter bei diesen großen Veränderungen mitziehen wollen. Es scheint jedoch eher so zu sein, dass die Mieter das Gefühl haben, dass die Dinge zu langsam vorangehen. Die Energiekosten sind inzwischen oft höher als die Miete. Die Teilnahme an der Umstellung führt zu einer begrenzten Mieterhöhung, die aber in der Regel ohne Probleme akzeptiert wird. Anders verhält es sich mit einer Zielgruppe von meist ehemaligen Mietern, die in den letzten Jahrzehnten ihre Sozialwohnungen von Wohnungsbaugesellschaften gekauft haben. Früher schien es ein guter Plan zu sein, auch Mieter mit geringem Einkommen zu Eigentümern ihrer Wohnungen zu machen. Doch in den meisten Fällen wurden sie zwar auf dem Papier zu Eigentümern, aber ihr Verhalten wurde nicht immer ausreichend darauf abgestimmt. Die Wohnungsbaugesellschaften hielten ihr Eigentum in der Regel gut instand, aber die neue Gruppe der Eigentümer hinkte hinterher. Sie sind nicht wohlhabend, sondern müssen nun auch einen großen Teil des Übergangs selbst bezahlen. Diese Kosten können hoch sein. Ein Dutzend Sonnenkollektoren kann leicht 4 700 Euro kosten, eine Wärmepumpe beginnt bei 6 500 Euro. Das macht aber nur Sinn, wenn das Haus gut isoliert ist, also kommen diese Kosten oft noch hinzu. Aus diesem Grund stieß ein Experiment in der Stadt Tilburg, das darauf abzielte, vom Gas wegzukommen, bei dieser speziellen Gruppe ehemaliger Mieter auf heftigen Widerstand. Die Zentralregierung ist sich jedoch über die Zukunft im Klaren. Die Energiewende ist notwendig, und wenn es sein muss, wird man mit der Zeit auch Zwang nicht ausschließen. Die Gemeinden können sogar schon 2024 Stadtteile und Bezirke vom Gas abkoppeln, auch wenn die Bewohner das nicht wollen.

## Noch mehr Umweltauflagen

Maßnahmen zur Abkehr vom Gas tragen natürlich direkt oder indirekt zum Umweltschutz bei, aber es gibt noch viele weitere Anforderungen, die oft frustrierende Folgen haben. Zu berücksichtigen sind die $CO_2$-Reduzierung, ein fast vollständiges Verbot von Stickstoffemissionen, die Bodensanierung wegen PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen) und der Schutz von Flora und Fauna. Berühmt-berüchtigt sind die Situationen, in denen der Beginn eines Bauvorhabens durch Dachse, Fledermäuse oder Kröten aufgehalten wird, und in der Brutzeit ist das Ganze noch heikler.

Jedes Bauprojekt muss einen sogenannten „Stickstoffraum"nachweisen, denn bei den zusätzlichen Emissionen haben wir in den Niederlanden bereits alle Normen erreicht oder übertroffen. Naturschutzgebiete dürfen nicht weiter belastet werden. Traditionelle Neubauten werden daher sehr schwierig. In den Niederlanden gibt es sehr viele kleinere Naturgebiete mit dem Status Natura 2000. Das bedeutet, dass ebenso viele Bauprojekte darauf Rücksicht nehmen müssen. Dies wird in immer mehr Fällen dadurch gelöst, dass der Bauprozess vor Ort durch die Verwendung von vorgefertigten Bauteilen und durch den Erwerb von Stickstoffflächen, z. B. durch den Aufkauf nahegelegener landwirtschaftlicher Betriebe, eingeschränkt wird. Diese Maßnahme wird jedoch abgelehnt, da sie das Credo „Bauen, bauen, bauen" konterkariert.

„Diese Art von Maßnahmen droht zu scheitern", so van den Einden weiter. „Die Maßnahmen an sich sind nicht das Problem, aber dann fehlt es an Leuten, die Studien durchführen müssen, die Genehmigungen erteilen oder einen Bebauungsplan ändern können. Das macht es praktisch unmöglich, diese Maßnahmen umzusetzen".

## Lebensqualität, zurück aus der Vergangenheit

Als letztes Thema kommt noch die Lebensqualität von Stadtteilen und Quartieren ins Spiel. Damit ist es sicherlich nicht das unwichtigste Thema. Was die Zuständigkeiten für die Lebensqualität angeht, hat sich in den letzten Jahrzehnten einiges geändert, aber das Thema selbst ist nie von der Bildfläche verschwunden.

„Wohnungsbaugesellschaften bauen keine Schulen und Gemeindezentren mehr", beginnt van den Einden mit diesem Thema, „aber Lösungen für die Menschen und ihr Lebensumfeld haben immer unsere volle Aufmerksamkeit behalten. Unsere Sorgen in diesem Bereich nehmen zu. Wir stellen fest, dass Gemeinden und Wohlfahrtseinrichtungen in den Stadtvierteln viel weniger präsent sind als früher. Wir sehen jedoch, dass die Gruppe der schutzbedürftigen Mieter in denselben Vierteln zunimmt. Wir haben daher bereits viele zusätzliche Mitarbeiter (etwa zehn Pozent der Belegschaft) eingestellt, die in und an den Stadtvierteln arbeiten (z. B. Quartiersmanager und Wohnberater). Die Probleme der Mieter und der Quartiere, in denen sie leben, sind vielfältig und manchmal komplex, wie van den Einden zusammenfasst: „Im Großen und Ganzen kommen wir mit dem Zusammenleben in den Quartieren gut zurecht, aber wir haben auch mit Integrationsproblemen zu kämpfen, die immer mehr unterschiedliche Kulturen betreffen. Wir haben Zielgruppen mit psychischen Problemen, die viel länger zu Hause leben oder aus Heimen kommen, um unabhängig in den Vierteln zu leben. Länger selbstständig zu Hause zu leben, betrifft auch eine größere Gruppe älterer Menschen, die manchmal unter Einsamkeit oder Formen der Demenz leiden. Es ist eine schöne soziale Aufgabe und Vision, aber für diese Menschen selbst und die Menschen, die in ihrer unmittelbaren Umgebung leben, ist es auch eine Herausforderung, in einem lebenswerten Wohnumfeld zusammenzuleben. Die Zusammenarbeit in Netzwerken mit anderen Akteuren wird daher immer wichtiger und verlangt auch von unseren Mitarbeitern einiges ab. Wir arbeiten zum Beispiel gemeinsam daran, rechtzeitig ‚hinter die Haustür' zu kommen. Mit Partnern versuchen wir, etwas zu bewegen".

## Fazit: Optimismus, aber viele Herausforderungen

Eric van den Einden schließt mit den Worten, dass es trotz der vielen Herausforderungen vor allem Licht am Horizont gibt. „Wir sind als Unternehmen wieder wichtig, unsere Rolle wird mehr gesehen und geschätzt, wir haben eine sinnvolle Arbeit, der öffentliche Wohnungsbau ist wieder auf der Tagesordnung und der Kurs für die nächsten Jahre ist klar. Es ist nicht mehr die Frage, 'was' wir in den nächsten Jahren tun müssen, sondern 'wie' wir es erreichen können." ←

## TERMINE 2024

| | | |
|---|---|---|
| 16. | JANUAR | **Hannover:** auftakt24 und Neujahrsempfang |
| 06. | FEBRUAR | **Hannover:** Parlamentarischer Abend |
| 29. | FEBRUAR | **Hamburg:** Fachtagung Digitalisierung |
| 04./05. | APRIL | **Bad Zwischenahn:** 41. Zwischenahner Gespräch |
| 05./06. | APRIL | **Hannover:** Real Estate Arena |
| 29./30. | AUGUST | **Gut Thansen:** Fachtagung Rechnungswesen |
| 03./04. | SEPTEMBER | **Emden:** vdw-Verbandstag |

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen


**REDAKTION**

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

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

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

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

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

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

**HERAUSGEBER**

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

**ANZEIGEN**

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

**GESTALTUNG**

hungerundkoch.com

Klimaneutral Druckprodukt
ClimatePartner.com/53326-2311-1014

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2311-1014
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/Spectrum; S 03: *oben*: ©Tania Cervián, Westend61; *unten links:* ©Pepe Lange ; *unten Mitte:* ©Olaf Hor; *unten: rechts* ©Uwe Dettmar/Goethe Uni Frankfurt; S. 06: ©Isabell Massell; S. 08 und 09 *links*: ©Julia Lormis; S. 12: AdobeStock, PriceM; S. 14: Grafiken 1-3 ©IFB S. 22: ©envato, Dell; S. 23: Fotostudio Roman Brodel; S.28: ©envato; S. 29: ©Rene Shenouda Photography; S. 33 *oben rechts:* ©Andreas Jacob; S.34: ©envato; S. 35: ©Daniel Hermann; S. 37: ©Caroline Queder; S. 50 unten: ©Heiko Sandelmann; S. 51: ©Uwe Jungherr; S. 53 *oben*: Jörg Sarbach; S. 54: ©Irene Neumann; S. 56 unten rechts: ©Charakter/Ulrich Drees; S. 58-64: ©Ursula Häne;



**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

# SERIELL BAUEN

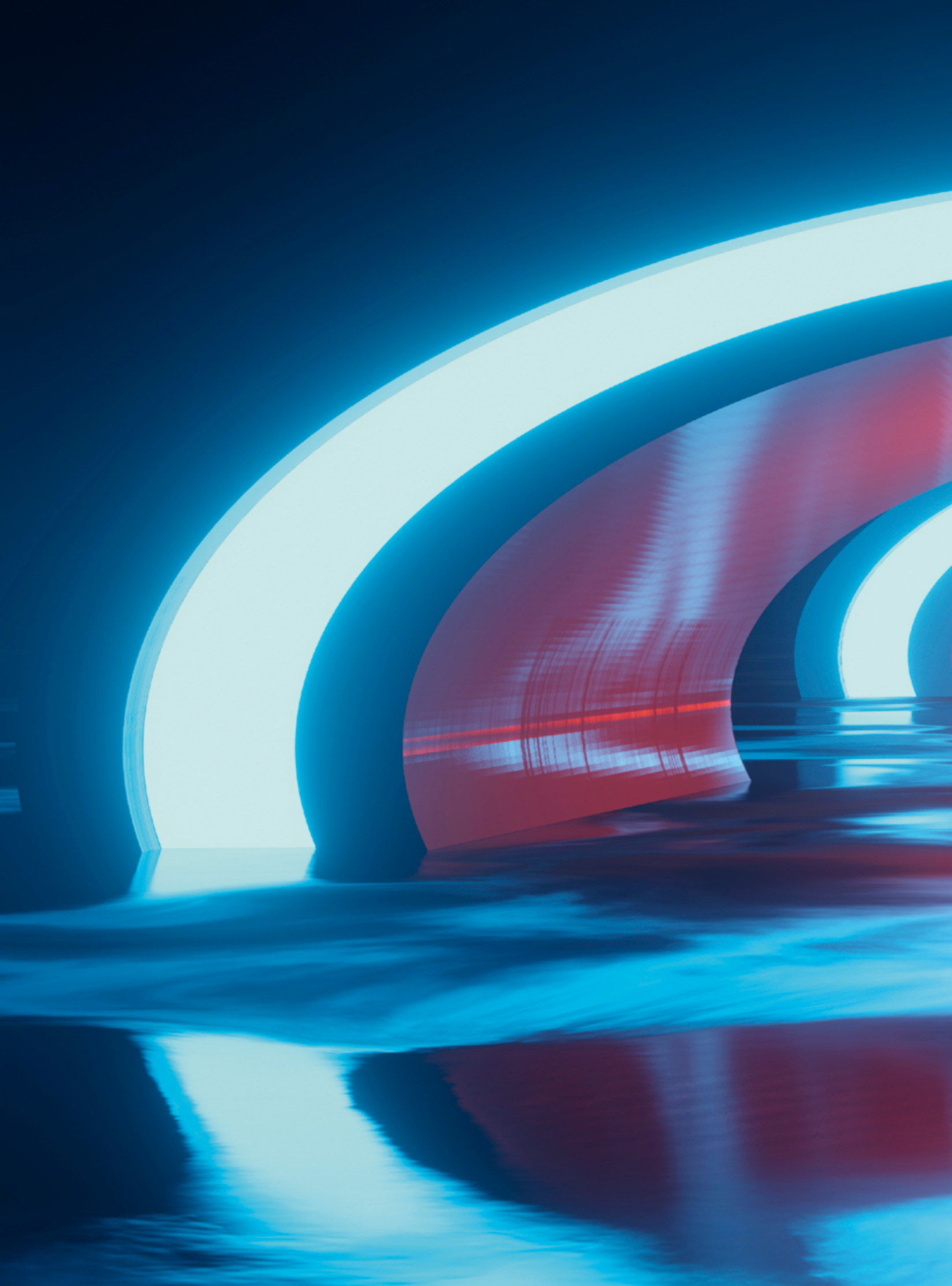
Mit der ALHO MODULBAUWEISE

ALHO Modulbau

## MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür. Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Kaschany + 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
+ Sauberes und leises Baustellen

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com

ALHO LEAN CONSTRUCTION