



Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. FixeTermine. Fix fertig.





INHALT

Vorwort	02
auftakt24	03
Wohnungspolitischer Kongress	06
Beste Mieterzeitungen	07
Parlamentarischer Abend	08
vdw-Zukunftspreis	10
CO ₂ -Bilanzierung	12
Wärmepumpentag	14
GdW-Rahmenvertrag	16
Praxisbericht IW.2050	18
Der neue Tarifvertrag	20
Mietrecht	24
Schwerpunkt Digitalisierung	26
Grunderwerbsteuer	34
vdw-Arbeitskreis Sozialarbeit	35
Betriebskosten	36
Wohnungsmarktbericht	42
Nachhaltigkeitsberichterstattung	48
Klimapfad	50
Abschied Jörg Cammann	54
Namen und Nachrichten	58
Zur Person	62
Real Estate Arena	64

Bildnachweise: Titelmotiv: @Westend61/Anna Huber; S2-5, 8-9: @photovision; S7: @Julia Merkel; S14: @Jörg Sarbach; S18: @Buravleva_Stock; S20: @Pasanheco; S21: @Sascha Kreklau; S26: @alexdndz; S28: @AndersonPiza; S32: @StudioVK; S38: @DesignSells; S50: @Sensvector; S52: @Sebastian Ascherl; S54: @Icons8; S56 (oben links): @Urban_Ruths; S59 (oben): @Gaby Ahnert, (Mitte): @Ralf Masorat Fotografie; S62 (unten rechts) @Viebach/Oliver Vosshage; S63 (links): @Nils Hendrick Müller;

» Du wirst nicht durch eine KI ersetzt, sondern höchstens durch jemanden, der KI-Anwendungen beherrscht. «

AUS DER ZEITSCHRIFT "KRESS PRO 2023 #10"



01/2024

KOMM DOCH MIT!

Komm doch mit und sei neugierig aufs neue Jahr. Komm doch mit, denn gemeinsam geht vieles besser. Komm doch mit – wir schauen mal, was die Künstliche Intelligenz uns bringt. Komm doch mit nach oben, die Aussicht ist nicht schlecht. Komm doch mit nach unten auf die Straße, um für Demokratie und Freiheit einzustehen. Komm doch mit und lass uns Freunde sein.

118

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.

2 Vorwort



Dr. Susanne Schmitt Verbandsdirektorin

Wenn zum Jahreswechsel das Sektglas erhoben wird auf ein "gutes neues Jahr", ist zumeist dieser Wunsch Vater der Gedanken darüber, welche Herausforderungen auf uns zukommen. Und es spricht nichts dagegen, mit einer ordentlichen Prise Zuversicht den bevorstehenden Herausforderungen entgegenzutreten. Allerdings war der sozialorientierten Wohnungswirtschaft schon in der ersten Nacht des neuen Jahres klar, dass bis zum Silvestertag zahlreiche alte Probleme ungelöst, zahlreiche Fragen des vergangenen Jahres unbeantwortet geblieben sind. Hinzu kam das verheerende Hochwasser, das in weiten Teilen des Verbandsgebietes für unvorstellbare Verwüstungen sorgte und Land und Leute in Atem und Sorge hielt.

Einige Wochen später werden die Spuren der Naturkatastrophe nach und nach beseitigt, sind die Fernsehkameras längst abgebaut, ist der Alltag vielerorts wieder eingekehrt – und mit aller Wucht drängen neue Themen auf die Tagesordnung und ploppen alte wieder auf. Der Neubau kommt einfach nicht in Schwung, und tausende Menschen suchen eine preiswerte Wohnung. Der vdw hat in einem Dreierbündnis mit dem Verband Wohneigentum und dem Bund der Steuerzahler die Senkung der Grunderwerbsteuer in Niedersachsen gefordert. Bei dieser Forderung steht, wie bei allen anderen Fragen, die wir in die Öffentlichkeit tragen und mit der Politik diskutieren, ein einziges Ziel im Vordergrund: Wir wollen und müssen das Bauen einfacher, schneller und vor allem bezahlbarer machen. Dazu kann eine geringere Steuerbelastung einen Beitrag leisten, und deswegen gehört diese Forderung natürlich aufs Tapet – die reflexartige Ablehnung durch die Landesregierung hin oder her.

Ein deutlicher Konsens zeichnet sich hingegen bei der Novellierung der Landesbauordnungen in Niedersachsen und Bremen ab. Ziel der Novellen ist es, den Umbau und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch den Wohnungsneubau zu erleichtern. Standards sollen angepasst, Pflichten für Bauherren reduziert und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Dies kann in der gegenwertigen Situation, in der es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nur begrüßt werden. Denn die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dramatisch. In unserer Stellungnahme zum Gesetzentwurf in Niedersachsen haben wir einige konstruktive Ergänzungen hinsichtlich Lärmschutz und Statik von Hochhäusern formuliert. Wir setzen nun darauf, dass sich das Land mit den Kommunen rasch über die strittigen Punkte einigt, damit die neue Bauordnung zum Wohle der Menschen in unserem Land zügig verabschiedet werden kann.

Neben diesen wichtigen gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen wird sich der vdw weiterhin vehement dafür einsetzen, dass Politik und Öffentlichkeit den herausragenden Stellenwert der sozialorientieren Wohnungswirtschaft endlich anerkennen. Die Politik muss den Mut haben, eine Genossenschaft, eine kommunale Gesellschaft, einen privaten Wohnungsunternehmer mit sozialer Verantwortung anders zu behandeln als die kapitalmarktorientierten Gesellschaften oder Investmentfonds. Wir sind nämlich etwas ganz anderes als rein renditeorientierte Gesellschaften, die in unserem Land Wohnungen zuallererst als Renditeobjekte betrachten. Bei uns steht der Mieter als Mensch im Mittelpunkt und nicht die Rendite!

Wir stehen für ein modernes und weltoffenes Deutschland – und wir tun auch
etwas dafür. Die vdw-Mitgliedsunternehmen bieten gutes und sicheres Wohnen in
guten und sicheren Nachbarschaften zu
leistbaren Preisen. Dieses Sich-Kümmern
auch um gute Nachbarschaften und gerade in Problemvierteln ist aktive Gesellschaftspolitik. Dieses Sich-Kümmern trägt
wesentlich zu gelungener Integration bei.
In einer guten Nachbarschaft finden Hass
und Hetze keinen Platz! Ich kann dies in
diesen Tagen und Wochen, in denen sich
die Stimmung bundesweit aufheizt, nicht
oft genug betonen.

Beim vdw-Jahresauftakt konnte man den Schulterschluss innerhalb unserer Branche, aber auch mit Politik, Verwaltung und befreundeten Verbänden allein anhand der vielen Gespräche, die geführt wurden, gut erkennen. Auch der erste gemeinsame Parlamentarische Abend, den wir mit dem Deutschen Mieterbund ausgerichtet haben, war in dieser Hinsicht ein großer Erfolg.

Und so bin ich auch weiterhin positiv gestimmt, dass dieses Jahr ein "gutes neues Jahr" wird.

Ihre Dr. Susanne Schmitt



Beim vdw-Jahresauftakt ist die Stimmung besser als die Lage

Hannover. Mitte Januar: Die Weihnachtspause liegt schon ein bisschen zurück, der berufliche Alltag hat die meisten von uns wieder eingeholt, aber das neue Jahr ist generell noch im Schongang. Genau der richtige Zeitpunkt, um beim vdw-Jahresauftakt Schwung zu holen, frische Ideen zu diskutieren und den anstehenden Herausforderungen kollektiv die Stirn zu bieten. Und so haben sich rund 250 zumeist gut gestimmte Gäste des vdw im Alten Rathaus Hannover getroffen und Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zu dem passenden Fazit veranlasst: "Die Stimmung ist besser als die Lage."

Auf die Wohnungswirtschaft gemünzt, ist dies sicherlich zu Beginn des neuen Jahres eine treffende Analyse. Denn die Probleme und Herausforderungen sind – so schön es wäre – auch Anfang 2024 "nicht weg". So entwickelt der traditionsreiche vdw-Jahresauftakt stets eine besondere Atmosphäre zwischen freudigem Wiedersehen, ernsten Gesprächen und noch ernsteren Denkanstößen.

Dr. Schmitt fackelte bei ihrer Begrüßung zum vormittäglichen Fachteil nicht lange und betonte: "Trotz aller Schwierigkeiten müssen wir viel mehr tun als bisher für die Klimaneutralität." Der Blick müsse aufs Quartier gelenkt werden, dort sei der "Schlüssel für den Erfolg". Regenerative Energien müssten viel stärker ausgebaut werden. Die Verbandsdirektorin forderte Verwaltungen und Versorger auf, bei der Erarbeitung kommunaler Wärmepläne die Wohnungswirtschaft vor Ort mit einzubeziehen. Damit war der Ton gesetzt für diesen Tag.

Zu Beginn der Fachtagung machte sich Jörg Lorenz, Vorstandsvorsitzender des Berliner Energienetzwerkes COzzero, für den deutlichen Ausbau von Tiefengeothermie stark. Ähnlich wie schon beim vdw-Verbandstag im vorigen Jahr wurde bei seinen Ausführungen deutlich, wie groß die Potenziale für Unternehmen und Quartiere sind. Dr. Jörg Kruhl von AMPEERS ENERGY sprach sich für ein CO₂-Portfolio-Management aus, das eine durchgängige Datenbasis beinhalte. Den Wohnungsunternehmen empfahl Kruhl die "Abwägung zwischen Energieträgerwechsel und Gebäudedämmung".

Viktor Rosenfeld von Avacon Natur berichtete, wie der Energieversorger die Transformation der Wärmeversorgung plant. Das Baugebiet Kronsrode in Hannover soll dabei zum Musterquartier werden. Der Geschäftsführer der KSG Hannover, Karl Heinz Range, verwies auf die Dimension der Gesamtaufgabe "Klimaneutralität": "Wir bauen das Unternehmen praktisch noch einmal neu. Aber wer soll das bezahlen?" Anhand der Planungen für eine energetische Quartierssanierung in Gehrden und der Berechnungen einzelner Umbauvarianten zeigte Range auf, dass eine besonders CO₂-sparende Sanierung auf EH40-Niveau nicht wirtschaftlich sei und zu unverhältnismäßigen Mieterhöhungen führen würde. "Es gibt also einen Gegensatz zwischen der besten energetischen Lösung und der Gewährleistung bezahlbaren Wohnens."

4 auftakt





























Beim Neujahrsempfang am Nachmittag begrüßte Verbandsdirektorin Dr. Schmitt zahlreiche Gäste aus Politik und Verwaltung
und von befreundeten Verbänden. In ihrer Eröffnung verwies sie
auf die aktuelle Stimmung im Land: Die Verunsicherung dürfe
aber "nicht dazu führen, dass in unserem Land Extremismus und
Fremdenhass Fuß fassen. Daran setzen auch wir unsere Kraft:
durch gute Nachbarschaften, kluge Belegungsstrategien in gröBeren Wohnhäusern oder Blöcken und durch das "Sich Kümmern'
um Mieter und deren Sorgen: Die soziale Wohnungswirtschaft,
die Genossenschaften, kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen sind in dieser Hinsicht ein wertvoller und verlässlicher Teil unserer Gesellschaft."

Die Bremer Bausenatorin Özlem Ünsal lobte in ihrem Grußwort "die Qualität und Verlässlichkeit des wohnungswirtschaftlichen Netzwerkes. Sie sind unsere Partner!" Nach Ansicht der Senatorin ist Wohnen ein wichtiger Aspekt des sozialen Friedens. "Wir brauchen bezahlbares Wohnen, das anschlussfähig ist an die Erfordernisse der Dekarbonisierung." Dies sei nicht einfach – aber möglich.

Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies dankte dem vdw ebenfalls für die jederzeit konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mit der neuen Bauordnung wird seiner Meinung nach ein mutiger Schritt unternommen, das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Lies sprach sich für eine verlässliche Förderkulisse aus und gegen weitere Bauauflagen. "Mutiger, einfacher, schneller", das sei die Maxime in dieser Zeit.















Der Wirtschaftshistoriker Prof. Dr. Werner Plumpe beurteilte in seinem Festvortrag "die gegenwärtige Wirtschaft in historischer Perspektive". In Teilen erinnere ihn die aktuelle Lage an die letzten Jahre der dahingehenden DDR: "Ein erschöpfter Staat trifft auf eine kriselnde Wirtschaft". Die Rahmenbedingungen seien nicht günstig. Plumpe verwies auf eine hohe Staatsquote, hohe Energiepreise, fehlende Zugänge zur Hochtechnologie und den

demografischen Wandel, der zu einem Mangel von jungen, gut ausgebildeten Arbeitskräften führe.

Ernste Botschaften, die sicherlich nachhallen werden. Vielleicht hat sich die Lage bis zum nächsten vdw-Jahresauftakt verbessert. Der Termin steht bereits fest: Donnerstag, 16. Januar 2025. ←

6 vdw

19. Wohnungspolitischer Kongress:

Überbordende **Bürokratie** behindert **Wohnungsbau**









Hannover. Zum 19. Wohnungspolitischen Kongress konnten die Veranstalter, die NBank, das niedersächsische Wirtschaftsministerium und der vdw Niedersachsen Bremen mehr als 200 Gäste begrüßen. Die Teilnehmer nutzten die Chance, sich über aktuelle wohnungspolitische Themen zu informieren und ihr Netzwerk zu stärken. Die Ausgangsfrage des Kongresses, ob mit Blick auf den Wohnungsbau "alt das bessere Neu" sei, wurde weitgehend salomonisch beantwortet: Sowohl der Wert des Bestandes als auch die Bedeutung eines kräftigen Neubaus müssten in dieser Krisenzeit respektiert werden.

Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies bekräftigte in seinem Beitrag, dass der Neubaubedarf nach wie vor hoch sei, wie auch der kürzlich veröffentlichte Wohnungsmarktbericht der NBank verdeutlicht habe. Er konstatierte, dass der Bau bezahlbarer Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment angesichts der geltenden Rahmenbedingungen unbezahlbar geworden ist. Es sei daher dringend notwendig, Bauvorschriften zu entschlacken, um im Wohnungsbau die Zahl der fertiggestellten Wohnungen zu verbessern.

In dieser Aussage wurde Lies von dem Hauptredner des Kongresses, Professor Werner Sobek, unterstützt. Professor Sobek verwies darauf, dass sich viele Vorschriften im Laufe der Jahre an den zunehmenden Wohlstand orientierten und nicht mehr auf im Wohnungsbau notwendige Effizienz. Er ist anerkannter Experte für Kreislaufwirtschaft. In seinem Vortrag, der sich auf die Trilogie "non nobis" stützte, führte er unter anderem aus, dass beim Abtransport von Bauschutt in weit entferne Deponien oft mehr

Emissionen entstehen als bei der Herstellung von Baumaterialien selbst. Oder er verwies darauf, dass das Bauwesen einen sehr hohen Anteil an den jährlich anfallenden Abfällen in Deutschland aufweist. Beim Elektroauto rät er, eine Gesamtbetrachtung durchzuführen und bei der Emissionsbewertung die Batterie nicht außer Acht zu lassen.

vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt unterstrich die Bedeutung des Wohnungsbestandes im Zusammenhang mit dem Klimaschutz. Es müsse gelingen, ganze Quartiere CO₂-neutral zu sanieren. Eine wichtige Rolle dabei spielen nach ihren Worten die Energieversorger, die deutlich stärker auf regenerative Energien setzen sollten als bisher. "Wir brauchen jetzt Vorfahrt für Photovoltaik, Windenergie und Geothermie, einen zügigen Ausbau grüner Fernwärme und schlanke Mieterstrommodelle! Noch fehlt mir da aber der große Wurf!" Sie sprach sich für eine verzahnte kommunale Wärmeplanung aus, die die Interessen aller Beteiligten berücksichtige.

Der Vorstand der NBank, Dr. Ulf Meier, hob in seinem Eingangsstatement die Attraktivität und Effizienz der Wohnraumförderung hervor. Am Ende des Jahres dürften über 570 Millionen Euro bewilligt worden sein, um bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen zu errichten. Mehr als 3 000 Wohnungen würden damit gebaut. Die schon starken Jahrgänge der Vorjahre werden also noch einmal übertroffen. Rendite, Verantwortung und Gemeinsinn kämen bei der Wohnraumförderung zusammen. Ein attraktives Gesamtpaket, das mittlerweile auch viele Privatinvestoren anziehe. Darüber hinaus gelte es, von der Förderung von Einzelgebäuden auf die Förderung von Quartiersentwicklungen umzustellen.

Zwei vdw-Mitgliedsgenossenschaften triumphieren:

Beste Mieterzeitungen kommen aus der Region Hannover



Hannover/Berlin. Große Freude in der Region Hannover: Der Wunstorfer Bauverein und der Spar- und Bauverein Hannover haben im Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitungen gewonnen. Die beiden Wohnungsgenossenschaften setzten sich gegen zahlreiche Konkurrenten durch; die Wunstorfer gewannen in der Kategorie "Unternehmen bis zu 4000 Wohneinheiten", die Hannoveraner in der Kategorie "Mittelgroße Unternehmen bis zu 10000 Wohneinheiten". Zwei weitere Preise gin-

gen an Berliner Wohnungsgesellschaften. Die Jury urteilte über das Mietermagazin "wohne besser" des Wunstorfer Bauvereins: "Das Magazin besticht durch einen hohen Wiedererkennungswert und "ambitionierte, farbenfrohe Gestaltung für alle Altersgruppen mit einem ausgeprägten Servicegedanken." Die Zeitschrift "Lebe (dein Zuhause)" des Spar- und Bauvereins überzeugt nach Ansicht der Expertenjury "durch eine ansprechende Grafik mit hohem Wiedererkennungswert" und sei

eine Zeitung mit Magazincharakter, die den Lesern eine breite Themenvielfalt biete.

"Gerade jetzt, da wir täglich fast nur von Krisen hören und lesen, sind die Mieterzeitungen umso mehr ein bedeutender konstruktiver, positiver und nicht zu ersetzender Kommunikationskanal zwischen Wohnungsunternehmen und ihren Mieterinnen und Mietern", sagte GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht bei der Preisverleihung.

Bremen hat nun auch einen Mietspiegel

Bremen. Am 1. Januar ist der erste qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Bremen an den Start gegangen. Bausenatorin Özlem Ünsal betonte: "Es ist ein herausragendes Ergebnis, dass sowohl die Mietenden als auch die Vermietenden den Mietspiegel unterstützen und anerkannt haben. Ein qualifizierter Mietspiegel sorgt für maximale Transparenz, Verlässlichkeit und Rechts-

sicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt. Er hilft den Beteiligten, Einigkeit zu erzielen und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Der Mietspiegel hat den Vorteil, dass die gesetzlichen Steuerungsinstrumente wie die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse jetzt rechtssicher angewendet werden können." An der Erarbeitung war auch der vdw Niedersachsen Bremen beteiligt.

In zwei Jahren steht eine Anpassung beziehungsweise Fortschreibung an die Marktentwicklungen an. Im Abstand von vier Jahren müssen qualifizierte Mietspiegel neu erstellt werden, dann wiederholt sich die Datenerhebung. Weitere Informationen unter:

www.bremer-mietspiegel.de.

8 vdw

vdw richtet mit Mieterbund Parlamentarischen Abend aus

Stelldichein von Politik und Wirtschaft

Hannover. Premiere für den vdw: Erstmals hat der Verband gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund in Hannover einen Parlamentarischen Abend ausgerichtet. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Mieterbund-Landesvorsitzende Susanne Lippmann betonten vor den rund 80 Gästen die seit vielen Jahren vertrauensvolle Partnerschaft zwischen den Verbänden. Zu den Gästen zählten auch Wirtschafts- und Bauminister Olaf Lies, Umweltminister Christian Meyer, die Staatssekretäre Sabine Tegtmeyer-Dette und Frank Doods, Landtagsvizepräsident Marcus Bosse, zahlreiche Abgeordnete sowie Vertreter von Wohnungsunternehmen, Mietervereinen und weiteren Verbänden und Institutionen.

Bei der Begrüßung stellte Landtagsvizepräsident Bosse klar: "Gutes Wohnen darf kein Privileg sein. Wohnen ist längst zu einer sozialen Frage geworden." Der SPD-Politiker versicherte den Gastgebern des Abends, dass das Thema "in der Politik angekommen" sei

















Verbandsdirektorin Dr. Schmitt verwies auf das gemeinsame Interesse von sozialorientierter Wohnungswirtschaft und Mieterbund: "Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt. Wir wollen, dass Mieter ein gutes Zuhause haben." Um dem Bau bezahlbarer Wohnungen, die landauf, landab fehlen, endlich den nötigen Schub zu verleihen, sprach sich Dr. Schmitt für ein Maßnahmenbündel aus: runter mit den Baustandards, runter mit der Grunderwerbsteuer, Abschaffung der Stellplatzregelung, einfachere und schnellere Genehmigungsverfahren. "Mit der Novelle der Landesbauordnung und der Einführung des Gebäudetyps E könnte dem Land ein großer Wurf gelingen, sofern der Entwurf in der parlamentarischen Beratung nicht verwässert wird", appellierte die Verbandsdirektorin.

Mieterbund-Chefin Lippmann zeichnete von den aktuellen Zuständen am Mietwohnungsmarkt ein düsteres Bild. "Der hohe Zulauf an neuen Mitgliedern in unseren Mietervereinen bereitet mir große Sorgen. Allein im Januar haben wir in Hannover 500 neue Mitglieder aufgenommen." Der große Zuspruch sei ein Zeichen von Verunsicherung. Als Gründe dafür nannte Lippmann den Mangel an bezahlbaren Wohnungen, die Energiekrise und das Gebäudeenergiegesetz. "Diese Krise hat die Mitte der Gesellschaft erreicht." Damit sich daraus nicht soziale Unruhen entwickeln, rief Lippmann "alle Demokraten" auf, "sich mit Kräften gegen diese Entwicklung zu stemmen". \leftarrow











vdw lobt zweiten Studierendenwettbewerb für die Fachrichtung Architektur aus

Es geht um Urbanen Wandel"

vdw Zukunftspreis 2024

Hannover/Bremen. Nach der erfolgreichen Premiere im Vorjahr lobt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) erneut einen Studierendenwettbewerb für die Fachrichtungen "Architektur" und "Innenarchitektur" aus. Angesprochen sind Universitäten und Fachhochschulen im gesamten Verbandsgebiet. Der Preis ist mit insgesamt 8 500 Euro dotiert. Ziel ist einerseits, Studierende und Lehrende für den sozialorientierten Wohnungsbau und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sensibilisieren. Außerdem will sich die Wohnungswirtschaft als attraktive Arbeitgeberin auch für Universitäts- und Hochschulabsolventen positionieren. Der Wettbewerb findet im Sommersemester 2024 statt. Im Fokus steht die Umnutzung von Gewerbeimmobilien in bezahlbaren Wohnraum.

Die Transformation der Innenstädte, ganz gleich ob im ländlichen oder städtischen Umfeld, sorgt für Leerstände in Gewerbeeinheiten. Die Gründe dafür sind vielfältig, Homeofficetätigkeiten und neues Einkaufsverhalten sind nur einige davon. Vor dem Hintergrund, dringend benötigten und zudem kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, ergibt sich eine Aufgabenstellung im Spannungsfeld von Gestaltung, Funktionalität, Ökonomie und Ökologie. Neben einer fundierten Auseinandersetzung mit den aktuellen Fragen, wie wir in Zukunft leben möchten, welche Anforderungen sich aus gesellschaftlichen Änderungen ergeben und welche Auswirkungen dies auf die Konfiguration von Wohnraum hat, werden Lösungen erwartet, die über die originäre Aufgabenstellung der Schaffung von Wohnraum hinausgehen.



vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt ist zuversichtlich, dass der Wettbewerb erneut auf eine breite Resonanz stoßen wird: "Über Wohnungsbau wird gerade viel diskutiert. Wer bezahlbare Mieten anbietet und gleichzeitig die Herausforderungen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung im Blick hat, braucht neue technische und planerische Lösungen. Wir sind sehr auf die Vorschläge der Studierenden gespannt."

Der erste vdw-Zukunftspreis im vorigen Jahr war ein voller Erfolg. Zahlreiche Wettbewerbsbeiträge wurden von einer hochkarätig besetzten Jury unter die Lupe genommen. Die Ergebnisse hat der vdw in einer Broschüre zusammengestellt und auf der Website www.vdw-zukunftspreis.de präsentiert.

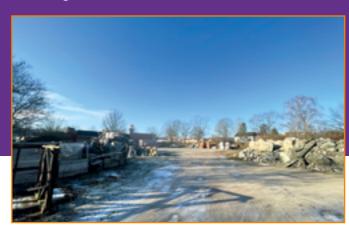
Um dieses Projekt geht es

Die Umnutzung von Gewerbeimmobilien steht im Fokus des diesjährigen vdw-Studierendenwettbewerbs für angehende Architekten. Das ausgewählte Projekt in Wunstorf umfasst 10000 Quadratmeter Grundstücksfläche. Es handelt sich um das Gelände eines Bauunternehmens, das nicht nur ein Freilager für Schüttgüter und einen Gerätepark umfasst, sondern auch eine robuste Lagerhalle aus Beton sowie einen angrenzenden Verwaltungstrakt.

Diese Gegebenheiten bieten ein erhebliches Potenzial für eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Hier könnten Ergänzungsbauten auf der Freifläche entstehen, und die Gestaltung des Außenraums könnte in ein umfassendes Quartierskonzept integriert werden. Besonders faszinierend wird dabei die Herausforderung sein, die bestehende Lagerhalle nahtlos in die Gesamtlösung zu integrieren.

Die Transformation dieses Industrieareals zu einem lebendigen Wohnquartier erfordert kreative Ansätze und innovatives Denken. Die Architekturstudierenden sind aufgefordert, nicht nur die funktionalen Aspekte zu berücksichtigen, sondern auch ästhetische und soziale Gesichtspunkte in ihre Entwürfe einzubeziehen. Eine gelungene Umnutzung könnte nicht nur das Erscheinungsbild des Stadtteils nachhaltig prägen, sondern auch einen bedeutenden Beitrag zur Revitalisierung von brachliegendem Gewerbegebiet leisten.





Anzeige



12 vdw

CO₂-Bilanzierung einer Genossenschaft – ein Erfahrungsbericht aus Bremen

"Als kleines Wohnungsunternehmen sind wir auf Unterstützung von außen angewiesen!"

Bremen. Die CO₂-Bilanzierung von Wohnungsbeständen erlangt immer größer werdende Bedeutung für die Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen. Aus diesem Grund hat der Verband die Broschüre "In 5 Schritten zum klimaneutralen Gebäudebestand" erstellt. Darin wird ein Weg skizziert, der mit vertiefenden Beiträgen im magazin erläutert wurde. Ein wesentlicher Schritt dabei ist zunächst eine Bestandsaufnahme der Gebäude und der konkreten CO₂-Verbräuche. Der vdw bietet dazu entsprechende Beratungsleistungen an. Der Gemeinnützige Beamten-Wohnungsverein in Bremen hat dieses Angebot in Anspruch genommen. Über die Beweggründe und Erfahrungen haben wir mit Vorständin Julia Heyde gesprochen:

magazin: Frau Heyde, wie viele Wohneinheiten sind in Ihrem Bestand? Und welche Baujahre sind dies überwiegend?

Julia Heyde: Im Bestand der Genossenschaft sind 518 Wohnungen. Unsere Neubauanlage ist von 1973, alle anderen Häuser wurden von 1925 bis 1930 und von 1950 bis 1959 errichtet. Vier Wohnanlagen stehen unter Denkmalschutz.

magazin: Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 ist erklärtes Ziel der Bundesregierung. Die Freie Hansestadt Bremen hat sogar die Umsetzung dieser Klimaziele bis zum Jahr 2038 beschlossen. Wie viele Mitarbeiter stehen Ihnen für die dafür nötige Ertüchtigung Ihrer Gebäude zur Verfügung?

Heyde: Wir arbeiten mit einem kleinen Team von drei Teilzeitangestellten und mir als Vorstandsvorsitzenden.

magazin: Um die Klimaziele zu erreichen, bedarf es eines konkreten "Klimapfades". Wie wurden Sie auf das entsprechende Angebot des vdw aufmerksam?

Heyde: Als kleines Wohnungsunternehmen sind wir immer auf Unterstützung von "außen" angewiesen. So sind die Treffen mit Kollegen und dem Technischen Ausschuss sehr wichtig. Ausschlaggebend war letztlich der tolle Flyer, der im magazin beigelegen hatte! Der vdw hat vor einigen Jahren auch schon mit der Erstellung einer Website für kleine Wohnungsunternehmen geholfen!

magazin: Gibt es weitere Beweggründe, den Klimapfad zu erstellen?

Heyde: Für künftig möglichweise benötigte Darlehen ist die Vorlage einer klaren Wirtschaftsplanung mit CO₂-Bilanz unabdingbar. Außerdem hilft die Bilanz den Gremien der Genossenschaft (Vorstand, Aufsichtsrat, Mitglieder), den Investitionsplan nachvollziehen zu können.

magazin: Die Beiträge im magazin bieten zusammen mit der Arbeitshilfe 85 des GdW zum CO₂-Monitoring die Möglichkeit, in Eigenregie die CO₂-Bilanz zu erstellen. Welche Gründe gab es, dass Sie das nicht gemacht haben?

Heyde: Uns fehlt es eindeutig an Personalkapazitäten für Anforderungen dieser Art. Das Angebot des vdw ist außerdem sehr günstig und das Ergebnis wirklich professionell.

magazin: Um die CO₂-Bilanz zu erstellen, sind Daten das A und O. Welche mussten Sie konkret bereitstellen, und lagen die alle vor?

Heyde: Daten zur Wohnfläche, zu Beheizungsarten für Wärme und Warmwasser sowie die verbrauchten Ölmengen lagen uns vor. Die Verbräuche der Gas-Etagenheizungen haben wir beim Bremer Netzbetreiber angefragt. Hier wurden wir schnell gegen eine geringe Aufwandsentschädigung mit den Daten versorgt.

magazin: Nachdem Ihnen nun die CO₂-Bilanz und der Klimapfad vorliegen, können Sie daraus konkrete Maßnahmen für Ihren Sanierungsfahrplan ableiten. Und welche sind das?

Heyde: Die geplanten periodischen Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen haben nun einen neuen "Fahrplan" erhalten. Die Häuser mit dem schlechtesten CO₂-Wert in nicht mit Fernwärme ausbaubaren Quartieren werden beispielsweise zuerst umgerüstet.

magazin: Der Plan steht. Wie realistisch ist es aus Ihrer Sicht, die Ziele vor dem Hintergrund sozialverträglicher Mieten zu erreichen.

Heyde: Der Gemeinnützige Beamten-Wohnungsverein hat in der Vergangenheit nur Mieterhöhungen nach Vergleichsmieten vorgenommen. Mietanpassungen nach Modernisierungsarbeiten werden künftig unabdingbar sein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,40 Euro pro Quadratmeter können die Investitionen nicht bezahlt werden. Die Quadratmeter-Mietpreise werden sich in den nächsten Jahren auf einem anderen Level einpendeln. Künftig wird preiswerter Wohnraum vermutlich bei mindestens acht Euro pro Quadratmeter liegen.



JULIA HEYDE Vorständin Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein in Bremen

magazin: Kennen Sie auch die finanziellen Aspekte der Klimastrategie?

Heyde: Der vdw hat bei der erstmaligen Erstellung einer CO₂-Bilanz für unsere Genossenschaft auch eine strategische Wirtschafts- und Finanzplanung erstellt. Die mittel- und langfristige Planung, in der die wirtschaftlichen und liquiditätswirksamen Auswirkungen unserer Klimastrategie aufgezeigt werden, ermöglicht uns eine effiziente und zielführende Umsetzung. Hiermit sichern wir die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft und eine sozial verträgliche Umsetzung für unsere Mitglieder.

Frau Heyde, wir danken für das Gespräch.



Anzeige





14 vdw

Münsteraner Studentin gewinnt Alvar Aalto Preis



(Von links) Anna-Lena Wittwer (Anerkennung), Martin Pampus / Juryvorsitzender, Prof. Katja Pahl / School of Architecture der Hochschule Bremen, Elisabeth Pichlmaier (Anerkennung), Corinna Bühring / GEWOBA, Valentina Schulte (Alvar Aalto Preisträgerin 2023), Zita-Vayu Lienau (Lobende Erwähnung), Alenka Lahme (Lobende Erwähnung), Prof. Dr. Iris Reuther / Senatsbaudirektorin bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen. Zum elften Mal hat die GEWOBA gemeinsam mit der Hochschule Bremen den "Alvar Aalto Preis" für Architektur verliehen. Unter dem Titel "Collage – Re-Use-Konzepte für die Professor-Hess-Kinderklinik" waren die Studierenden erstmals aufgefordert, Konzepte für die Umnutzung und den Umbau eines Bestandsgebäudes zu entwickeln. Der begehrte Preis ging schließlich an die Arbeit "Rote Arche" von Valentina Schulte von der Hochschule Münster.

"Der Beitrag ist ein gelungenes Zusammenspiel von alt und neu mit einem anspruchsvollen Programm und in einer städtebaulich bedeutsamen Situation", erklärte Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther. GEWOBA-Vorstand Dr. Christian Jaeger ergänzte: "Damit greift der Siegerentwurf in vorbildlicher Weise den aktuellen Paradigmenwechsel im Bauen auf, der verstärkt intelligente Lösungen für die Umnutzung von Bestandsimmobilien verlangt."

Neben dem Alvar Aalto Preis wurden zwei Anerkennungen und eine lobende Erwähnung vergeben. Anerkennungen erhielten die Arbeiten "Die grüne Vision der Prof.-Hess-Klinik" von Anna-Lena Wittwer sowie "Friedrich-Karl-Straße 54" von Elisabeth Pichlmaier, beide von der Hochschule Bremen. Lobend erwähnt wurde der Gemeinschaftsbeitrag "KLAPPE DIE ZWEITE und action!!!" von Zita-Vayu Lienau und Alenka Lahme von der Hochschule Münster.

2. Niedersächsischer Wärmepumpentag am 22. Februar 2024

m vergangenen Jahr wurde viel über die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Wärmewende gerungen und diskutiert. Nun sind Gebäudeenergiegesetz (GEG), Wärmeplanungsgesetz (WPG) und Effizienzgesetz verabschiedet und es ist Zeit, die Umsetzung mit Engagement und Tempo anzugehen.

Die Wärmepumpe ist von zentraler Bedeutung für die klimafreundliche Wärmebereitstellung und damit für die Wärmeversorgung insgesamt. Die Zahl der Neuinstallationen ist im Jahr 2023 auf einen Rekordwert gestiegen, nicht nur bei Neubauten, sondern auch in Bestandsgebäuden – gerade bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Das sind gute Signale, aber die Verbreitung muss sich weiter beschleunigen und die Optionen insbesondere bei Mehrfamilienhäusern stärker genutzt werden.

Am 22. Februar 2024 findet der 2. Niedersächsische Wärmepumpentag in Hannover statt – und dieser richtet den Fokus auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Umstieg auf Wärme aus erneuerbaren Energien ist hier noch nicht so verbreitet, auch wenn die Nutzung von fossilen Brennstoffen bei den zentral beheizten Mehrfamilienhäusern in den letzten vier Jahren leicht rückläufig ist. Hier steht die Wärmewende vor großen Herausforderungen technisch, ökonomisch, aber auch sozial mit Blick auf die Mieterinnen und Mieter.

Den landespolitischen Impuls übernimmt der Niedersächsische Umweltminister Christian Meyer, den wohnungspolitischen Impuls vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Die anschließenden Vorträge und Diskussionen betrachten technische Lösungen, gesetzliche Rahmenbedingungen, gehen dabei sehr stark auf Beispiele aus der Praxis ein und präsentieren erfolgreich umgesetzte Lösungen in Mehrfamilienhäusern.

Im Foyer des Veranstaltungsraumes wird die Möglichkeit geboten, sich tiefergehend zu informieren, sich auszutauschen und Kontakte zu knüpfen. Dazu werden Infotische und -stände mit Ansprechpartnern zu verschiedenen Themen angeboten, u.a. zum gesetzlichen Rahmen der Wärmewende (KEAN), Genehmigungsprozessen bei der Geothermie (LBEG), Fördermöglichkeiten (pro-Klima), Aktivitäten der Wärmepumpen-Initiative Niedersachsen (ISFH) sowie aus der Wärmepumpen-Forschung in Niedersachsen (EFZN).

Da für die Umsetzung der Wärmewende auch das Zusammenspiel aller relevanter Akteure nötig ist, plant das Land Niedersachsen einen Wärmegipfel, von dem ein starkes gemeinsames Aufbruchssignal in Richtung einer "gemeinsamen, nachhaltigen und sozialverträglichen Gestaltung der Wärmewende und Wärmeversorgung" ausgehen soll. Daran anknüpfen sollen verschiedene Vernetzungs- und Fachveranstaltungen.



Der 2. Niedersächsische Wärmepumpentag ist eine der ersten Veranstaltungen! Sie wird von den Partnern der Wärmepumpen-Initiative Niedersachsen (Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen, Institut für Solarenergieforschung Hameln und Energieforschungszentrum Niedersachsen) gemeinsam mit dem Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) durchgeführt.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erwartet – wie bereits beim 1. Niedersächsischen Wärmepumpentag im Februar 2022 – spannende Beiträge, lebendige Diskussionen zwischen Politik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Handwerk und Industrie. ←

Anzeige

grewe Winterdienst

Wir sichern Ihre Wege und Flächen.

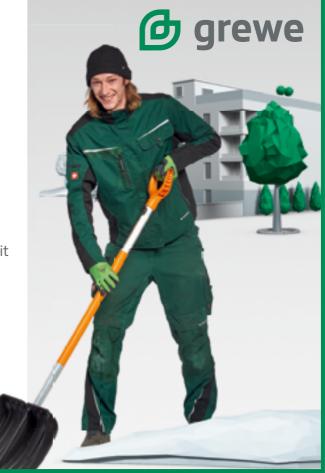
Der Winterdienst gehört in der kalten Jahreszeit zu unserer Arbeitsroutine.

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-gruppe.de



16 Serielles Bauen

Serielles und modulares Bauen 2.0

GdW legt neue Rahmenvereinbarung vor

Berlin. Der GdW hat mit Unterstützung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie nach dem großen Erfolg der ersten Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen eine neue Rahmenvereinbarung 2.0, wieder im Rahmen eines europaweiten vergaberechtlichen Ausschreibungsverfahrens, an den Start gebracht. 20 Bieter erhielten den Zuschlag für insgesamt 25 innovative Wohnungsbaukonzepte, die Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW künftig realisieren können.

Ein großer Vorteil des seriellen und modularen Wohnungsbaus ist die Zeitersparnis. Sie ergibt sich insbesondere dadurch, dass Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgesehenen Wohnungsbaus durch die Rahmenvereinbarung und die darin angebotenen, durchgeplanten Konzepte vorweggenommen werden. Kürzere, effizientere Bauphasen dank der Vorfertigung von Bauteilen und ganzer Module bringen beim seriellen und modularen Bauen weitere wesentliche Zeitvorteile.

Die Rahmenvereinbarung gibt ein starkes Preissignal in den Markt, da die Baukosten bei rund der Hälfte der Angebote unter dem Medianwert von rund 3200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit deutlich unter den durchschnittlichen Preisen für Mehrfamilienhäuser in Deutschland liegen. Aufgrund der Vielfältigkeit der Angebote, die von Holzbau über Stahlbeton bis hin zu Hybridbauweisen reichen, liegt die Spanne der Angebotspreise für die innovativen Modellgebäude insgesamt zwischen 2370 und 4370 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Weitere Preisvorteile können zusätzlich durch Mengeneffekte generiert werden. Angesichts stark gestiegener und kurzfristig stark schwankender Baukosten garantiert die Rahmenvereinbarung zudem dringend notwendige Preissicherheit. Die in der neuen Vereinbarung für fünf Jahre festgeschriebenen Preise können nur auf Grundlage festgelegter Material- beziehungsweise Baupreisindizes angepasst werden.

Die Auswahl der Rahmenvertragspartner erfolgte nach ökonomischen Kriterien wie Angebotspreis, Skaleneffekte, Liefergebiet, Lieferkosten und gleichgewichtet nach Kriterien der Kategorie Qualität und Innovation. Hier wurden Punkte für städtebauliche und gestalterische Qualität, funktionale und technische Qualität sowie die ökologische Qualität vergeben. Die ökologische Qualität der Angebote ging mit einem Anteil von einem Drittel nun deutlich gewichtiger in die Bewertung ein. Damit orientieren sich die Angebote auch an künftigen Förderkulissen und Nachhaltigkeitsanforderungen.

Die Bewertung der Angebote erfolgte auch mit Unterstützung der Bundesarchitektenkammer. Mit der Rahmenvereinbarung setzt der GdW eine konkrete Maßnahme aus dem ersten Bündnis bezahlbarer Wohnraum von 2017 um und entwickelt sie konsequent weiter.

Bundesbauministerin Klara Geywitz: "Wir brauchen Tempo beim Wohnungsbau. Mit dieser neuen Rahmenvereinbarung kommen wir jetzt gemeinsam einen Schritt weiter, um beim Planen und Bauen der dringend benötigten Wohnungen schneller zu werden. Mit zahlreichen Maßnahmen beschleunigen wir das Planen und Bauen. Die Einrichtung einer Geschäftsstelle und eines runden Tisches für das serielle, modulare und systemische Bauen zählt dazu, ebenso die Einführung des digitalen Bauantrages und die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren."

Axel Gedaschko, GdW-Präsident: "Gerade angesichts der stark gestiegenen Kosten für das Bauen liefert unsere Rahmenvereinbarung ein wichtiges Preissignal in den Markt. Darüber hinaus garantiert sie Preisstabilität und damit dringend notwendige Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen. Das serielle und modulare Bauen 2.0 ist damit ein wichtiger Baustein, um dank moderater Baukosten neue Wohnungen zu bezahlbaren Mieten errichten zu können. Außerdem müssen weitere Rahmenbedingungen verbessert werden: Die Regulatorik rund ums Bauen muss konsequent vereinfacht, Grundstücke dürfen nicht zum Höchstpreis vergeben und die Typengenehmigung muss in allen Landesbauordnungen mit Leben erfüllt werden. Wir brauchen in Deutschland ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen." ←

Eine Liste der Bieter bzw. Bietergemeinschaften finden Sie hier:



I GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter 0800 33 03333 oder telekom.de/glasfaser

Jetzt Anschluss sichern:

> 0800 33 03333



18 Praxisbericht

3. Praxisbericht der Initiative Wohnen. 2050:



"UMDENKEN. UMPLANEN. UMSETZEN."

Der Praxisbericht 2023/2024 der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ist erschienen. Er stellt erneut eine aktuelle Momentaufnahme der sozialen Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in Richtung Klimaziele dar. Auf über 150 Seiten werden Einblicke in die praktische Arbeit großer und kleiner Unternehmen gewährt. Dabei stehen Klimastrategien und Projekte, Spannungsfelder und Lösungsansätze im Vordergrund.

ie Umsetzung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 verlangt von Wohnungsunternehmen jeder Größenordnung weitaus mehr als nur organisatorische und finanzielle Höchstleistungen. Sozialer Grundauftrag, knappe Zeit und extrem hohe Investitionskosten müssen wirtschaftlich ausgewogen für Unternehmen und Mieterschaft koordiniert werden.

98 Prozent der Partner sind aktiv

Die Brisanz der Lage spiegelt der aktuelle 3. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) wider. Insgesamt haben sich 61 Unternehmen aktiv daran beteiligt. Neben fertiggestellten Klimastrategien beinhaltet der Bericht auch individuelle Projekte bereits realisierter klimaneutraler Energieversorgung. Zentrales Ergebnis: Alle Beteiligten arbeiten mit Hochdruck an Lösungen. Größtes Sorgenkind bleiben jedoch die Themen Finanzierung und fehlende Förderungen. Auch wenn multiple Krisen und zunehmende Regulatorik die Herausforderung weiter wachsen lassen, befinden sich aktuell 14 Prozent der Unternehmen bereits in der Umsetzung ihrer individuellen Klimastrategie, weitere 14 Prozent haben diese

essourcen schonen ukraine-krieg mieterakzeptanz knappe fristen

corona-pandemie klimawandel

instandhaltungsstau

preissteigerungen

projektverschiebungen

interne schnittstellen

prozessabläufe lieferkettenprobleme

co - emissionen minimieren



Quelle: NHW (Ergebnis einer internen Umfrage im Unternehmensbereich Modernisierung I Groß-Instandhaltung)

Von 24 auf 225 Partner

2020 wurde die Initiative Wohnen. 2050 als Partnernetzwerk von damals 24 Unternehmen und Institutionen der sozialen Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen. Offen für alle Vertreter der Branche, bildet der Zusammenschluss eine Kooperations- und Wissensplattform zum kontinuierlichen Austausch über Möglichkeiten und Wege, die Klimaneutralität von Bestandsimmobilien dauerhaft sozialverträglich und gerecht zu gestalten. Mittlerweile verzeichnet die Initiative 215 Unternehmenspartner, die rund sechs Prozent der deutschen Bevölkerung in ihren Wohnungen beherbergen. Hinzu kommen zwölf institutionelle Partner – darunter die Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW und die Regionalverbände der Wohnungswirtschaft.

Der 3. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 ist kostenfrei online abzurufen:

gerade fertiggestellt und 13 Prozent sind in der Endphase. Über die Hälfte (57 Prozent) steckt mitten im Arbeitsprozess. Lediglich zwei Prozent der Befragten haben noch nicht begonnen. Bedingt durch immer wieder geänderte politische Rahmensetzungen und die daraus resultierenden Neuplanungen ist es bei einigen Unternehmen bereits die zweite Version. Die im Praxisbericht aufgeführten sieben Klimastrategien, zwölf Pilotprojekte, 15 neuen – und nach wie vor bestehenden – Spannungsfelder sowie rund 20 Lösungsansätze sind Belege für die intensiven Bemühungen, den Klimaschutz voranzutreiben.



20 Tarifvertrag

Im Gespräch: Prof. Dr. Michael Worzalla vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft

"Der Tarifvertrag gibt Unternehmen und Beschäftigten Sicherheit."



Im Dezember vorigen Jahres haben sich die Tarifvertragsparteien auf einen neuen Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft geeinigt. Der Vertrag gilt von 1. Januar 2024 bis zum 31. Oktober 2025. Über die wichtigsten Eckpunkte hat das magazin mit Prof. Dr. Michael Worzalla vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft gesprochen.

magazin: Professor Worzalla, was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Eckpunkte des neuen Tarifvertrags für die Wohnungswirtschaft?

Prof. Dr. Michael Worzalla: Wichtig ist zunächst, dass der Tarifvertrag erneut eine relativ lange Laufzeit hat. Das gibt den Unternehmen weitgehende Planungssicherheit. Wichtig ist auch, dass wir es im Gegensatz zu einer Reihe anderer Branchen geschafft haben, noch im Jahr 2023 zu einer Einigung zu kommen, so dass sich der neue Tarifvertrag zeitlich nahtlos an den zum 31.12.2023 ausgelaufenen alten Vergütungstarifvertrag angeschlossen hat. Das gibt auch den Beschäftigten Sicherheit. Wichtig war es in dieser Verhandlungsrunde zudem, dass wir es vermieden haben,

dass in das Tarifergebnis ein Sockelbetrag einfließt. Ein solcher Sockelbetrag würde die Relationen zwischen den Vergütungsgruppen verschieben. Das wäre aus unserer Sicht höchst problematisch. Wir haben aus diesem Grunde mit den Gewerkschaften vereinbart, uns den Vergütungstarifvertrag genau anzuschauen und zu prüfen, wie wir ihn ggf. modernisieren können. Der Vergütungstarifvertrag enthält auch ohne Sockelbetrag eine soziale Komponente. Alle Beschäftigten – unabhängig von ihrer Eingruppierung – erhalten in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 jeweils 300,00 Euro Inflationsausgleichsprämie steuer- und sozialversicherungsfrei. Das wirkt sich im Hinblick auf die Einkommenssteigerung bei den unteren Gruppen natürlich deutlich stärker aus als bei den oberen. Dennoch müssen die Beschäftigten nicht auf



PROF. DR. MICHAEL WORZALLA

eine lineare Erhöhung verzichten. Diese wird zum 1. Juli 2024 wirksam. Es liegt auf der Hand, dass gerade für die unteren Vergütungsgruppen das gefundene Ergebnis finanziell deutlich attraktiver ist, als hätten wir die lineare Erhöhung schon ab dem 1. Januar 2024 vereinbart und auf die Inflationsausgleichsprämie verzichtet, wie von den Gewerkschaften gewünscht.

magazin: Die Wohnungswirtschaft steht enorm unter Druck. Die Kosten für Neubau und Sanierung sind förmlich explodiert. Hinzu kommen hohe Energie- und Kapitalkosten. Inwiefern wird der Tarifabschluss der aktuellen Situation der Unternehmen gerecht?

Worzalla: Die Tarifverhandlungsrunde war angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen natürlich aus den genannten Gründen ausgesprochen schwierig. Wir haben in unserem für die Tarifpolitik zuständigen Verbandsausschuss mit den Unternehmensvertretern aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft in Deutschland, aller Unternehmensformen und aller Unternehmensgrößen, intensiv darüber diskutiert, was machbar ist. Der Verbandsausschuss hat der Tarifkommission für die Verhandlungen auf dieser Grundlage einstimmig einen Korridor für ein aus Sicht der Unternehmen akzeptables Ergebnis vorgegeben. Wir haben die genannten Argumente natürlich auch den Gewerkschaften gegenüber zum Ausdruck gebracht. Die Gewerkschaften ihrerseits haben naturgemäß auf die finanziellen Belastungen der Beschäftigten hingewiesen. Das gefundene Ergebnis trägt diesen gegenläufigen Interessen Rechnung. Aber natürlich gibt es Unternehmen, die uns mitgeteilt haben, dass sie diese zusätzlichen Belastungen nicht tragen können. Wir müssen für diese Unternehmen mit unseren tariflichen Instrumentarien – insbesondere den Öffnungsklauseln - nach Lösungen suchen.

magazin: Und aus Sicht der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer: Reichen die Ergebnisse aus, um die Lasten der Inflation zu kompensieren?

Worzalla: In Ihrer Frage kommt schon ein großes Missverständnis zum Ausdruck. Es ist nicht Aufgabe der Tarifvertragsparteien, eine in der gesamten Republik auftretende Inflation auszugleichen. Natürlich ist das ein Bestreben der Gewerkschaften. Aber auch für das Personal können die Unternehmen nur Geld ausgeben, das sie einnehmen. Und eine Steigerung der Mieten in Höhe der In-

flation des letzten Jahres wäre schon rechtlich kaum möglich. Das tarifpolitische Instrumentarium, das der Gesetzgeber zur Dämpfung der Belastungen der Inflation für die Beschäftigten vorgegeben hat, ist die Inflationsausgleichsprämie. Anders als teilweise kommuniziert wird, dient dieses steuerrechtliche Instrumentarium genau diesem Zweck. Die Inflationsausgleichsprämie ist in einem Dreiergespräch des Bundeskanzlers mit dem Präsidenten der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände und dem seinerzeitigen Vorsitzenden des Deutschen Gewerkschaftsbundes ausdrücklich als tarifpolitisches Instrumentarium "erfunden" worden. Ich durfte bei den Vorbereitungen dieser Gespräche auf Arbeitgeberseite dabei sein. Aus unserer Sicht ist die Inflationsausgleichsprämie ein ausgesprochen kluges Instrument und wir haben es klug eingesetzt, in dem wir tariflich den Rahmen nicht voll ausgeschöpft haben und den Unternehmen, die es können und wollen, die Möglichkeit gegeben haben, den vollen Betrag von 3000,00 Euro auszuschöpfen.

"Ich möchte noch einmal wiederholen, dass auch auf Seiten des Arbeitgeberverbandes das Tarifergebnis nicht "vom Himmel gefallen ist"."

magazin: Es gibt Stimmen, die den Tarifabschluss freundlich formuliert als "zurückhaltend" bezeichnen. Man sehe die Gefahr, dass die Wohnungswirtschaft im Ringen um die besten Nachwuchskräfte gegenüber anderen Branchen entscheidend ins Hintertreffen gerate. Was entgegnen Sie diesen Kritikern? Spielen im "Kampf um die besten Köpfe" vielleicht auch nicht-monetäre Aspekte eine gewichtige Rolle?

Worzalla: Ich möchte noch einmal wiederholen, dass auch auf Seiten des Arbeitgeberverbandes das Tarifergebnis nicht "vom Himmel gefallen ist". Es ist einstimmig von den Vertretern der ca. 1 000 tarifgebundenen Mitgliedsunternehmen im Verbandsausschuss vorbereitet und verabschiedet worden. Das ist in unserem Verband ein sehr demokratischer Prozess. Und der Umstand, dass sowohl die Vorgabe für die Tarifverhandlungsrunde als auch der Beschluss zum Tarifergebnis im Verbandsausschuss einstimmig gefasst worden sind, belegt m.E., dass wir auf dem richtigen Weg waren und zum richtigen Ergebnis gekommen sind. Auch in dieser Frage offenbart sich jedoch ein tarifpolitisches Missverständ-

22 Tarifvertrag

nis. Tarifverträge regeln Mindestarbeitsbedingungen. Grundlage unseres Tarifvertragssystems ist es, dass in den Branchen die Arbeitsbedingungen tariflich so geregelt werden sollen, dass möglichst alle Unternehmen sie auch erfüllen können. Es steht aber jedem Unternehmen frei, darüber hinaus Leistungen zu erbringen. Das wird in der Wohnungswirtschaft auch in vielen Fällen so praktiziert. Und es ist unternehmerische Aufgabe jedes Geschäftsführers, jeder Geschäftsführerin und jedes Vorstands zu prüfen, ob im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Unternehmens einerseits und die Notwendigkeit der Positionierung am Arbeitsmarkt andererseits solche zusätzlichen Leistungen erforderlich sind. Das wird in prosperierenden Ballungsräumen ggf. anders zu bewerten sein als in Unternehmen auf dem Lande. Es spielen für die Attraktivität des Arbeitsplatzes aber natürlich auch nicht nur monetäre Aspekte eine gewichtige Rolle. Schaut man in andere Branchen, in denen derzeit über Massenentlassungen diskutiert wird, so sind in unserer Branche die Arbeitsplätze sicher. Und in vielen Unternehmen herrscht eine gute, fast familiäre Arbeitsatmosphäre. Das ist ein nicht zu unterschätzender Aspekt. Menschen wollen sich durch ihre Arbeit ein gutes Leben leisten können. Sie wollen aber auch Spaß an der Arbeit und bei der Arbeit haben. Vielleicht zur Bewertung unseres Abschlusses noch ein Letztes: Wer sich die Tarifabschlüsse des letzten Jahres anschaut und insbesondere die in der Tat komplizierten tarifmathematischen Formeln anwendet, wird schnell feststellen, dass unser Tarifabschluss im oberen Mittelfeld liegt. Schaut man sich den Tarifabschluss für den Öffentlichen Dienst der Länder an, der nur wenige Tage nach unserem zustande gekommen ist, so ist dieser bei genauer tarifmathematischer Betrachtung unserem sehr ähnlich. Dabei sind nicht nur die reinen Prozentzahlen zu berücksichtigen, sondern auch Leermonate, Aufrundungen, Inflationsausgleichsprämie und Laufzeit. Betrachtet man Letztes, können die Beschäftigten davon ausgehen, dass sie neben der Erhöhung zu Beginn des Jahres 2025 zum Ende des Jahres 2025 erneut eine Vergütungserhöhung erhalten, da der Tarifvertrag am 31.10.2025 ausläuft. So etwas muss man in die Bewertung einbeziehen.

Vielen Dank, Professor Worzalla, für das Gespräch.

Dr. Christian Pape, Vorstand der Wohnstätte Stade und Mitglied des AGV-Verbandsausschusses:

"Insgesamt ist der Tarifabschluss ein guter Kompromiss, der vor dem Hintergrund der beträchtlichen Teuerung in der Vergangenheit den berechtigten Interessen sowohl der Beschäftigten wie auch der Wohnungsunternehmen bestmöglich entspricht. Insbesondere die Einbeziehung der Inflationsausgleichsprämie ist hierfür ein wichtiger Baustein. Wichtig ist jedoch auch, dass die Neugestaltung des Manteltarifvertrags jetzt zügig zum Abschluss kommt."

Anzeige



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





Bauverein Papenburg eG

Der "Bauverein Papenburg eG" ist eine traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft, 1921 gegründet, mit über 1000 Mitgliedern. Die Genossenschaft bewirtschaftet zurzeit 630 Wohneinheiten in Papenburg. Satzungsgemäß fördert die Genossenschaft die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum durch stetigen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Die Genossenschaft beschäftigt ca. 14 Mitarbeiter.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolge suchen wir zum 01.01.2025 in Vollzeit

Kaufmännischer Vorstand m/w/d

Ihr Aufgabengebiet umfasst:

- Strategische und operative Gesamtverantwortung für alle kaufmännischen und technischen Belange
- Konstruktive Zusammenarbeit mit 2 nebenamtlichen Vorständen und dem Aufsichtsrat
- Konzeption und Umsetzung des Neubau- Modernisierungs-, und Instandhaltungsprogramms
- Repräsentation gegenüber Öffentlichkeit, Politik und Behörden
- Führung und Weiterentwicklung eines engagierten Teams

Anforderungen:

- Abgeschlossenes (Fach-)Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienspezifische Ausbildung
- Erfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Teamgeist und Kommunikationsfähigkeit
- Entscheidungsstärke und Eigenverantwortung

Wir bieten Ihnen eine verantwortungsvolle und interessante Aufgabe mit leistungsgerechter Vergütung und attraktiven Arbeitszeiten. Eine langfristige Einarbeitung ist vorgesehen.

Richten Sie Ihre schriftliche Bewerbung an:

Bauverein Papenburg eG
Zu Hd. Herrn Jürgen Brelage
Norderneyer Straße 17
26871 Papenburg
oder

Per E-Mail an: brelage@kabelmail.de

Für Fragen und nähere Informationen wenden Sie sich an Frau Marita Siebrands Tel. 04961-66581-11.



BGH-Urteil zum Begriff "Türnische" nach der **Wohnflächenverordnung**

OLIVER KRASKI JUSTIZIAR BEIM VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Der BGH hat sich mit Urteil vom 27. September 2023, Az.: VIII ZR 117/22 zum Begriff der "Türnische" gemäß der Regelung nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 Wohnflächenverordnung (WoFIV) geäußert.

m zu entscheidenden Fall ging es um die Berechnung der Wohnfläche. Die Beklagte hatte seit dem 1. November 2013 eine Wohnung beim Kläger nebst Pkw-Abstellplatz angemietet. Die Wohnung besteht aus eineinhalb Zimmern, Küche, Flur, Bad, WC, Keller und Terrasse. Im Mietvertrag ist die Wohnfläche mit "ca. 48 Quadratemeter" angegeben. Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung in Höhe von anfänglich 440,00 Euro erhöht sich nach der getroffenen Staffelmietvereinbarung zum 1. November eines jeden Jahres um zehn Euro. Die Miete für den Stellplatz beträgt monatlich 25,00 Euro. Die Heiz- und (sonstigen) Betriebskosten werden nach der Wohnfläche umgelegt. Es besteht die Verpflichtung zu monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.

Seit Mai 2014 minderte die Beklagte die Miete unter anderem wegen einer vermeintlichen Wohnflächenunterschreitung von mehr als 10 Prozent. Der Kläger kündigte mit Erreichen des entsprechenden Rückstandes der Beklagten gegenüber das Mietverhältnis.

Das Amtsgericht Pinneberg hatte der Klage auf Räumung stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Der BGH führt in seiner Begründung aus, dass zum Zeitpunkt der Kündigung ein Rückstand von mehr als zwei Monatsmieten nicht bestand. Denn die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10 Prozent unabhängig davon, dass im Mietvertrag eine "ca." Angabe erfolgte, stellt einen Mangel der Mietfläche dar und berechtige daher zur Minderung.

Im vorliegenden Fall hatte die Ermittlung der Wohnfläche für die vermieteten Räume nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu erfolgen. Die Voraussetzungen der Ausnahmevorschrift des § 3 Abs. 3 Nr. 3WoFlV waren hier in Bezug auf die Grundflächen der beiden Durchgänge zwischen dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer gegeben. Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFlV bleiben bei der Ermittlung der zur Wohnung gehörenden Grundflächen die Grundflächen der Türnischen außer Betracht. Denn eine Türnische ist eine Öffnung in einer die Grundfläche des Raumes begrenzenden Wand, die einen Durchgang durch diese ermöglicht.

Nicht entscheidend ist, ob in die Wandöffnung eine Tür oder ein Türrahmen eingebaut ist. Ebenfalls ist hier unerheblich, ob der Mieter die betreffende Wandöffnung tatsächlich als Zugangsoder Durchgangsmöglichkeit nutzt oder ob eine solche Nutzung aus raumgestalterischer Sicht sinnvoll ist.

Nach dem bisherigen Sachstand konnte eine abschließende Beurteilung nicht erfolgen, ob bei der Zugrundelegung des vorgenannten Begriffsverständnisses im vorliegenden Fall die beiden Durchgänge zwischen dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer der Wohnung als Türnischen im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV einzuordnen sind. Wäre diese Regelung anwendbar, betrüge die Abweichung um die 10,04 Prozent und damit läge eine Überschreitung der 10 Prozent-Erheblichkeitsschwelle vor.

Somit kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben und der Rechtsstreit war zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Drängende Fragen und Antworten zu mietrechtlichen Problemen bei Hochwasser

VON BERTHOLD VON KNOBELSDORFF EINSSACHT RECHTSANWÄLTE NOTARE

Kann der Mieter bei Hochwasser überhaupt die Miete mindern oder ist das höhere Gewalt?

Dem Mieter steht, wenn die Mietsache ganz oder teilweise aufgrund eines Mangels nicht wie im Mietvertrag vereinbart genutzt werden kann, ein Mietminderungsrecht zu. Wenn also Wasser im Keller steht oder dieser massiv durchfeuchtet ist, stellt das einen Mangel dar. Der Keller kann nicht so benutzt werden, wie vereinbart. Dann kommt es nicht darauf an, ob der Vermieter etwas dafür kann, also er es zu vertreten hat, ob der Mangel da ist oder nicht. Der Mieter ist berechtigt, die Miete zu mindern. Es kommt dabei nicht darauf an, ob die Überschwemmung oder der Feuchtigkeitsschaden durch eine beschädigte Abwasserleitung oder Ähnliches verursacht worden ist oder durch eindringendes Grundwasser oder Hochwasser. Für den Minderungsanspruch stellt Hochwasser und die damit eingehenden Überfluchtungen keine höhere Gewalt dar, sondern wiederkehrende Naturereignisse.

Kann der Mieter auch schon mindern, weil es eine Gefahr für eine Überschwemmung gibt?

Das kommt darauf an: Liegt das Mietobjekt in einem Hochwassergebiet, in welchem regelmäßig mit Hochwasserständen aufgrund von Schneeschmelze, Regenfällen oder Ähnlichem zu rechnen ist, besteht eine "durchgängige Gefahrenlage". Dann ist der Vermieter auch verpflichtet, Sicherungsmaßnahmen vorher gegen den Wassereintritt zu treffen und die Keller zu schützen. Der Bundesgerichtshof hat beurteilt, dass ein Kellerraum unter gewöhnlichen, der örtlichen Lage entsprechenden Verhältnisse gegen das Eindringen von Wasser geschützt sein muss (BGH NJW 71, 424). Das gilt

auch für Schmutzwasser/Brauchwasser. Hier ist evtl. eine Rückstausicherung erforderlich.

Liegt das Mietobjekt nicht in einem Gefahrenbereich, stellt die allein geäußerte Sorge oder Gefahr keinen Minderungsgrund dar.

Haben die Mieter beim Hochwasser von der Jahreswende eigentlich Schadenersatzansprüche?

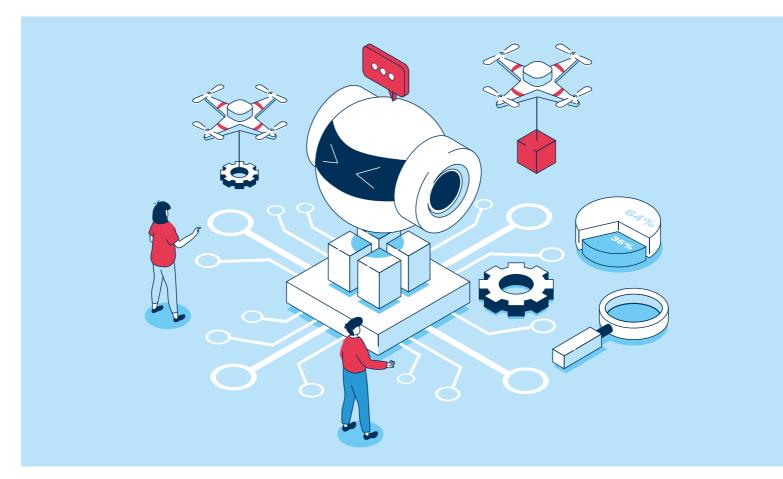
Werden im Keller des Mieters Gegenstände beschädigt oder er muss Aufräumarbeiten durchführen, besteht bei einem solchen Hochwasser, mit dem nicht zu rechnen war, in der Regel kein Schadenersatzanspruch. Nur die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände müssen ersetzt oder instandgesetzt werden. Der Vermieter muss auch darauf sorgen, dass der Keller wieder uneingeschränkt nutzbar ist. Das bedeutet, dass er möglicherweise Reinigungen durchführen oder Reinigungskosten vom Mieter übernehmen muss. Ein Schadenersatzanspruch wegen der Gegenstände, die der Mieter dort gelagert hat, besteht aber in der Regel nicht, wenn das Ereignis nicht vorhersehbar war.

Entsteht der Schaden aber in Hochwassergebieten und hat der Vermieter keine ausreichende Sicherung getroffen, kann ein Schadenersatzanspruch bestehen.

Gibt es eine Möglichkeit, Minderungsansprüche zu minimieren?

Ja, man kann in Mietverträgen vereinbaren, dass der Keller nicht Gegenstand des Mietobjekts ist und nur auf Widerruf zur Nutzung überlassen wurde. Dann kann der Mieter hier auch keine Minderungsansprüche geltend machen.

26 Schwerpunkt Digitalisierung



Künstliche Intelligenz:

Wie Wohnungs- und Immobilienunternehmen von ChatGPT & Co. profitieren

Susanne Vieker ist Mitglied der Geschäftsleitung bei der Haufe-Lexware Real Estate AG, einem Tochterunternehmen der Haufe Group, das unter anderem ERP-Lösungen für Immobilien- und Wohnungsunternehmen im Produktportfolio hat. Die ehemalige Softwareentwicklerin beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit innovativen Technologien wie der Künstlichen Intelligenz und weiß, welche Potenziale sie für Immobilienexpert:innen birgt.

magazin: Frau Vieker, alle sprechen von Künstlicher Intelligenz. Doch was ist das eigentlich genau?

Susanne Vieker: Den englischen Begriff für Künstliche Intelligenz – Artificial Intelligence (AI) – haben amerikanische Wissenschaftler bereits Anfang der 1950er Jahre geprägt. Künstliche Intelligenz ist die Fähigkeit von Maschinen oder Computern, Aufgaben auszuführen, die menschliche Intelligenz voraussetzen. Dazu gehören zum Beispiel das Treffen von Entscheidungen, das Lernen, das Verarbeiten von Sprache und Texten. Im Prinzip ver-

birgt sich dahinter das Verarbeiten und Analysieren von großen Datenmengen, um Muster und Vorgehensweisen abzuleiten.

magazin: Warum ist ChatGPT gerade in aller Munde?

Vieker: ChatGPT ist eine der bekanntesten von mittlerweile tausenden KI-Anwendungen weltweit. Genauer gesagt handelt es sich dabei um ein textbasiertes Dialogsystem, das tagtäglich mit einer riesigen Datenmenge gefüttert wird und Künstliche Intelligenz nutzt, um menschliche Sprache zu verstehen und eine



SUSANNE VIEKER

menschenähnliche Antwort zu erzeugen. Das Besondere daran: Jede:r kann es orts- und zeitunabhängig sowie ohne Schulung und in der Basisversion völlig kostenlos für die vielfältigsten Zwecke nutzen. Das jahrelange Training der KI vor ihrer Veröffentlichung hat außerdem ChatGPT so erfolgreich gemacht. Wenn man den Chatbot die ersten Male nutzt, ist es faszinierend und beeindruckend, wie schnell, präzise und sprachgewandt Fragestellungen und andere Anfragen beantwortet werden können.

magazin: Ist KI überhaupt schon relevant für den Alltag in der Wohnungs- und Immobilienbranche?

Vieker: Ja, definitiv, und ich rate durchaus dazu, erste Gehversuche damit zu wagen. Die aktuellen KI-Tools bringen nämlich bereits jetzt eine Menge Entlastung für Wohnungs- und Immobilienunternehmen. So können Sie ChatGPT zum Beispiel als schnelle Informationsquelle in schwierigen Themenbereichen wie etwa dem ESG, aber auch für die Kommunikation mit Mieter:innen oder im Kundenservice nutzen. Der Chatbot liefert in Millisekunden passende Formulierungen für Briefe oder E-Mails. Es gibt zudem schon spezielle, ziemlich ausgereifte KI-Anwendungen für die Immobilienbranche. Beispielsweise werden Anrufe von Mieter:innen und Eigentümer:innen per Chatbot angenommen, analysiert und in To-do's für den Kundenservice umgewandelt. Auch für das Facility Management existieren bereits KI-Tools. Sie können zum Beispiel Reparaturanfragen analysieren und priorisieren. Ebenfalls KI-basiert sind selbstlernende Programme, die in Kombination mit Smart-Home-Sensoren große Mengen an Gebäudedaten auswerten, komplexe Berechnungen vornehmen und Reparaturbedarf erkennen, bevor er entsteht.

magazin: Welche Strategie empfehlen Sie Wohnungsund Immobilienunternehmen in puncto KI?

Vieker: KI ist kein vorübergehender Hype, sondern eine Technologie, die schon in ein paar Jahren den Berufsalltag aller Branchen so entscheidend verändert haben wird wie damals das Internet und das Smartphone. Darauf zu hoffen, dass es in Zukunft weiterhin auch ohne KI funktioniert, wäre daher der falsche Weg. Ich empfehle unseren Kund:innen: Begegnen Sie der neuen Technologie offen und neugierig. Unternehmen Sie Entdeckungstouren in die faszinierende Welt der KI. Sehen Sie sie als Chance, wenn nicht gar als Wettbewerbsvorteil. Bisher nutzen vor allem kleine Unternehmen Anwendungen wie ChatGPT gar nicht oder nur sehr selten. Als Gründe führen sie meist Zeit- und Personalmangel an. Doch genau diese beiden Probleme lassen sich mit der Implementierung von KI-Tools beheben. Nun ist nicht jede Anwendung

für jedes Unternehmen geeignet. Um die KI-Hebel zu finden, die einen echten Mehrwert für die speziellen Bedürfnisse liefern, heißt es: ausprobieren und Augen und Ohren offenhalten. Viele KI-Anbieter unterstützen dieses Vorgehen mit unverbindlichen Testphasen und qualifizierter, ebenfalls kostenfreier Beratung.

Sehen Sie sich die Ergebnisse von ChatGPT & Co. noch einmal ganz genau an und verifizieren Sie sie mit einem Gegencheck.

magazin: Was raten Sie unseren Leser:innen zum sicheren Umgang mit KI-Tools wie ChatGPT?

Vieker: Hier könnte ich mit einem ganzen Strauß an Tipps aufwarten, beschränke mich aber auf drei wesentliche Empfehlungen:

KI ist für viele noch eine komplett neue Erfahrung. So manchen ist deshalb zum Beispiel noch gar nicht klar, welchen Schaden sie anrichten können, wenn sie ChatGPT mit sensiblen Kundendaten oder internen Zahlen füttern. Umso wichtiger sind klare Verhaltensregelungen zum Umgang mit den mächtigen Tools.

Auch Schulungen sind nie verkehrt. KI folgt einem Prinzip, das auch für jedes andere Werkzeug gilt: Die besten Ergebnisse erzielen Sie, wenn Sie genau wissen, wie sie das Tool bedienen müssen und wo die Grenzen der Anwendung liegen. Je präziser Sie zum Beispiel ChatGPT Fragen stellen oder je genauer Ihre Anweisungen, sogenannte Prompts sind, desto besser sind die Ergebnisse. Mittlerweile finden Sie viele Tutorials und Webinare, zum Beispiel auf YouTube, die tiefere Anwenderkenntnisse vermitteln, auch für den Immobiliensektor.

Der wohl wichtigste Rat zuletzt: Sehen Sie sich die Ergebnisse von ChatGPT & Co. noch einmal ganz genau an und verifizieren Sie sie mit einem Gegencheck. Es kann riskant sein, den ausgegebenen Inhalten blind zu vertrauen. Nicht nur, weil die zum Training der KI genutzten Daten vielleicht schon veraltet sind. Aus einem weiteren Grund empfiehlt sich eine kritische Prüfung: Künstliche Intelligenz ist nicht gleichzusetzen mit menschlicher Intelligenz. Sie arbeitet zwar mit Wörtern, Zahlen, Fakten, hat aber kein echtes Verständnis davon. Anders als wir Menschen versteht sie weder Ironie noch Sarkasmus noch Humor. Werten Sie KI deshalb immer nur als effizientes Hilfsmittel, jedoch nicht als adäquaten Ersatz für menschliche Interaktion, besonders im Kontakt mit Ihren Kund:innen.

28 Schwerpunkt Digitalisierung

Prof. Dr. Anabel Ternès im Gespräch über Künstliche Intelligenz



"KI muss die Werte der Organisation und die Bedürfnisse der Mitarbeiter respektieren."

Ende Februar findet die Fachtagung Digitalisierung des vdw Niedersachsen Bremen und des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen bereits zum zehnten Mal statt. Zu diesem kleinen Jubiläum präsentiert sich die Tagung in komplett neuem Gewand. Nicht neu hingegen ist die Ansammlung hochkarätiger Referenten, die sich in diesem Jahr schwerpunktmäßig zum Thema "Künstliche Intelligenz" äußern werden. Zu den Gästen gehört Prof. Dr. Anabel Ternès. Die geschäftsführende Direktorin des Berliner Instituts für Nachhaltigkeitsmanagement hält eine Professur für Kommunikationsmanagement. Sie hat sich einen Namen als Zukunftsforscherin, Keynote Speakerin, Autorin und Gründerin von Startups gemacht. Im Vorfeld der Fachtagung in Hamburg hat das magazin mit ihr über praktische Unternehmenserfahrungen in der Nutzung "Künstlicher Intelligenz" gesprochen.



PROF. DR. ANABEL TERNÈS

"Unternehmen wie LinkedIn nutzen KI, um 'Talent Matching' zu verbessern."

magazin: Hallo Frau Ternès, wie könnte KI dazu beitragen, personalisierte Lern- und Entwicklungspläne für Mitarbeitende zu erstellen und somit die berufliche Weiterentwicklung zu revolutionieren?

Anabel Ternès: KI kann mithilfe von Datenanalysen individuelle Lernprofile erstellen. Ein Beispiel hierfür ist IBM Watson, der personalisierte Schulungspläne für Mitarbeiter generiert. Anhand von Leistungsdaten und Präferenzen schlägt Watson Schulungsmodule vor, die genau auf die Bedürfnisse jedes Einzelnen zugeschnitten sind.

magazin: Und wie kann KI-basiertes "Talent Matching" dazu beitragen, die perfekte Teamdynamik zu schaffen und die Effizienz in der Zusammenarbeit zu steigern?

Ternès: Unternehmen wie LinkedIn nutzen KI, um "Talent Matching" zu verbessern. Die Plattform analysiert nicht nur die fachlichen Fähigkeiten, sondern auch das Verhalten der Nutzer. Auf diese Weise werden nicht nur Experten für spezifische Aufgaben gefunden, sondern auch Personen, die kulturell gut ins Team passen und die Teamdynamik positiv beeinflussen.

magazin: Welche kreativen Ansätze gibt es, um Klgestützte virtuelle Assistenten in den Arbeitsalltag zu integrieren und repetitive Aufgaben effizient zu automatisieren?

Ternès: Unternehmen wie Salesforce setzen auf KI-gesteuerte Assistenten. Salesforce Einstein automatisiert wiederkehrende Aufgaben wie Datenpflege und ermöglicht Mitarbeitenden, sich auf anspruchsvollere, kreative Aspekte ihrer Arbeit zu konzentrieren. Virtuelle Assistenten können auch bei der Organisation von Meetings und dem Management von Arbeitsabläufen helfen.

magazin: Wie könnte KI die Rekrutierung optimieren, um nicht nur die fachliche Qualifikation, sondern auch die kulturelle Passung zwischen Unternehmen und Mitarbeiter zu berücksichtigen? **Ternès:** Unilever verwendet KI in der Rekrutierung, um die kulturelle Passung zu bewerten. Durch die Analyse von Bewerbungsunterlagen und digitalen Aktivitäten werden nicht nur Qualifikationen, sondern auch Persönlichkeitsmerkmale berücksichtigt. Dies trägt dazu bei, Teams zusammenzustellen, die nicht nur fachlich, sondern auch kulturell gut harmonieren.

magazin: Auf welche Weise könnte KI-basiertes Feedback dazu beitragen, die Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern und gleichzeitig individuelle Wachstumsmöglichkeiten aufzuzeigen?

Ternès: Plattformen wie 15Five nutzen KI, um kontinuierliches Feedback zu ermöglichen. Durch die Analyse von Feedback-Daten kann die KI Trends erkennen und individuelle Wachstumsmöglichkeiten vorschlagen. Dies fördert die Mitarbeiterzufriedenheit, da Mitarbeitende sich verstanden und unterstützt fühlen.

magazin: In welcher Form könnten KI-Systeme genutzt werden, um agile Arbeitsmethoden zu fördern und die Anpassungsfähigkeit von Teams zu verbessern?

Ternès: Atlassian nutzt KI, um agile Arbeitsmethoden zu fördern. Jira, eine ihrer Plattformen, verwendet maschinelles Lernen, um Teams bei der Planung und Umsetzung agiler Prozesse zu unterstützen. Die KI hilft dabei, den Arbeitsfluss zu optimieren und schneller auf Veränderungen zu reagieren.

magazin: Wie könnten KI-gestützte Lösungen zur Analyse von Mitarbeiterdaten genutzt werden, um das Wohlbefinden am Arbeitsplatz zu steigern und Stressfaktoren frühzeitig zu erkennen?

Ternès: Unternehmen wie Humu setzen KI ein, um das Wohlbefinden am Arbeitsplatz zu steigern. Durch die Analyse von Verhaltensdaten erkennt Humu Stressfaktoren und schlägt gezielte Interventionen vor. Diese präventive Herangehensweise trägt dazu bei, ein gesundes Arbeitsumfeld zu schaffen.

30 Schwerpunkt Digitalisierung

Welche Ideen gibt es, um KI in der Teambildung einzusetzen und die Stärken jedes Einzelnen optimal zu nutzen?

Ternès: Belong, eine Plattform für Diversität und Inklusion, verwendet KI, um Teams aufzubauen. Durch die Analyse von individuellen Stärken und Präferenzen werden Teams zusammengestellt, die sich ergänzen. Dies fördert nicht nur die Zusammenarbeit, sondern auch die individuelle Entfaltung.

magazin: Wie könnte KI-basiertes virtuelles Arbeiten die geografischen Grenzen überwinden und die Vielfalt in globalen Teams fördern?

Ternès: Tools wie Microsoft Teams nutzen KI für virtuelle Zusammenarbeit. Von automatischer Übersetzung bis hin zur Anpassung von Zeitplänen an verschiedene Zeitzonen trägt KI dazu bei, geografische Grenzen zu überwinden und die Vielfalt in globalen Teams zu fördern.

magazin: In welcher Weise könnten KI-gestützte Systeme kreative Denkprozesse anregen und die Innovationskraft von Teams steigern?

Ternès: IDEO, ein Innovations- und Designunternehmen, setzt KI ein, um kreative Denkprozesse zu fördern. KI analysiert Marktdaten, Nutzerfeedback und Trends, um innovative Ideen zu generieren. Dies trägt dazu bei, die Innovationskraft von Teams zu steigern und neue Perspektiven einzubringen.

magazin: Wie kann die Verbindung zwischen Künstlicher Intelligenz (KI), nachhaltiger Führung und New Work eine transformative Kraft für Organisationen sein, die den Weg zu einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Arbeitsweise ebnet? Und wie passt Ihr neuestes Buch LOS JETZT dazu?

Ternès: Es gibt einige Aspekte, wie KI und nachhaltige Führung im Kontext von New Work zusammenpassen können:

- 1. Flexible Arbeitsmodelle und Work-Life-Balance
- 2. Individuelle Entwicklung und Lernen
- 3. Transparente Kommunikation und Partizipation
- 4. Diversität und Inklusion fördern
- 5. Werteorientierte Unternehmenskultur
- 6. Gesundheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz
- 7. Effiziente Ressourcennutzung
- 8. Kreativität und Innovation

Es ist wichtig zu betonen, dass die Integration von KI in New Work und nachhaltige Führung ethisch reflektiert und verantwortungsbewusst gestaltet werden sollte, um sicherzustellen, dass sie die Werte der Organisation und die Bedürfnisse der Mitarbeiter respektiert.

Ich rufe eindringlich dazu auf, dass alle, die in Führungspositionen tätig sind, ihre Denkweise hin zu Green Leadership verändern sollten. Das Buch betont die Bedeutung der Suche nach nachhaltigen Lösungen und der dauerhaften Übernahme von Verantwortung, indem es Ressourcenorientierung, Langfristigkeit und ganzheitliches Systemdenken in den Fokus rückt.

magazin: Frau Professor Ternès, wir danken Ihnen für das Gespräch.



STIEBEL ELTRON



CO₂-Bilanz nachhaltig verbessern – Immobilien gezielt zukunftsfähig machen

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 CO₂-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/immobilienwirtschaft



32 Schwerpunkt Digitalisierung



Von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft am Beispiel "meine.meravis"

Bei meravis, dem Mutterkonzern von Spiri.Bo, wurde die Mieter-App 2020 als White-Label-Lösung implementiert. Diese Individualisierungsmöglichkeit erlaubt es jedem Wohnungsunternehmen, das Erscheinungsbild, die Angebote auf dem Marktplatz und sogar mietvertragsspezifische Inhalte an eigene Bedürfnisse anzupassen und mittels KPI-Reports auszuwerten. Bei meravis betreut Clarissa Drygala das Portal von der Implementierung bis zur Integration neuer Features. Das magazin hat mit ihr gesprochen.





CLARISSA DRYGALA

magazin: Warum haben Sie sich für den Einsatz einer Mieter-App bzw. eines Serviceportals entschieden?

Clarissa Drygala: Uns ging es darum, Herausforderungen im operativen Bereich zu bewältigen und Prozesskosten zu reduzieren. Eine Analyse zeigte, dass etwa die Hälfte der Mieteranliegen telefonisch gemeldet wurden. Unser Ziel war es, über das Portal einen effizienteren Kommunikationskanal anzubieten. Mithilfe individuell gestalteter Formulare können Mieter direkt wertvolle Informationen eingeben, was Rückrufe minimiert und die Mieter-sowie Mitarbeiterzufriedenheit steigert. Unsere Absicht war nicht, den persönlichen Kontakt einzuschränken, sondern durch die Implementierung des Portals und die Digitalisierung von Prozessen die Erreichbarkeit zu optimieren, um Kapazitäten für eine verbesserte Kundenbetreuung zu schaffen.

magazin: Wie lief die Implementierung?

Drygala: Offen gesagt verlief die Einführung etwas schleppend. Es ist entscheidend zu verstehen, dass das Serviceportal einem Wohnungsunternehmen ermöglicht, viele Aspekte selbst zu gestalten. Die Vorbereitungszeit für die Implementierung sollte daher nicht unterschätzt werden. Ein umfangreicher Anforderungskatalog, der in Absprache mit den Fachbereichen erstellt wurde und auf ausführlichen ERP-Auswertungen basiert, war unumgänglich. Diese Schritte ermöglichten eine optimale Vorbereitung, um das Portal erfolgreich in Betrieb zu nehmen. Es war erforderlich, dass die Kolleginnen und Kollegen aus dem operativen Fachbereich mit dem Serviceportal vertraut gemacht wurden, damit den Mietern bei Rückfragen geholfen werden konnte und im besten Fall alle Mieter Portalnutzer werden.

magazin: Welche Fehler kann man machen?

Drygala: Die Frage ist meiner Meinung nach, wie sichergestellt werden kann, dass das Portal auch genutzt wird. Dazu sollten alle Fachbereiche aktiv einbezogen und gefordert werden. Es ist wichtig, regelmäßige Updates zu kommunizieren und gemeinsam Anforderungen an das Portal anzupassen. Ebenso unerlässlich ist aus meiner Sicht, ausreichend Kapazitäten für die Implementierung sicherzustellen und ein gemeinsames Verständnis für einen digitalen Mieterservice zu schaffen. Ein regelmäßiger Austausch mit der unternehmenseigenen IT, Spiri.Bo und dem operativen

Fachbereich ist essenziell, insbesondere in Bezug auf die regelmäßige Überprüfung des Nutzens im Serviceportal. Dies bildet die Grundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Portals und fördert ein Umdenken in unserem "papierliebenden" Unternehmen.

Spiri.Bo: Welchen Nutzen hat meravis aus der Implementierung gezogen?

Drygala: Durch den erfolgreichen Einsatz des Serviceportals verzeichnen wir eine signifikante Reduzierung der operativen Belastung unserer Kolleginnen und Kollegen. Das Portal ermöglicht es Mietern jetzt, eine Vielzahl von Anliegen und Schadensmeldungen unkompliziert und effizient zu übermitteln − 24/7 als Selfservice. Zusätzlich zu diesen am stärksten genutzten Services können Mieter über das Portal verschiedene andere Funktionen nutzen, die im Content-Management-System (CMS) integriert sind. Hierzu zählen beispielsweise die unkomplizierte Ummeldung des Wohnsitzes, der Abfuhrkalender und die Anmeldung von Sperrmüll. Der Einsatz hat sich als erfolgreich erwiesen, da nicht nur die Kommunikation mit den Mietern optimiert wurde, sondern auch die Effizienz und Genauigkeit der Bearbeitung von Mieteranliegen stark gestiegen sind. ←

Die Spiri.Bo GmbH wurde 2018 gegründet und betreut mittlerweile rund 70 000 Wohneinheiten. Das Prop-Tech Unternehmen entwickelte ein Serviceportal, das eine effiziente und transparente Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern ermöglicht. Das Portal bietet Funktionen wie Vertragsverwaltung, Formularbereitstellung, Verbrauchsanzeigen und Schadensmeldungen – moderiert von Chatbot "LISAH". Zusätzlich wird ein digitaler Marktplatz für exklusive Produkte und Dienstleistungen angeboten.

34 Grunderwerbsteuer

Verbändebündnis fordert Absenkung der Grunderwerbsteuer

3,5 statt 5 Prozent











Hier geht es zum NDR-Beitrag:

Appel von Warmungsverbünde forderm: Grunderwerbssteuer senken



Hannover. Auf große Medienresonanz ist die Forderung eines Verbändebündnisses mit dem vdw, dem Verband Wohneigentum Niedersachsen (VWE) und dem Bund der Steuerzahler zur Absenkung der Grunderwerbsteuer in Niedersachsen gestoßen. Über die Vorstellung des gemeinsamen Positionspapiers in der Landespressekonferenz wurde breit in Presse und Fernsehen berichtet.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte: "Die Grunderwerbsteuer in Niedersachsen muss gesenkt werden, um dem Wohnungsbau wieder neuen Schwung zu verleihen". Höchstens 3,5 Prozent statt wie bisher 5 Prozent – das ist das erklärte Ziel der Verbände. Wohnungswirtschaft, Eigentümerverband und Steuerzahlerbund weisen darauf hin, dass der seit 2014 geltende Grunderwerbsteuersatz mittlerweile fatale Auswirkungen auf die Bauwirtschaft habe. "Die Steuer hat sich aufgrund der immensen Kostensteigerungen beim Erwerb oder Bau von Wohnimmobilien zu einem erheblichen Kostenfaktor entwickelt", erläuterte BdSt-Landesvorstand Jan Vermöhlen.

Dr. Schmitt ergänzte: "Inflation, gestiegene Baukosten, hohe Energiepreise und steigende Zinsen haben dafür gesorgt, dass der Neubau fast zum Erliegen gekommen ist und die von der Politik geforderte energetische Sanierung des Wohnungsbestandes unbezahlbar ist. Vor allem für unsere Mitgliedsunternehmen, die ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden wollen und preisgünstige Mieten anbieten."

Tibor Herczeg, VWE-Landesgeschäftsführer, sagte: "Mit der Senkung der Grunderwerbsteuer hat das Land Niedersachsen ein unmittelbares Instrument in der Hand, um Bauen und Wohnen bezahlbarer zu machen. Wenn dadurch und mittels anderer sinnvoller ergänzender Maßnahmen das Bauen bzw. der Erwerb von Immobilien günstiger wird, haben alle etwas gewonnen, auch das Land."

Das Verbändebündnis fordert drei Änderungen in Bezug auf die Grunderwerbsteuer:

- **1.** Schnellstmögliche Reduktion des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent sowohl bei eigengenutzten als auch bei vermieteten Immobilien.
- 2. Darüber hinaus soll sich die Landesregierung auf Bundesebene für eine Grunderwerbsteuerreform einsetzen, die den Bundesländern eine flexiblere Gestaltung ermöglicht (Öffnungsklausel). Etwa die Einführung von Freibeträgen oder gestaffelten Steuersätzen. Von dieser Öffnungsklausel sollte das Land Niedersachsen anschließend Gebrauch machen, um weitere steuerliche Entlastungen für den selbstgenutzten Ersterwerb von Wohnimmobilien sowie den geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen.
- **3.** Bis diese Voraussetzungen im Bund geschaffen werden, sollte das Land zur Förderung des selbstgenutzten Ersterwerbs und des geförderten Wohnungsbaus in eigener Verantwortung Förderprogramme auf den Weg bringen. Die gewährten Zuschüsse sollten sich prozentual an dem grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufpreis orientieren. Für den Fall des selbstgenutzten Ersterwerbs sollte dabei die Kinderzahl im Haushalt berücksichtigt und eine Kaufpreisobergrenze festgelegt werden. \leftarrow

Wissenswert:

2010 hat Niedersachsen 398 Millionen Euro aus der Grunderwerbsteuer eingenommen. Im Jahr 2022 waren es 1,14 Milliarden.

Reaktionen aus der Politik

"Unser politisches Ziel ist es, mehr Menschen – zum Beispiel junge Familien – dabei zu unterstützen, sich Wohneigentum leisten zu können. Solch eine Förderung sollte aber zielgerichtet, wirksam und für das Land finanzierbar sein. Die Ursachen für die gestiegenen Kosten beim Wohneigentum sind in erster Linie Baukostensteigerungen und gestiegene Finanzierungskosten durch das hohe Zinsniveau. Diese Auswirkungen sind um ein Vielfaches höher, als dass eine Senkung der Grunderwerbsteuer sie ausgleichen könnte. Die Bautätigkeit wird dadurch nicht angekurbelt.

Die Bundesregierung möchte die Eigenheimförderung erweitern, höhere Einkommensgrenzen und eine höhere Förderung. Hier sollten wir anknüpfen und weiterdenken, wie wir das Eigenheim wieder für mehr junge Familien bezahlbar machen können."

Philipp Raulfs,

finanzpolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion

"Das Bündnis setzt den Fokus auf eine Senkung des Grunderwerbsteuersatzes und eine umfassende Reform auf Bundesebene. Wir unterstützen diesen Ansatz, denn er würde einen Beitrag dazu leisten, die Kosten für den Erwerb von Wohneigentum zu reduzieren und somit auch den Wohnungsbau anzukurbeln. Sinnvoll ist eine solche Regelung vor allem für den ersten Erwerb einer Immobilie oder eines Baugrundstücks zur Eigennutzung. Wir werden uns weiterhin für eine steuerliche Entlastung im Immobilienerwerb einsetzen und hoffen auf eine konstruktive Zusammenarbeit aller Akteure, um zielführende Lösungen für die Bürgerinnen und Bürger in Niedersachsen zu finden."

Ulf Thiele,

haushaltspolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion

vdw-Arbeitskreis Sozialarbeit traf sich zum 40. Mal

Hannover. Vor 18 Jahren haben sich zum ersten Mal Vertreterinnen und Vertreter aus vdw-Mitgliedsunternehmen zu einem Workshop mit dem Ziel getroffen, einen Arbeitskreis Sozialarbeit ins Leben zu rufen. Diesem Treffen gingen zwei Seminare zu Themen des Sozialen Managements voraus. Der Workshop im Januar 2006 kann als Geburtsstunde des Arbeitskreises Sozialarbeit angesehen werden. Bis heute kommen Sozialarbeitende aus den Mitgliedsunternehmen regelmäßig zusammen. Ende Januar traf man sich zum 40. Mal beim vdw. Zwei Sozialarbeiter der ersten Stunde sind immer noch dabei: Gerald Roß vom Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim und Ingo Hlubek von der Wiederaufbau Braunschweig schätzen den kollegialen und fachlichen Austausch in der Runde. "Die meisten von uns sind Einzelkämpfer in den Wohnungsunternehmen. Da ist es umso wichtiger, sich zu vernetzen und in den fachlichen Austausch zu kommen", unterstreichen die beiden Praktiker.



Teilnehmende beim 40. Arbeitskreistreffen Ende Januar mit Annett Martin (3.v.l.)

Die Leitung des Arbeitskreises Sozialarbeit in den fast zwei Jahrzehnten übernahmen ausgewiesene Expertinnen und Experten. Die erste war Sabine Petter. 2009 übernahm Robert Montau, und seit vier Jahren ist Annett Martin von der GWG Kassel die Impulsgeberin. Organisiert wird der Arbeitskreis von Beginn an von Karsten Dürkop vom vdw.

Das nächste Treffen ist am 9. September. Die Teilnehmenden wollen sich dem Thema Verwahrlosung annehmen.

36 Betriebskosten



VON ANDREAS FECKER

MITVORSITZENDER ARBEITSKREIS GEISLINGER KONVENTION

Nachdruck mit freundlicher Unterstützung der Wissensplattform wohnungswirtschaft-heute.de

Wie können wir die Herausforderungen im Umgang mit KI-Technologie meistern?

KI ist seit dem rasanten Aufstieg von ChatGPT vor gut einem Jahr in aller Munde. Während andere Branchen in der neuen Technologie bereits die Chancen sehen, sieht die Wohnungswirtschaft eher ihre Daten in Gefahr. Dabei wäre jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen, mutig zu handeln und darin die Gelegenheit zu erkennen, zum Beispiel dem bevorstehenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Die IT-Landschaft in unserem Sektor ist geprägt von etablierten Systemhäusern und aufstrebenden Startups, denen die Möglichkeiten auch bewusst sind. Trotzdem schreitet die Digitalisierung gefühlt zu langsam voran. Das liegt meiner Ansicht nach an zwei Faktoren. Erstens gibt es viele Unternehmen, die zu spät mit der Digitalisierung der eigenen Prozesse begonnen haben. Hier beginnt man zuerst mit der Abschaffung von papierbasierten Prozessen oder dem Einsatz eines Mieterportals und ist gedanklich noch weit weg von künstlicher Intelligenz. Daher gibt es viel angestauten Aufholbedarf, der zwar gutes Geschäft für die IT-Unternehmen verspricht, aber gleichzeitig auch deren Innovationskraft hemmt. Und zweitens arbeiten die meisten Wohnungsunternehmen nicht zusammen an innovativen Lösungen. Und das, obwohl es kaum eine Branche gibt, wo man so wenig in direkter Konkurrenz zueinander steht.

Warum lässt sich die Betriebskostenabrechnung gut automatisieren?

Lassen sie uns nun aber den Fokus auf die im Titel angekündigte Betriebskostenabrechnung legen. Worin liegen hier die Potenziale, tatsächlich mit einer schwachen KI zu punkten? Der Prozess bietet sich an, da er gesetzlichen Regelungen unterliegt, die einzelnen Unternehmen wenig Spielraum lassen. So ist die Abrechnungsperiode festgelegt, die abrechnungsfähigen Betriebskostenarten sind definiert und das ganze wiederholt sich jedes Jahr aufs Neue – wie ein Uhrwerk.

Die erfahrenen Mitarbeiter im Beko-Team wissen genau, was sie wann zu tun haben und spielen die Abläufe routinemäßig herunter. Und genau da können wir ansetzen. Wenn wir es schaffen, die Muster hinter den Entscheidungen im Umgang mit anstehenden Prüfungen zu erkennen, können wir bereits viel im Vorfeld automatisieren. Wenn wir es dann noch schaffen, die Erfahrungswerte nicht nur von einem, sondern von vielen in eine Plattform zu bringen, dann helfen wir einer selbstlernenden KI zielgerichtet die Entscheidungen in der Zukunft selbst zu fällen. Nur noch in Ausnahmefällen wäre dann das Einschreiten eines menschlichen Operators notwendig.

Was wollen wir also unternehmen? Zusammenarbeiten und gemeinsam an zukunftsweisenden Technologien stricken oder kochen wir lieber unser eigenes Süppchen und warten, bis irgendwer irgendwann die rettende Idee hat?

P.S.: Wer übrigens glaubt, dass ich diesen Bericht mit ChatGPT verfasst habe, den muss ich enttäuschen. Die hier niedergeschriebenen Gedanken entspringen tatsächlich aus meiner Feder. Allerdings habe ich im Nachgang tatsächlich die KI mit einigen Stichworten gefüttert. Das Ergebnis war verblüffend lesbar und hätte mir gut als Textvorlage dienen können. Aber mehr auch nicht. Für eine echte Botschaft bedarf es derzeit noch unseres Zutuns!





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.

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



oroetje.de

38 Betriebskosten

Die Umlagefähigkeit von Müllmanagementkosten

VON PROF. DR. ANDREAS SAXINGER

Seit rund zwei Jahrzehnten wird die Frage kontrovers diskutiert, ob und inwieweit Kosten, die dem Vermieter im Zuge der Beauftragung eines Unternehmens für die Erbringung von Müllmanagementleistungen anfallen, als Betriebskosten auf die Mieter

umgelegt werden können.

Nachdruck mit freundlicher Unterstützung der Wissensplattform wohnungswirtschaft-heute.de

I. Einleitung

In seinem Urteil vom 05.10.2022 (**BGH, Urt. v. 05.10.2022, VIII ZR 117/21**) ergab sich für den Bundesgerichtshof erstmals die Gelegenheit, höchstrichterliche Ausführungen zur Umlagefähigkeit von Müllmanagementkosten zu machen. Bei genauerer Analyse des Urteils wird allerdings deutlich, dass der Bundesgerichtshof seine Prüfung allein auf die Umlagefähigkeit von Kosten eines externen Dienstleisters für die Kontrolle der Restmüllbehälter einer Liegenschaft auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand beschränkt hat.

Diese Kosten sah der Bundesgerichtshof als nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV auf alle Mieter umlegbare Betriebskosten an. Eine Differenzierung hinsichtlich der Umlegbarkeit zwischen Mietern, die fehlerhafte, und Mietern, die fehlerfreie Mülleinwürfe vorgenommen hatten, hält der Bundesgerichtshof für nicht erforderlich, zumal sie bei großen Wohnanlagen kaum durchführbar sein dürfte

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 05.10.2022 somit keine Aussagen zur generellen Umlagefähigkeit von Müllmanagementkosten gemacht, sondern lediglich zu diesem einen, wenngleich bedeutenden Teilaspekt des Müllmanagements.

Der Begriff des Müllmanagements umfasst ein breites Spektrum an Dienstleistungen, ist weder gesetzlich definiert noch wird er sonst an irgendeiner Stelle in gesetzlichen Bestimmungen verwendet.

Entscheidend für eine Umlegung der Kosten, die durch ein Müllmanagement entstehen, auf die Mieter ist allein, ob sie rechtlich als Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB oder als Modernisierungskosten nach § 555b i.V.m. § 559 Abs. 1 BGB qualifiziert werden können. Ihre Bezeichnung als Kosten des Müllmanagements ist demgegenüber unerheblich.



Der Begriff des Müllmanagements umfasst ein breites Spektrum an Dienstleistungen, ist weder gesetzlich definiert noch wird er sonst an irgendeiner Stelle in gesetzlichen Bestimmungen verwendet.

II. Umlegbare Betriebskosten

1. Kosten für die Organisation der Durchführung der Müllbeseitigung

Die Kosten, die dem Vermieter für die Organisation der Durchführung der Müllbeseitigung anfallen, werden bei einer Sammelentsorgung von Müll in erster Linie die von ihm an das Entsorgungsunternehmen zu entrichtenden Müllgebühren sein. Bei diesen handelt es sich um nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV als Kosten der Müllbeseitigung auf die Mieter umlegbare Betriebskosten.

2. Kosten für die Überwachung des Müllplatzes

Im Hinblick auf die Kosten für die routinemäßige Überwachung des Müllplatzes im Hinblick auf Verschmutzungen, Verwahrlosung oder sonstige Unregelmäßigkeiten kommt es darauf an, wer diese vornimmt. Erfolgt die Überwachung durch den Hausmeister des Vermieters, liegen nach § 2 Satz 1 Nr. 14 BetrKV auf die Mieter umlegbare Betriebskosten vor (AG Brandenburg, Urt. v. 07.06.2010, 31 C 210/09).

Wird die routinemäßige Überwachung des Müllplatzes hingegen von einem Müllmanagementunternehmen als vom Vermieter beauftragten externen Dienstleister wahrgenommen, liegen nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV umlegbare Betriebskosten der Müllbeseitigung vor. Nimmt, was in kleineren Wohnanlagen denkbar ist, der Vermieter selbst die routinemäßige Überwachung des Müllplatzes vor, handelt es sich um eine Eigenleistung des Vermieters nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV. Er darf dann seine Arbeitsleistung mit dem Betrag ansetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte, jedoch ohne die Umsatzsteuer.

3. Kosten für die Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs an Leistungen der Müllbeseitigung

Ähnliches gilt für die Kosten, die durch die regelmäßigen Überprüfungen anfallen, ob die vorhandene Tonnenanzahl und -größe sowie die Leerungsintervalle noch dem tatsächlichen Bedarf der Mieter entsprechen. Hier liegen nach § 2 Satz 1 Nr. 14 BetrKV umlegbare Betriebskosten vor, wenn der Hausmeister diese Prüfungen vornimmt (OLG Naumburg, Urt. v. 05.11.2002, 9 U 81/02).

Beauftragt der Vermieter für die Überprüfungen hingegen ein Müllmanagementunternehmen, handelt es sich um Betriebskosten, die nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV auf die Mieter umlegbar sind. Bei Eigenleistungen des Vermieters gilt wiederum § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV.

4. Kosten für die Reinigung des Müllplatzes

Bei der regelmäßigen Reinigung des Müllplatzes durch den Hausmeister fallen nach § 2 Satz 1 Nr. 14 BetrKV umlegbare Betriebskosten an. Nimmt ein beauftragtes Müllmanagementunternehmen die Reinigungsleistungen des Müllplatzes vor, handelt es sich nach § 2 Satz 1 Nr. 9 BetrKV um umlegbare Betriebskosten.

Der Müllplatz gehört zu den in § 2 Satz 1 Nr. 9 BetrKV genannten, von den Bewohnern gemeinsam genutzten Teilen des Gebäudes. Führt der Vermieter die Reinigung des Müllplatzes in Eigenleistung durch, muss er für die Umlegung seiner Arbeitsleistungen auf die Mieter § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV beachten.

5. Kosten für die Reinigung der Mülltonnen

Die Kosten für die Reinigung der Mülltonnen durch den Hausmeister selbst sind nach § 2 Satz 1 Nr. 14 BetrKV umlegbare Betriebskosten, falls es sich um regelmäßige Reinigungsarbeiten handelt. Nimmt ein beauftragtes Müllmanagementunternehmen die regelmäßige Tonnenreinigung vor, handelt es sich nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV um umlegbare Betriebskosten. Führt der Vermieter die regelmäßige Reinigung der Tonnen in Eigenleistung durch, gilt § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV.

6. Kosten für einen Mülltonnenservice

Die Kosten für das Heraustragen der Tonnen vom Müllplatz auf die Straße und für das nach der Leerung erforderliche Zurücktragen der Tonnen zum Müllplatz (sog. "Mülltonnenservice") gehören ebenfalls zu den umlegbaren Betriebskosten. Erfolgt der

Anzeige _____

BLOME MODERNISIERT IN WOHNOBJEKTEN
ALLE STRÄNGE UND BÄDER ZUM FESTPREIS IN REKORDZEIT

Ihre Vorteile:

> Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig
vielen Bädern in 7-10 Werktagen

> Festpreisgarantie

> Fester Bauzeitenplan

Bet uns bekammen für alles aus einer Hand

Planung three Coyokts — Mistermanagement — Serielle Vorproduktion — Modernisierungs

Erleben Sie den Geschwindigkeits- und Qualitätsvorteil durch
die Vorfertigung Ihrer Stränge und Bäder im Werk und auf der Baustelle

40 Betriebskosten

Mülltonnenservice durch den Hausmeister, gehören die Kosten zu § 2 Satz 1 Nr. 14 BetrKV (AG Brandenburg, Urt. v. 07.06.2010, 31 C 210/09), bei einem beauftragten Müllmanagementunternehmen hingegen zu § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV und bei einer Eigenleistung des Vermieters ist § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV zu beachten (AG Frankfurt a.M., Urt. v. 16.12.2011, 385 C 2425/11).

7. Kosten für die Aufklärung der Mieterschaft über die Grundsätze der Mülltrennung

Die dem Vermieter entstehenden Kosten für die Aufklärung und Information der Mieterschaft über die Grundsätze der Mülltrennung lassen sich als nicht öffentliche, da auf die eigene Mieterschaft beschränkte Maßnahmen nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV würdigen und damit als auf die Mieter umlegbare Betriebskosten (AG Frankenthal, Urt. v. 15.02.2019, 3a C 288/18).

Kosten für die Kontrolle der Mülltrennung

Wie der Bundesgerichtshof im Urteil vom 05.10.2022 entschieden hat, gehören die Kosten für ein vom Vermieter beauftragtes Dienstleistungsunternehmen zur Kontrolle der Restabfallbehälter vor Ort auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und zur händischen Nachsortierung bei fehlerhafter Abfalltrennung zu den Betriebskosten nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV.

Die Kosten entstehen im Vorfeld der eigentlichen Müllbeseitigung, dienen deren Vorbereitung und sind vergleichbar mit den Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren. Die anfallenden Kosten können auf alle Mieter umgelegt werden, sodass es keine Rolle spielt, wer genau von den Mietern die Müllfehleinwürfe und damit eine händische Nachsortierung verursacht hat.

Zu denken wäre an das Verlegen von neuen Bodenplatten zur Befestigung der Anlage mitsamt einer Erweiterung der Einzäunung.

III. Umlegbare Modernisierungskosten

Neben diesen geschilderten Kosten können im Zusammenhang mit der Müllbeseitigung beim Vermieter weitere Kosten anfallen, die bereits mangels Regelmäßigkeit keine Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB sein können. Dies betrifft zum einen die Anschaffung neuer bzw. weiterer Tonnen für die Müllbeseitigung, wenn die bisherigen Kapazitäten für den anfallenden Müll der Mieter nicht ausreichen, und zum anderen die räumliche Erweiterung des Müllplatzes, um das Aufstellen von zusätzlichen Tonnen überhaupt erst zu ermöglichen.

1. Anschaffung neuer Tonnen

Nach § 555b BGB erfordern alle Modernisierungsmaßnahmen eine bauliche Veränderung. Deshalb kann mangels einer solchen baulichen Veränderung die Anschaffung neuer zusätzlicher Tonnen keine Modernisierungsmaßnahme sein. Gleiches gilt für die Erstanschaffung von Mülltonnen (**OLG Naumburg, Urt. v. 03.04.2007, 9 U 9/07**).

2. Anmietung neuer Tonnen

Ob die Kosten für die Anmietung zusätzlicher neuer Tonnen als Betriebskosten nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV qualifiziert werden können, erscheint fraglich. Die Anmietung erweist sich in diesem Fall als eine Alternative des Vermieters zur Anschaffung der neuen Mülltonnen.

Diese Konstellation ähnelt derjenigen der Anmietung von Rauchwarnmeldern anstelle deren Anschaffung. Mittlerweile ist höchstrichterlich geklärt, dass, da es keine vorrangigen Spezialvorschriften im Katalog des § 2 BetrKV gibt, die Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können (BGH, Urt. v. 11.05.2022, VIII ZR 379/20). Es erscheint naheliegend, diese Rechtsprechung auch auf die Kosten für die Anmietung von zusätzlich benötigten neuen Mülltonnen zu übertragen. In § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV findet sich kein Hinweis auf die Umlegbarkeit von Kosten, welche durch die Anmietung von Mülltonnen entstehen.

Daher können diese Kosten vom Vermieter weder als Betriebskosten nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV noch als sonstige Betriebskosten nach § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden.

3. Räumliche Erweiterung des Müllplatzes

Eine für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB erforderliche bauliche Veränderung kann bei einer räumlichen Erweiterung des bestehenden Müllplatzes durch den Vermieter gegeben sein. Zu denken wäre an das Verlegen von neuen Bodenplatten zur Befestigung der Anlage mitsamt einer Erweiterung der Einzäunung. Auf dem insoweit vergrößerten Müllplatz lassen sich dann die vom Vermieter angeschafften neuen zusätzlich benötigten Tonnen aufstellen.

Während Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 4 BGB auf die Erhöhung des Gebrauchswerts der konkreten Wohnung des Mieters bezogen sein müssen, zielen Maßnahmen nach § 555b Nr. 5 BGB auf die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer und erfassen insoweit den Ausbau nicht öffentlicher Gemeinschaftsanlagen in einer Liegenschaft. Dies dürfte auf die mittels baulicher Maßnahmen vorgenommene räumliche Erweiterung eines Müllplatzes zutreffen, der ausschließlich den Mietern der Wohnanlage zur Verfügung steht (LG Berlin, Urt. v. 14.01.2015, 65 S 267/14).

§ 559 Abs. 1 BGB ermöglicht dem Vermieter die Umlage der Kosten, die durch eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 5 BGB entstehen. Die Umlage erfolgt über eine Mieterhöhung gemäß §§ 559 ff. BGB, sodass die dabei geltenden Voraussetzungen zu beachten sind. Die Modernisierungskosten für die Erweiterung des Müllplatzes sind nach § 559 Abs. 3 BGB vom Vermieter auf die Mieter der einzelnen Wohnungen in der Liegenschaft aufzuteilen.

Fallen im Zuge der Erweiterung des Müllplatzes zugleich auch Kosten für Erhaltungsmaßnahmen an der bereits bestehenden Anlage an, beispielsweise durch einen Austausch abgenutzter oder defekter Bodenplatten, sind diese Kosten von den umlegbaren Modernisierungskosten gemäß § 559 Abs. 2 BGB abzuziehen.

In großen Wohnanlagen spricht viel dafür, dass Kontrollen der Mülltonnen im Hinblick auf Fehleinwürfe ebenso wie die händische Nachsortierung des falsch eingeworfenen Mülls erforderlich sind.

IV. Das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Umlage von Müllmanagementkosten

1. Müllmanagement als erforderliche Maßnahme

Im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist zu prüfen, ob die Beauftragung eines externen Dritten für ein Müllmanagement durch den Vermieter überhaupt eine erforderliche Maßnahme darstellt. Bei kleinen Wohnanlagen, bei denen seitens der Mieter keine Fehleinwürfe von Müll zu verzeichnen sind, dürfte sich die Beauftragung eines externen Dritten zur regelmäßigen Kontrolle der ordnungsgemäßen Mülltrennung als eine nicht erforderliche Maßnahme erweisen.

Im Umkehrschluss ist eine solche Kontrolle durch den Vermieter nur dann erforderlich, wenn es konkrete Anzeichen gibt, dass die Mieter wiederholt falsche Mülleinwürfe machen bzw. bereits gemacht haben. In großen Wohnanlagen spricht viel dafür, dass Kontrollen der Mülltonnen im Hinblick auf Fehleinwürfe ebenso wie die händische Nachsortierung des falsch eingeworfenen Mülls erforderlich sind. In aller Regel werden in großen Wohnanlagen diejenigen Mieter, welche die Fehleinwürfe verursachen, durch den Vermieter nicht ermittelbar und damit nicht feststellbar sein. Ein individueller Bezug der entstandenen Kosten zu einzelnen Mietern ist dann nicht erforderlich, es genügt vielmehr der Bezug zur Mietsache. Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 05.10.2022 klargestellt, dass die Kosten durch den Vermieter in solchen Fällen auf alle Mieter der Liegenschaft umgelegt werden können. Letzt-

Anzeige

lich werden hierdurch ein Haftungsverband bzw. eine Haftungsgemeinschaft aller in einem Mietobjekt wohnenden Mieter begründet (AG Frankenthal, Urt. v. 15.02.2019, 3a C 288/18).

Eine andere Wertung dürfte nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Verursacher der Müllfehleinwürfe und der daraus resultierenden notwendigen Kontrollen und Nachsortierungen durch den Vermieter selbst oder ein vom Vermieter beauftragtes Müllmanagementunternehmen eindeutig zu identifizieren sind. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn Müllfehleinwürfe ausschließlich in denjenigen Mülltonnen zu verzeichnen sind, die bei einer kleineren Wohnanlage allein von den Bewohnern eines Hinterhauses benutzt werden (AG Münster, Urt. v. 21.12.2005, 59 C 2601/05).

2. Erzielte Einsparungen an Müllbeseitigungskosten durch ein Müllmanagement

Die durch das Müllmanagement erzielten Einsparungen an Müllbeseitigungskosten für die Mieter sind typisch für das sogenannte Performance Contracting, das sich aus den eingesparten Müllgebühren finanziert. Die realisierten Einsparungen machen deutlich, dass die Kosten für die Einschaltung des Müllmanagementunternehmens selbst dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB genügen (ähnlich AG Remscheid, Urt. v. 02.09.2022, 27 C 62/22).

Effiziente Systemlösungen.

Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik größer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Buderus wird diesem Anspruch gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter www.buderus.de

Wohnungsmarktbericht 2023:

Zwischen Bedarfen, Überhängen und steigenden Kosten — Liegt die Lösung im Bestand?







VON SEBASTIAN HÄMKER, ROBERT KOSCHITZKI UND LEA-MELISSA VEHLING

"Zeit umzudenken. Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten." Das ist der Titel des aktuellen Wohnungsmarktberichts für das Land Niedersachsen.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens zählt zusammen mit dem demografischen Wandel und dem Klimawandel weiterhin zu den größten Herausforderungen für die Wohnungsmarktakteure in Niedersachsen. Die jüngsten Entwicklungen rund um den Krieg in der Ukraine, immer noch unsichere Lieferketten und der zunehmende Fachkräftemangel verschärfen die Lage.

Die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen und globalen Herausforderungen erfordern ein Umdenken auch am Wohnungsmarkt – auf Ebene der Landesregierung, der Kommunen, der Wohnungswirtschaft, aber auch der einzelnen Wohnhaushalte.

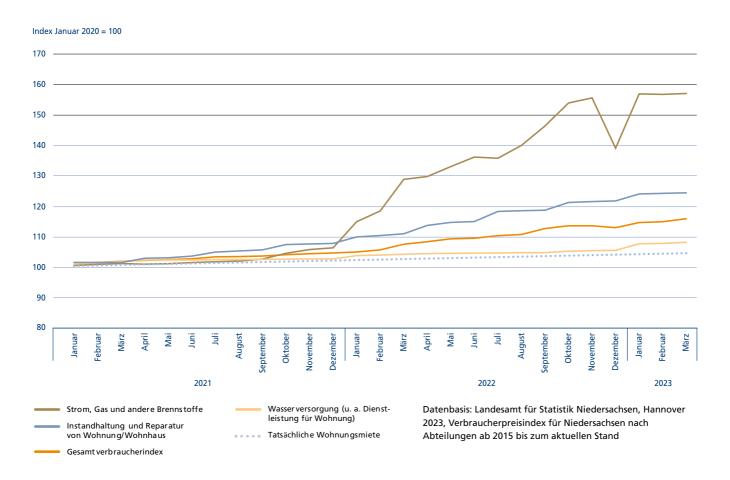
Kostentreiber Wohnen

Ein großer Teil der Wohnungen in Deutschland passt (noch) nicht zu den Wohnbedürfnissen. Viele Wohnungen sind z.B. am falschen Ort oder sind zu groß, zu klein, haben zu viele Barrieren oder die falsche Energieversorgung. Fakt ist: Nicht der immer schon vergleichsweise teure Neubau, sondern vor allem die dringend notwendige Anpassung der Wohnungsbestände kostet (viel) Geld. Im Fokus des aktuellen Wohnungsmarktberichts steht daher zunächst die Analyse der Wohnkostentreiber an den niedersächsischen Wohnungsmärkten. Das Ende der Niedrigzinsphase führte zu veränderten Rahmenbedingungen auf dem Finanzmarkt und damit auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Den Investo-

ren machte dabei weniger das jetzt erreichte – im langfristigen Vergleich noch relativ niedrige – Niveau der Bauzinsen zu schaffen, sondern vielmehr die hohe Geschwindigkeit des Anstiegs. Steigende Kaufpreise, Baukosten und Energiekosten waren die Folge. Aber auch die Nebenkosten und die Kosten für (energetische) Modernisierungsmaßnahmen stiegen, wie die Entwicklung des Verbraucherpreisindex nach Verwendungszweck zeigt. Es ist höchste Zeit, an den Stellschrauben der Kosten zu drehen, um den kontinuierlichen Anstieg der Nettokaltmieten und der Kaufpreise abzudämpfen.

44 Wohnungsmarktbericht

Entwicklung des Verbraucherpreisindex nach ausgewähltem Verwendungszweck des Individualkonsums seit Januar 2021



Die Wohnungsmarktsituation verschärft sich auch, weil Angebot und Nachfrage qualitativ und/oder quantitativ nicht zueinander passen: Gerade für Personen mit niedrigem Einkommen gibt es aufgrund der hohen Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zu wenig passende Angebote. Es fehlt an bezahlbaren, kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte sowie an günstigen großen Wohnungen für Familien. Viele ältere Haushalte und Haushalte mit Kinderwagen treffen auf "normale" Wohnungen mit Stufen, Schwellen und ohne Fahrstuhl. Zuwanderung aus dem In- und Ausland erhöht die Nachfrage.

Veränderung der Haushaltsanzahl nach Haushaltstypen 2021-2040

	Haushaltstyp	Veränderung 2021–2040 absolut	Veränderung 2021–2040 in Prozent
O _{U65}	Einpersonenhaushalte unter 65 Jahre	-116.000	-11,2 %
0 Ü65	Einpersonenhaushalte über 65 Jahre	+101.000	+18 %
	Paare ohne Kind(er)	+5.000	+0,4 %
ۺٛ	Paare mit Kind(ern)	+2.000	+0,2 %
Å	Alleinerziehende	+15.000	+6,4 %
ဂိုဂို	Haushalte ohne Kernfamilie	+12.000	+8,2 %
	Insgesamt	+19.000	+0,5 %

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2021-2040

Nicht alle großen Städte haben zukünftig zusätzlichen Neubaubedarf

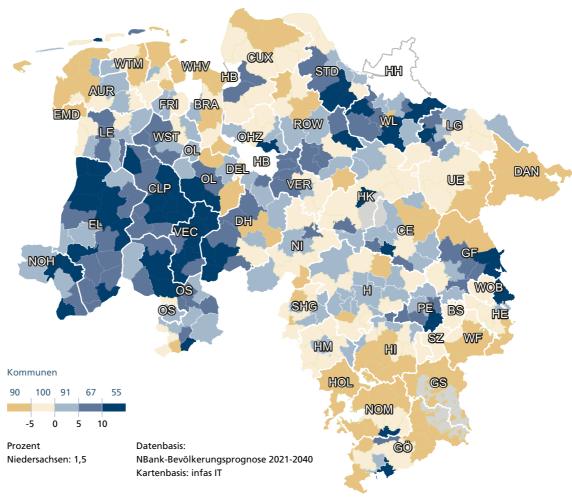
Die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen im Jahr 2022 war deutlich positiv. Das ist auf die Rekordzuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Die größten Städte wuchsen jeweils um ein bis zwei Prozent – zwölf Städte über 70000 Einwohner gewannen zusammen 26000 Einwohner. Stärkeres Wachstum von bis zu vier Prozent verzeichneten die Mittelzentren (z. B. Peine, Emden, Papenburg, Cloppenburg, Meppen, Verden, Varel, Soltau, Diepholz). Zudem wuchsen Gemeinden mit ausgeprägter osteuropäischer Community besonders stark (Cappeln: 25 Prozent). Nur in zehn Kommunen gab es Stagnation oder geringe Einwohnerrückgänge.

Dass die neue Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 für Niedersachsen insgesamt positiver ausfällt als die vorige Prognose liegt aber nicht nur im Ausnahmejahr 2022 begründet, sondern auch in der stabilen Zuwanderung bereits in den Jahren 2017 bis 2021. Obwohl die Einwohnerzahl in Niedersachsen demnach noch bis 2031 auf rund 8,27 Millionen steigen wird, führen steigende Sterbefälle bei sinkenden Geburtenzahlen zu einem immer größer werdenden Minus, das die Nettozuwanderung nach 2031 nicht mehr ausgleichen kann. Die Bevölkerungszahl sinkt bis zum Prognoseendpunkt 2040 wieder in etwa auf das heutige Niveau in Höhe von rund 8,17 Millionen Menschen.

In den großen niedersächsischen Städten zeigt die Prognose unterschiedliche Ergebnisse: Die Bevölkerung in Oldenburg sowie in Hannover und Lüneburg wächst von 2021 bis 2040 um vier bis fünf Prozent und nimmt damit auch noch nach 2022 zu. In Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter und Delmenhorst schmelzen die 2022er-Einwohnergewinne in Höhe von rund einem Prozent bis 2040 langsam wieder ab. In Göttingen und Hildesheim führt die Fortschreibung rückläufiger Zuwanderung von Familien und Haushaltsstartern im Prognosestützzeitraum 2017-2021 bis 2040 zu einem Minus in Höhe von drei bzw. fünf Prozent.

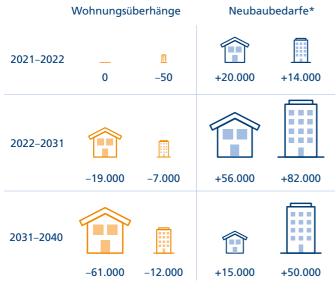
Bis zum Jahr 2040 wird aufgrund der demografischen Veränderungen ein Bedarf von knapp 237 000 zusätzlichen Wohnungen prognostiziert. Gleichzeitig sind landesweit etwa 99 000 Wohnungsüberhänge zu verzeichnen. Mittel- bis langfristig nehmen die Wohnungsüberhänge zu. Vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser werden demnach in größerer Zahl leer stehen.

Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040



46 Wohnungsmarktbericht

Wohnungsneubedarfe und -überhänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen



Die regionale Haushaltsentwicklung in Niedersachsen führt zu differenzierten Wohnungsbedarfen und -überhängen in den Kommunen. Die Verteilung von Wohnungsneubaubedarfen und -überhängen ist regional und zeitlich unterschiedlich. Somit ergibt sich eine gleichzeitige Existenz von Neubaubedarfen in einer Region, die durch die Überhänge in einem anderen Landesteil mit leerstehenden Wohnungen nicht ausgeglichen werden können.

Während Geschosswohnungsneubau fast flächendeckend in Niedersachsen erforderlich ist, weist der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern stärkere regionale Konzentrationen auf. Die stabile und teils sogar wachsende Zahl von Paaren mit Kindern führt zu erheblichen Neubaubedarfen – insbesondere im westlichen Niedersachsen, im Hamburger und Bremer Umland sowie im Umland der Großstädte Hannover, Braunschweig und Wolfsburg.



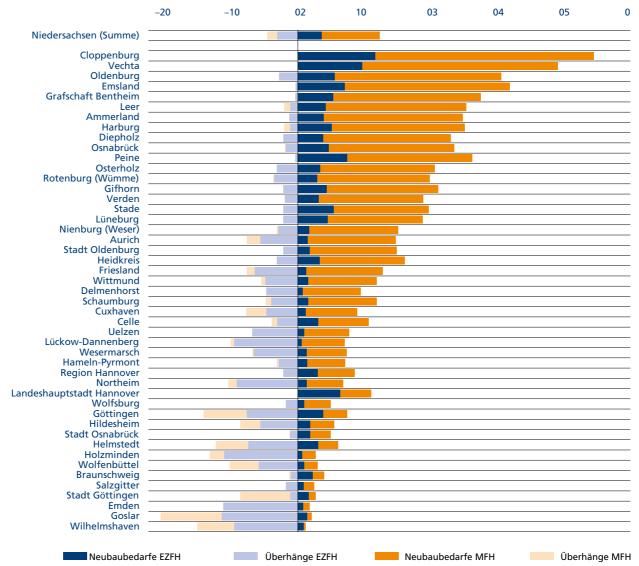
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2021-2040, Zahlen gerundet

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge 2021-2040* in den Landkreisen und kreisfreien Städten, in Prozent



^{*}inkl. Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf. Regional und zeitlich kumulierte Werte. Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2021-2040

^{*}inklusive qualitativer Zusatzbedarfe

Aber nicht nur den großen niedersächsischen Städten stehen mit Blick auf das Migrationsgeschehen, auf die Haushaltszahlen und den daraus resultierenden Wohnungsbedarfen Veränderungen bevor, sondern fast alle niedersächsischen Kommunen sind betroffen.

Gute Beispiele und Handlungsempfehlungen

Anhand guter Beispiele und Experteninterviews zeigt der Bericht, wie die Akteure am Wohnungsmarkt, besonders die öffentliche Hand, mit den Herausforderungen umgehen können: So erklärt zum Beispiel Markus Silies, Bürgermeister von Emsbüren, wie die Stadt Schüttorf und die Gemeinde Emsbüren in einem Kooperationsprojekt an der klimaneutralen Wärmeversorgung arbeiten. Beide Kommunen profitieren von Synergien und weniger Kosten durch die regionale Zusammenarbeit. In Lingen gelang über ein breit angelegtes Bündnis aus Wirtschaft, Politik, Gesellschaft sowie Kirchen die Gründung der LWB – Lingener Wohnbau eG. Mit diesem gesamtgesellschaftlichen Ansatz konnten 1,1 Millionen Euro Anteilskapital mobilisiert werden, das die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherte.

Die Beispiele verdeutlichen, wie Regionen mit bestehenden und zukünftigen Herausforderungen umgehen können. In Regionen mit Wohnungsüberhängen müssen Marktakteure Konzepte entwickeln, um mit Leerständen von Immobilien umzugehen. In den Wachstumsregionen muss der kurzfristig starke Bedarf an Wohnraum gedeckt werden, ohne dass dabei ein mittel- bis langfristiger Wohnungsüberhang geschaffen wird. Damit neue Leerstände vermieden werden, sollten Reaktivierungsansätze und Bestandsentwicklung im Fokus stehen. Auch können Abriss und (bedarfsgerechter) Ersatzneubau in Frage kommen.

Der Wohnungsmarktbericht stellt konkrete Handlungsempfehlungen für jede niedersächsische Kommune zur Verfügung. Dazu sind alle Städte und Gemeinden des Landes basierend auf den neuen Prognosedaten in vier verschiedene Bedarfstypen eingeordnet. Passende Erklärvideos fassen die entsprechenden Handlungsempfehlungen je nach Bedarfstyp für Kommunen auf kurze und einfache Weise zusammen. In einer interaktiven Karte können Benutzerinnen und Benutzer auf der Internetseite der NBank-Wohnungsmarktbeobachtung nach ihrer Kommune suchen und so auf schnelle Weise den Wohnungsbedarfstypen ihrer Stadt oder Gemeinde herausfinden.

Damit Interessierte direkt mit den Daten "hinter dem Bericht" arbeiten können, steht der Tabellenanhang zum direkten Download als Excel-Datei auf der Website der NBank-Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung. In der Datei sind alle Daten bis auf Gemeindeebene vorhanden.

Der Wohnungsmarktbericht der NBank erscheint alle zwei Jahre und behandelt die aktuellen Entwicklungen an den niedersächsischen Wohnungsmärkten. Das Team der Wohnungsmarktbeobachtung veranstaltet regelmäßig Arbeitskreistreffen für Kommunen, verfügt über relevante Daten zur Angebots-, Nachfrage und Preisentwicklung und steht für Fragen und den Austausch zum Thema gerne zur Verfügung.

Link zum Wohnungsmarktbericht der NBank:

www.wohnungsmarktbeobachtung.nbank.de



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.



48 Nachhaltigkeitsbericht

Der Ball rollt:

Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

VON MARK OLIVER KÖNEMUND VDW NIEDERSACHSEN BREMEN
UND FRANK NOLTE VNW VERBAND NORDDEUTSCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Mittlerweile haben sich in Deutschland mehr als 1100 Unternehmen dazu entschieden, einen Nachhaltigkeitsbericht nach den DNK-Kriterien aufzustellen und vom DNK zertifizieren zu lassen. Branchenübergreifend wächst nahezu täglich der Anwenderkreis. Inzwischen nehmen auch Fußballvereine wie der VfB Stuttgart oder der VfL Bochum neben dem Spielfeld ihren Auftritt beim DNK wahr und punkten mit einer entsprechenden Berichterstattung. Das vom DNK vergebene Siegel hat sich dabei als Qualitätssiegel etabliert und zeigt, dass das Unternehmen transparent über seine Nachhaltigkeitsleistungen und -aktivitäten berichtet und sich dabei an anerkannten Standards orientiert. Die grundlegenden Anforderungen aus den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) finden sich bereits im DNK wieder, wobei die DNK-Berichterstattung doch deutlich schlanker und ressourcenschonender zu bewältigen ist. Auch unterliegt der DNK-Bericht keiner Prüfung durch einen Abschlussprüfer. Rundum wird eine DNK-Berichterstattung gegenwärtig als gute Praxis einer freiwilligen Nachhaltigkeitsberichterstattung angesehen. Auch in der Wohnungswirtschaft werden inzwischen die Vorteile bei der Anwendung des DNK-Ordnungsrahmens gesehen.

Was ist zu tun?

Als ersten Schritt vor der DNK-Berichterstattung gilt es zu untersuchen, welche **Anspruchsgruppen** welche Nachhaltigkeitsinformationen und -themen vom Unternehmen erwarten, was für das Unternehmen die **wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen** sind und wie die **Unternehmensziele und -strategien im Rahmen der Nachhaltigkeit** aussehen.

Danach sind in einem DNK-Bericht folgende 20 Kriterien zu behandeln, wobei der DNK als Hilfe zu jedem Kriterium Aspekte definiert hat, die unternehmensbezogen zu erläutern sind:

Bei der Berichterstattung gilt der Grundsatz **comply** (Daten und Fakten eines Kriteriums sind zu benennen) oder **explain** (Begründung, warum noch keine konkreten Aussagen zu einem Kriterium getroffen werden können). Insofern ist es nicht erforderlich, alle relevanten Themenkreise im Unternehmen schon abschließend und umfassend beleuchtet zu haben. Doch wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung dafür sorgen, dass die entsprechenden Themen im Unternehmen noch konsequenter und zielgerichteter vorangebracht werden.

Nachhaltigkeitskonzept



I. Strategie

- 1. Strategische Analyse und Maßnahmen
- 2. Wesentlichkeit
- 3. Ziele
- 4. Tiefe der Wertschöpfungskette

II. Prozessmanagement

- 5. Verantwortung
- 6. Regeln und Prozesse
- 7. Kontrolle
- 8. Anreizsysteme
- 9. Beteiligung von Anspruchsgruppen
- 10. Innovations- und Produktmanagement

Nachhaltigkeitsaspekte



III. Umwelt

- 11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
- 12. Ressourcenmanagement
- 13. Klimarelevante Emissionen

IV. Gesellschaft

- 14. Arbeitnehmerrechte
- 15. Chancengleichheit
- 16. Qualifizierung
- 17. Menschenrechte
- 18. Gemeinwesen
- 19. Politische Einflussnahmen
- 20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten





Mark Oliver Könemund

Frank Nolte

Welche branchenbezogenen Grundlagen sind vorhanden?

Für Wohnungsunternehmen ist es von Vorteil, dass es einen vom DNK anerkannten **branchenbezogenen Leitfaden** gibt, der vom GdW in 2022 überarbeitet worden ist. Dieser hilft, zu einzelnen Kriterien leichter wohnungsunternehmenspezifische Erläuterungen geben zu können.

Die Berichterstattung zu einzelnen Kriterien wird üblicherweise durch einen **Kennzahlenkatalog** nach dem GRI-Standard ergänzt. Hierzu ist eine überwiegend quantitative Berichterstattung zu einer Reihe von Aspekten wie Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Mitarbeiteranzahl, differenziert nach Geschlechtern und Alter, Fortbildungsaktivitäten, aber auch eingesetzte Materialien vorzunehmen. Durch die Berichterstattung können diese Indikatoren erstmalig erhoben und in die Geschäftsprozesse implementiert werden. Zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass die Finanzierungsbanken entsprechende Abfragen im Rahmen von Darlehensvergaben vornehmen werden.

Gut gerüstet in die Nachhaltigkeitsberichterstattung – das Beraterteam der Verbände kann hierbei unterstützen:

Wir bieten Ihnen an, sich durch unsere fachliche Unterstützung, Erfahrungen und Strukturierungen schnell und effizient in die Thematik Nachhaltigkeit einarbeiten zu können und begleiten Sie auf dem Weg der DNK-Nachhaltigkeitsberichterstattung. Das schont personelle Ressourcen im Wohnungsunternehmen und ermöglicht, die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung auch branchenvergleichend zu erstellen. Wir starten mit workshops, die die Anspruchsgruppen mit deren Nachhaltigkeitsthemen und die unternehmensspezifischen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte herausarbeiten. Wir dokumentieren Ihre wesentlichen Nachhaltigkeitsziele und ermitteln zu den einzelnen DNK-Kriterien Ihre Maßnahmen, Ziele und Erfolge. Hierzu setzen wir eine excelbasierte Arbeitshilfe ein (NaWo 1.3), die zu den einzelnen Kriterien die DNK-Anforderungen, Ziele, Maßnahmen und Ergebnisse systematisiert, um daraus einen DNK-Bericht zu verfassen und Ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten zu managen. Außerdem können wir gemeinsam überlegen, wie die entsprechenden Geschäftsprozesse zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts implement werden können. Wir unterstützen Sie technisch bei der Einreichung Ihres Nachhaltigkeitsberichts beim DNK und bei den regelmäßig vom DNK geforderten Nacharbeiten für die Zertifizierung Ihrer DNK-Erklärung.

Der Ball rollt, der Anpfiff zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ist erfolgt!

Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes Leistungsangebot des VNW/vdw

Wir bieten Ihnen an, Sie bei der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts zu beraten und Ihnen somit den Zugang zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für interessierte Wohnungsunternehmen jeglicher Größe zu erleichtern:

- Erstellung Nachhaltigkeitsbericht in standardisierter Form (Vereinheitlichung des Berichtsaufbaus soll Vergleichbarkeit und Transparenz wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeitsberichte erhöhen)
- Aufbereitet durch Berater des Verbandes

- Abgabe einer DNK-Erklärung
- Gemeinsame Erarbeitung und Zusammenstellung der relevanten Unterlagen im Unternehmen.
- Workshops im Wohnungsbauunternehmer zur Erarbeitung der Grundlagen der Berichtserstattung
- Implementierung der laufenden Berichterstattung in die Geschäftsprozesse

Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten.

50 Serie – Klimapfad



VON GERALD PFRETZSCHNER

GESCHÄFTSFÜHRER DER IWB IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG GMBH IN BRAUNSCHWEIG

n Teil 1 bis 3 unserer kleinen Artikelserie, die seit März 2023 an dieser Stelle veröffentlicht wurde, haben wir aufgezeigt, welche grundlegenden Schritte erforderlich sind, um einen tragfähigen, unternehmensindividuellen Klimapfad als Dekarbonisierungsstrategie bis 2045 zu entwickeln und wie ein Heizungsbenchmarking als Instrument für die Bewertung der Heizungsanlagen in diesem Zusammenhang genutzt werden kann. (s. Abb. 1)

Gehen wir für die nachfolgenden Betrachtungen davon aus, dass eine belastbare Dekarbonisierungsstrategie im Unternehmen vorliegt, welche mindestens diese vier Kriterien erfüllt:

- Der Klimapfad umfasst neben der aktuellen CO₂-Bilanz und der Rückrechnung auf das Basisjahr 1990 den gesamten Zeitraum von heute bis 2045.
 - Gebäudekonkrete Festlegungen zu den erforderlichen/angedachten energetischen Maßnahmen für Gebäudehülle und TGA-Anlagen (mit Energieträger) wurden getroffen.
 - Die Maßnahmen wurden priorisiert und deren Umsetzung zeitlich zugeordnet.
 - Die Kosten der Maßnahmen zum Zeitpunkt der Umsetzung wurden prognostiziert.

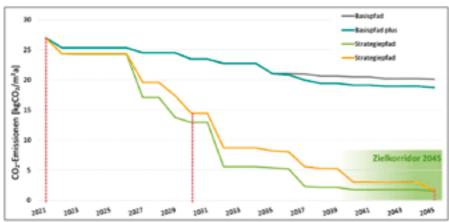
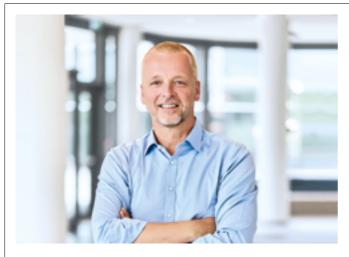


Abbildung 1



GERALD PFRETZSCHNER

beschäftigt sich seit Beginn seiner beruflichen Karriere mit der Fragestellung, wie Menschen mit unterschiedlicher Qualifikation, Sozialisierung, Erwartungshaltung und Motivation in Organisationen bestmöglich zusammenarbeiten können, um gemeinsame Ziele zu erreichen. Und weil schon früh klar war, dass durch den Einsatz von Datenverarbeitung Prozesse effizienter gestaltet werden können, sind heute alle Themen rund um Digitalisierung sein zweiter Schwerpunkt. Als Geschäftsführer der iwb Immobilienwirtschaftlichen Beratung GmbH verantwortet er die Bereiche Organisation und Software und entwickelt gemeinsam mit seinen Geschäftsführerkollegen und einem großartigen Team aus Spezialisten die Themenfelder der iwb weiter.

Von der Strategie zur Umsetzung

Um nun aber von der Strategie in die Umsetzung zu kommen, sind weitere Schritte erforderlich, die es zu bedenken gilt. Diese umfassen im Wesentlichen die Verschmelzung und Integration des Klimapfades mit dem ganzheitlichen strategischen Portfoliomanagement (s. Abb. 2), die Prüfung der betriebswirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Klimapfades sowie die Bewertung und Vorbereitung der personellen und organisatorischen Umsetzbarkeit.



Abbildung 2

Verschmelzung des Klimapfads mit dem strategischen Portfoliomanagement

Der Klimapfad umfasst häufig "nur" die energetischen Maßnahmen. In einem Betrachtungszeitraum von mehr als 20 Jahren fallen aber auch zahlreiche nicht energetische Bauteile aus und müssen instandgesetzt, saniert oder erneuert werden. Die energetische Planung aus dem Klimapfad muss also zunächst um die herkömmliche Planung für Instandhaltung und Sanierung ergänzt werden, um eine technische Gesamtplanung zu erhalten. Dies gilt gleichermaßen für die dafür zu erwartenden Kosten.

Um anschließend bewerten zu können, ob die geplanten Maßnahmen nicht nur technisch/energetisch sinnvoll und zielführend, sondern auch betriebswirtschaftlich tragfähig sind, sollten die Gebäude im nächsten Schritt renditeorientiert betrachtet werden. Bewährte Methoden der Investitionsrechnung wie z.B. die

DCF- oder die VoFi-Methode eignen sich dafür. Um Renditezahlen zu berechnen (z.B. interner Zinsfuß, VoFi-Eigenkapitalrendite), müssen die vorliegenden Kosteninformationen um weitere Daten ergänzt werden: Ertragswerte, Mieterträge, Kapitaldienste, Fördermittel, Verwaltungskosten und ggf. sonstige Erträge oder Aufwendungen sowie deren Entwicklung über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Das hört sich aufwändig an und ist es auch. Aber es lohnt sich. Denn über die Renditezahl kann nicht nur die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit der geplanten Maßnahmen festgestellt und bewertet werden, sondern sie dient im Rahmen der strategischen Portfolioanalyse als Differenzierungsmerkmal der Gebäude untereinander.

Auf diese Weise lassen sich Bestandsportfolien ganzheitlich aus technischer, energetischer und wirtschaftlicher Perspektive analysieren und wichtige Erkenntnisse für die Umsetzung des Klimapfads ableiten. Darüber hinaus können die dabei ermittelten Daten in kumulierter Form als Input für den nächsten Schritt genutzt werden.

Prüfung der betriebswirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Klimapfades

Klimapfade beschreiben Strategien, wie und vor allem mit welchen technischen Maßnahmen das Ziel der Dekarbonisierung großer Immobilienbestände erreicht werden kann und welche Investitionen dazu erforderlich sind. Sie beschreiben in der Regel aber nicht, ob, wie und in welchem zeitlichen Rahmen diese Maßnahmen betriebswirtschaftlich geleistet werden können. Eine derartige Prüfung, ob der Klimapfad auch betriebswirtschaftlich umsetzbar ist, ist jedoch dringend geboten. Zum einen, weil die Umsetzung in einem Zeitraum stattfinden wird, der die Planungsspanne herkömmlicher Unternehmensplanungen bei Weitem übersteigt und zum anderen, weil das erforderliche Investitionsvolumen sehr hoch sein wird.

Im Gegensatz zu einer Unternehmensplanung ist dabei nicht das Ziel, eine nahe oder mittlere Zukunft möglichst genau vorherzusagen. Es geht vielmehr darum, wesentliche Auswirkungen zu erkennen, die die Umsetzung des Klimapfades langfristig auf die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse, bilanziellen Strukturen und vor allem auf die Liquidität haben wird.

52 Serie – Klimapfad

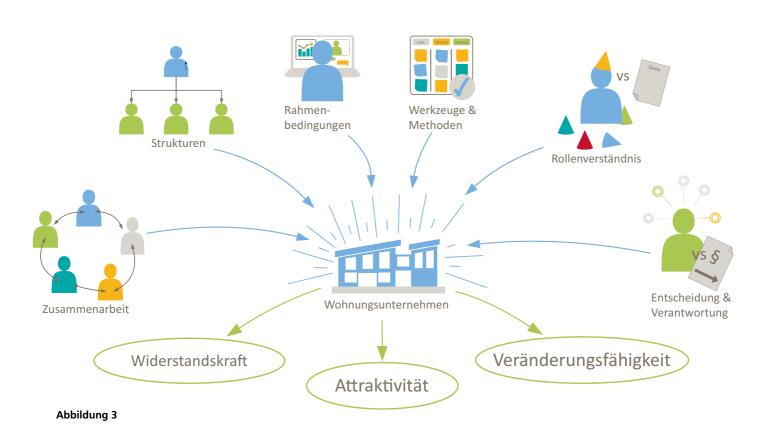
Vorbereitung der personellen und organisatorischen Umsetzbarkeit

Gleichermaßen wichtig ist die Fragestellung, ob die bevorstehenden Aufgaben organisatorisch und personell bewältigt werden können. (s. Abb. 3) In den technischen Abteilungen werden deutlich mehr Projekte abgewickelt werden müssen. Das ist absehbar. Mehr Projekte heißt in der Regel mehr Mitarbeitende, die erst einmal gefunden werden wollen. Mit Blick auf den herrschenden Fachkräftemangel erfordert das eine gute Vorbereitung und einen zeitlichen Vorlauf. Neue Technologien werden zum Einsatz kommen: Wärmepumpen, Photovoltaik, Eisspeicher. Sind die erforderlichen Qualifikationen vorhanden, oder müssen Mitarbeitende qualifiziert und weitergebildet werden? Auch das benötigt zeitlichen Vorlauf. Müssen Prozesse angepasst werden wie z.B. in der Betriebskostenabrechnung, wenn in großen Stückzahlen neue TGA-Anlagen eingebaut werden und sich dadurch die Rahmenbedingungen für die Abrechnung ändern. Oder müssen sogar organisatorische Strukturen angepasst werden, weil z.B. für die Menge der Projekte eine projektorientierte Organisation effizienter ist als die vorherrschende Linienorganisation?

Diese Beispiele zeigen, dass die Umsetzung des Klimapfads auch personelle und organisatorische Veränderungen mit sich bringen bzw. erforderlich machen. Es ist ratsam, sich frühzeitig mit diesen Themen zu beschäftigen und auch hierfür eine Strategie zu entwickeln, denn die Organisation muss stehen, wenn die Umsetzung des Klimapfads beginnen soll.

Fazit

Ein tragfähiger, unternehmensindividueller Klimapfad als Dekarbonisierungsstrategie ist die Grundlage, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen. Bevor mit der Umsetzung begonnen werden kann, sollten die Ergebnisse durch ganzheitliche, betriebswirtschaftliche Analysen über den gesamten Betrachtungszeitraum abgesichert werden. Darüber hinaus sind personelle und organisatorische Voraussetzungen herzustellen, die für die operative Umsetzung erforderlich sind.







"Das Projekt zeichnet sich durch eine *umfassende* Analyse des bestehenden Zustands aus,

gepaart mit einer strategischen Neugestaltung, um sowohl Effizienz als auch wirtschaftlichen Nutzen zu optimieren".

RALF GATTERMANN

Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG





Bestand:

Wohneinheiten: 30

Gesamtwohnfläche: ca. 1.400 m²

DETAILS ZUM PROJEKT

Neubau:

Wohneinheiten: 39

Gesamtwohnfläche: ca. 2.800 m²

> 9 Wohneinheiten

> ca. 1.400 m² Wohnfläche

INDIVIDUELL. ORIGINELL. KOSTENSICHER.

54 vdw

Jörg Cammann geht in den Ruhestand Abschied nach mehr als 40 Jahren beim vdw

Der Leiter der vdw-Steuerabteilung Jörg Cammann geht in den Ruhestand. Über seine Leistungen für den Verband und die Mitgliedsunternehmen und über die Perspektiven der Abteilung hat das magazin mit Prüfungsdirektor Gerhard Viemann und dem Cammann-Nachfolger Thomas Wahle gesprochen:



magazin: Herr Viemann, Sie haben viele Jahre mit Jörg Cammann zusammengearbeitet. Wie würden Sie seine Rolle für den vdw beschreiben? Was ist seine herausragende Leistung gewesen?

Gerhard Viemann: Ich habe Jörg Cammann im Jahr 2000 im vdw kennengelernt, das ist lange Jahre her. Aber bereits vorher, seit seinem Eintritt in den vdw am 1. April 1983, war Jörg Cammann Begleiter unserer Mitgliedsunternehmen in wirtschaftsprüfenden und insbesondere steuerberatenden Angelegenheiten. Er hat in dieser Zeit die Steuerabteilung des vdw begründet, aufgebaut und kontinuierlich weiterentwickelt. In seiner fast 40-jährigen Tätigkeit für den vdw ist Jörg Cammann zu einer Ikone in der wohnungswirtschaftlichen Beratung geworden, dem sehr viel Respekt und Anerkennung von den Mitgliedsunternehmen und auch bundesweit aus anderen Regionalverbänden entgegengebracht wurde. Jörg Cammann ist heute quasi ein personifiziertes Steuer-Wiki für die Wohnungswirtschaft und einer der wenigen noch aktiven Zeitzeugen grundlegender Veränderungen wie dem Wegfall der Gemeinnützigkeit. Er war kooperativ und hilfsbereit, hat sein Wissen jederzeit mit seinen Kollegen geteilt. Jörg Cammann war das fachliche Rückgrat unseres Beratungsbereiches.

magazin: Neben dem Beruflichen: Wie sieht Ihre ganz persönliche Cammann-Bilanz aus?

Viemann: ... tja, Bilanz im Wirtschaftsprüfer-Sinne ist ein schwieriger Begriff zur Beschreibung persönlicher Beziehungen. Um im Bild der Bilanzkategorie zu bleiben, würde ich es so beschreiben: Im Laufe der Jahre konnte ich ein gewaltiges Eigenkapital aufbauen, das aus der fachlichen Unterstützung durch Jörg Cammann und durch die Erfahrung einer freundschaftlichen und emphatischen Zusammenarbeit gespeist wurde. Seine fürsorgliche Art im Umgang mit anderen Menschen hat mich beeindruckt und oft berührt.

magazin: Sie haben den Wechsel langfristig vorbereitet. Welche Erwartungen haben Sie an die Steuerabteilung?

Viemann: Jörg Cammann hinterlässt zweifelsohne große Fußstapfen. Umso mehr freut es mich, dass wir mit Herrn Steuerberater Thomas Wahle einen kompetenten und ambitionierten Nachfolger gewinnen konnten. Gemeinsam haben wir die Organisation der Cammann-Nachfolge erörtert und gestaltet. Ich bin mir sicher, dass Thomas Wahle die Steuerabteilung zukünftig erfolgreich und mit neuen, eigenen Akzenten führen wird.

magazin: Herr Wahle, Sie übernehmen jetzt die Leitung der Steuerabteilung. Bitte einige Worte zu Ihrer Person und Ihrem beruflichen Werdegang.

Thomas Wahle: Ich bin 53 Jahre alt und habe im Jahr 2001 meinen Steuerberater in Niedersachsen abgelegt. Danach habe ich leitend in der Beratung und auf der Unternehmensseite gestaltend gewirkt. Hierbei konnte ich sehr viele Erfahrungen sammeln bei der Konzeption von Unternehmensstrategien mit der begleitenden

Umsetzung von steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Ich verstehe mich als pragmatischen Steuerberater, der auch die steuerlichen Umsetzungsherausforderungen praxisgerecht anpackt und dabei das Changemanagement und die Menschen nicht aus dem Auge verliert.

magazin: Was stimmt Sie optimistisch, dass die Steuerabteilung auch künftig eine gewichtige Rolle im Dienstleistungsprofil des vdw spielen wird? Gibt es ggf. auch neue Angebote an die Mitglieder? Wahle: Nun, erst einmal hat Jörg Cammann eine erfolgreiche Steuerabteilung aufgebaut, die auf ein breites Wissensmanagement zugreifen kann. Dabei

Anzeige

spielt das großartige Team der Steuerabteilung eine zentrale Rolle. Jedes Teammitglied leistet seinen Beitrag, um die Kundenzufriedenheit bei den Mitgliedern sicherzustellen und täglich auszubauen. Die Wohnungsunternehmen stehen vor enormen Herausforderungen, u.a. der Dekarbonisierung und wir freuen uns, die Mitglieder mit unseren speziellen Steuerfachwissen "Wohnungswirtschaft" täglich zu unterstützen, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Hierzu werden wir immer wieder zeitnah aktuelle Steuerthemen kommunizieren und Lösungsansätze aufzeigen. Diese Unterstützung wird helfen, damit die Wohnungsunternehmen sich auf die zentralen strategischen Herausforderungen konzentrieren können.

magazin: Es heißt ja manchmal: "Niemals geht man so ganz." Gibt es eine stille Vereinbarung, Herrn Cammann auch im Ruhestand hin und wieder zu Rate zu ziehen, z.B. bei Seminaren?

Wahle: Herr Cammann hat seinen Beruf mit großer Leidenschaft ausgefüllt. Da gibt man Leidenschaften doch nicht immer vollständig auf. Insofern freut es uns, dass er uns punktuell begleitet bzw. unterstützt, sofern die Situation dazu gut passt. Der Verband ist ja auch ein Stück Familie.

Vielen Dank an Sie beide für das Gespräch. ←

TECE:

UMBAUEN IM KOPF.

Höchste Zeit, mit serieller Vorfertigung zu bauen.
Wie gelingt der Einstieg in das neue Bauen?

Jetzt Whitepaper downloaden

umbauenimkopf.de close to you

56 vdw



"Jörg Cammann im Ruhestand? Unfassbar! "

Ich kann mich persönlich eigentlich an gar keine Zeit ohne Jörg Cammann im Fachausschuss Steuern des GdW erinnern. Er hat dort über 25 Jahre immer sehr engagiert mitgearbeitet. Seine Expertise in vielen steuerlichen "Spezialfragen" rund um die steuerliche Situation von Wohnungsunternehmen war unschlagbar.

Nicht nur Fragen rund um die erweiterte Kürzung oder um die Vermietungsgenossenschaften gehören zu seinem Portfolio. Er war auch immer Ansprechpartner für darüberhinausgehende Themen, auch "Exotenthemen": Mieterdarlehen oder Mietvorauszahlungen, E-Bilanz, Mitarbeiterwohnen oder ganz zuletzt sein Steckenpferd "Klimapfad". Deshalb haben wir ihn auch immer gerne gefragt, ob er bei den vielfältigen Arbeitshilfen und Fachbüchern des GdW mitwirken würde. Und er hat nie "Nein" gesagt. Ich glaube, das hätte seinem Naturell, seiner bescheidenen, zurückhaltenden, aber dennoch bestimmten Art einfach widersprochen. Er stand auch den Kolleginnen und Kollegen aus den anderen Regionen immer als hilfreicher Tipp- und Ideengeber zur Verfügung.

Last but not least: Über die vielen Jahre der gemeinsamen Steuerveranstaltungen im Rahmen "Aktuelles Steuerrecht" ist eine Freundschaft entstanden!

Lieber Jörg, wir werden Dich vermissen. Ich weiß, das mit den großen Schuhen ist ein dummer Spruch. Aber bei Dir sind es schon verdammt große (steuerliche) Schuhe, die da zurückbleiben!

Wir werden Dich vermissen und Du wirst uns fehlen!

Deine **Inge Esser,** *GdW-Hauptgeschäftsführerin*



Lieber Jörg,

es war sehr schön, dass wir uns im Arbeitsleben so oft getroffen haben. Wir haben uns an der Steuerfront gemeinsam für unsere Mitgliedsunternehmen eingesetzt, so über 30 Jahre im GdW Fachausschuss Steuern in Köln/Berlin und bei der Mitarbeit für GdW-Arbeitshilfen und steuerpolitischen Stellungnahmen.

Die Traditionsveranstaltung Aktuelles Steuerrecht des VdW Rheinland Westfalen und vdw Niedersachsen Bremen wurde von uns – zusammen mit Ingeborg Esser – entwickelt und erfolgreich durchgeführt, seit über 30 Jahren (und wird von unseren Nachfolgern fortgeführt), 2 Mal im Jahr, ein Tag in Hannover, ein Tag in Bochum. Und wenn ich bei der Bochum-Veranstaltung im Stau stecke, bist Du schon da und übernimmst für mich die Anmoderation.

Es war immer sehr angenehm, mit Dir zu arbeiten, nicht nur wegen Deiner hohen Fachkompetenz, sondern auch wegen Deiner angenehmen, vertrauensvollen Art. Du warst mir ab und an eine große Hilfe für mein Berufsleben.

Ich sage Dir herzlichen Dank für Deine partnerschaftliche und freundliche Zusammenarbeit und für die vielen netten Begegnungen.

Pass auf Dich auf, bleib gesund.

Jürgen Gnewuch, VdW Rheinland Westfalen

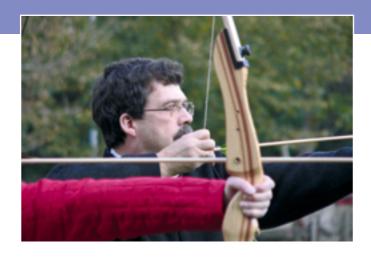


Mit Jörg Cammann

verbindet mich eine zehnjährige vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Dafür bin ich Jörg Cammann auch heute noch nach so vielen Jahren sehr dankbar. Er hat mich in meiner Tätigkeit als Prüfungsdirektor des vdw uneingeschränkt unterstützt und mit seiner fachlichen Kompetenz und seiner besonnenen und unaufgeregten Arbeitsweise wesentlich zum Gelingen der steuerlichen Beratung der Mitgliedsunternehmen, aber auch mit seinem ausgleichenden Charakter zu einem harmonischen Betriebsklima beigetragen. Für den neuen Lebensabschnitt wünsche ich Jörg Cammann alles Gute, Gesundheit und Zufriedenheit, eben einen wunderschönen Ruhestand.

Hubert Schiffers, *ehemaliger vdw-Prüfungsdirektor*







"Meine Zeit beim vdw blieb bis zuletzt spannend"

Das magazin hat auch mit Jörg Cammann gesprochen. Es ging um berufliche Herausforderungen, ein starkes Team und die Arbeit im Garten.

magazin: Herr Cammann, Sie waren mehr als 40 Jahre beim vdw. Was bedeutet Ihnen diese lange Zeit?

Jörg Cammann: In diesen 40 Jahren war die Wohnungswirtschaft mehrfach grundlegenden Veränderungen ausgesetzt: Die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit, verbunden mit dem Eintritt in die Steuerpflicht, der Beitritt der neuen Bundesländer, die Herausforderungen in Zeiten hohen Leerstands und andererseits dramatischen Wohnungsmangels und schließlich in jüngerer Zeit die Folgen der Corona- und Ukraine-Krise sowie die Anforderungen aus der Energiewende haben dafür gesorgt, dass mein Berufsleben beim vdw bis zuletzt spannend blieb.

Mit dem gesamten vdw-Team haben wir immer versucht, unsere Mitgliedsunternehmen vorausschauend bestmöglich in die Zukunft zu begleiten. Für die Steuerabteilung verlangten die ständigen Änderungen in den Steuergesetzen unsere volle Aufmerksamkeit, um für unsere Mitgliedsunternehmen optimale Gestaltungen zu entwickeln. Der enge und vertrauensvolle Kontakt zu unseren Mandanten hat dazu geführt, dass unser wachsendes Dienstleistungsangebot zu einer hohen Akzeptanz geführt hat. Die vielen fachlichen Herausforderungen gingen regelmäßig einher mit ausgeprägt partner- und freundschaftlichen Begegnungen, die entscheidend dazu beigetragen haben, dass mich die Arbeit beim vdw mit Freude erfüllt hat. Kein Wunder also, dass mir die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen, aber auch in den Kooperationen rund um Hamburg, Magdeburg und Düsseldorf ans Herz gewachsen sind.

magazin: Für Ihr Team geht es jetzt ohne Sie weiter. Was sind die großen Herausforderungen?

Cammann: Zunächst einmal bin ich sehr dankbar, dass ich in der Steuerabteilung immer ein Team zur Seite hatte, das sich sehr engagiert und kompetent allen Aufgaben gestellt hat, konstruktiv an Problemlösungen mitgearbeitet hat und auf das ich mich immer ohne Einschränkungen verlassen konnte. Ich bin froh, dass es zusammen mit meinem Nachfolger in der Leitung der Steuerabteilung, Thomas Wahle, im vergangenen Jahr gelungen ist, den Wechsel gut vorzubereiten und das Team auch für künftige Herausforderungen schlagkräftig aufzustellen. Und ich bin überzeugt, dass Herr Wahle mit dem Team ein Garant dafür ist, dass der vdw der kompetente Steuerberater für die Wohnungswirtschaft in Niedersachen und Bremen bleibt.

magazin: "Niemals geht man so ganz..." – inwiefern gilt das auch für Jörg Cammann in Bezug auf den Verband? **Cammann:** Nach der langen Zeit bleibt natürlich eine große Verbundenheit zu den Mitgliedsunternehmen, der Steuerabteilung und den Kolleginnen und Kollegen des vdw. Und es bleibt noch das ein oder andere Projekt, das noch nicht abgeschlossen werden konnte und das ich noch bis zum Abschluss begleiten werde. Und wenn mich künftig Fragen erreichen, werde ich gern mit Rat und Tat bereitstehen.

magazin: Endlich Ruhestand. Auf was freuen Sie sich am meisten?

Cammann: ... natürlich auf meine Familie mit Ehefrau, Kindern und Enkelkindern. Ich freue mich auch, dass ich für meine Hobbies (als Blasmusiker und Hobbygärtner) mehr Zeit habe und nun mit mehr Ruhe Dinge erledigen kann, die bisher eher liegen geblieben sind. Ganz gewiss werde ich mich auch neuen und mir ansonsten bisher fremd gebliebenen Herausforderungen stellen. Aber davon erzähle ich, wenn wir uns demnächst begegnen. Bis dahin wünsche ich allen, die mich in meinem erfüllten Berufsleben beim vdw begleitet haben, alles Gute!

Danke für das Gespräch und alles Gute für die Jahre, die noch kommen! ← Namen und Nachrichten



Modellprojekt

↑ Die GBN Nienburg saniert drei benachbarte Gebäude gleichen Bautyps (zehn Wohneinheiten) – aber jeweils mit einem anderen energetischen Konzept. Im ersten Haus wurde neben zahlreichen energiesparenden Einzelmaßnahmen eine hybride Heizungsanlage aus Gas-Brennwerttherme und Wärmepumpe installiert. Im zweiten Gebäude wurde das Heizkonzept modifiziert und der Anteil der Wärmepumpe an der Wärmeerzeugung deutlich erhöht. Um dies zu erreichen, wurden Erdwärme-Tiefenbohrungen durchgeführt. Das dritte Haus folgt in diesem Jahr; die GBN setzt dann komplett auf regenerative Energien.



Bauwende

↑ Der vdw und der GdW waren in November Initiativpartner beim "Klimafestival für die Bauwende" in Berlin. Die Fachmesse, die auch ein interessantes Vortragsprogramm geboten hat, war von der Heinze GmbH aus Celle organisiert worden. Mehr als 3 500 Besucher nahmen an beiden Veranstaltungstagen teil. Bestandsbauten erhalten, Abrisse vermeiden und Ressourcen schonen – das waren die Kernbotschaften des Festivals.

Grünes Dach

Die Nibelungen-Wohnbau saniert ihr Quartier an der Frankfurter Straße. Zu vielen Einzelmaßnahmen gehört unter anderem die Begrünung von Parkhausdächern. So entstehen "grüne Oasen" mit einer großen Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Die Biodiversitätsfläche bietet darüber hinaus vielfältige Lebensräume für Insekten.

E-mobil

Die gbg Hildesheim hat ihren ersten Mobilitätshub am Moritzberg in Betrieb genommen. Eine Lade- und Leihstation für strombetriebene Fahrräder und Autos. Geliehen werden können dort fünf E-Bikes sowie zwei Elektroautos. Den gbg-Mietern wird ein 25-prozentiger Preisnachlass gewährt. Vier Stunden mit einem geliehenen E-Bike kosten nur fünf Euro.



Guter Service

↑ Seit Ende vorigen Jahres bietet die NEULAND in Wolfsburg ihren Mietern einen neuen digitalen Service: die kostenlose Mieter-App "Meine NEULAND". "Damit gehen wir den nächsten Schritt in der Digitalisierung unserer Prozesse und eröffnen einen neuen Kontaktkanal. Wir möchten allen Mietern die Möglichkeit geben, jederzeit und örtlich unabhängig diverse Services in Anspruch zu nehmen – dazu zählen Reparaturmeldungen, das Ausstellen von Bescheinigungen und auch Hilfestellung außerhalb der Geschäftszeiten. Der Chatbot LISAH ist bereits Immobilienprofi und lernt ständig dazu", erklärt Geschäftsführer Hans-Dieter Brand.

Geplant

Die kwg Hildesheim will im prosperierenden Stadtteil Ostend weitere 5,5 Millionen Euro investieren und bis Mitte 2026 22 öffentlich geförderte Wohnungen errichten.

Verkauft

Die NEULAND hat in Wolfsburg rund 127 Wohnungen an die Primus Valor AG mit Sitz in Mannheim verkauft. Der Verkauf der denkmalgeschützten 1950er Jahre-Gebäude sei Teil des aktiven Portfoliomanagements, erklärte das Unternehmen.





Für einen guten Zweck I

↑ Die NEULAND Wohnungsgesellschaft hat 5000 Euro an den Nachbarschaftsverein WiN e.V. gespendet. Aufsichtsratsvorsitzende Immacolata Glosemeyer (links) und NEULAND-Geschäftsführerin Irina Helm (rechts) übergaben den symbolischen Scheck an Vereinsvertreterin Bettina Tews-Harms. Weitere 1000 Euro spendete die NEULAND an den NABU Wolfsburg.

Für einen guten Zweck II

Der vdw hat auf den Versand von Weihnachtskarten verzichtet und die dabei "gesparten" 1000 Euro der DESWOS gespendet. "Das Geld ist bei der DESWOS sehr gut aufgehoben", betont Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt.

Für einen guten Zweck III

↑ 1200 Euro hat die GEWOBA in Bremen an die Grundschule Landskronastraße gespendet. Davon wurden vier robuste Maxi-Roller gekauft. Sehr zur Freude der Schulkinder. 2000 Euro gingen an den Waldkindergarten in Bremerhaven, den seit der Öffnung vor 20 Jahren bereits rund 50000 Kinder besucht haben.

Komplett umgebaut

Der Wunstorfer Bauverein baut sein ehemaliges Verwaltungsgebäude in der Wunstorfer Innenstadt komplett um. Wo einst das Kollegium der Genossenschaft gearbeitet hat, entstehen nun 15 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Im Sommer soll alles fertig sein. Der Bauverein investiert rund 3,5 Millionen Euro.

Premierenfeier

Die gbg Hildesheim hat mit einer großen Feier die Fertigstellung der neuen Studiobühne des Theaters für Niedersachsen gefeiert. 4,8 Millionen Euro hat der Neubau gekostet. Zu den Premierengästen zählten unter anderem Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer, Landrat Bernd Lynack und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt.

Namen und Nachrichten



Neubau I

← Die Wohnungsgenossenschaft Spar+Bau in Wilhelmshaven hat auch den zweiten Bauabschnitt des neuen Quartiers "Wiesbadenbrücke" mit 101 Mietwohnungen fertiggestellt. Insgesamt wurden 93 Millionen Euro investiert. Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies (von links) lobte bei einem Besuch das Engagement der Genossenschaft für mehr bezahlbares Wohnen – sehr zur Freude von Spar+Bau-Vorstand Peter Krupinski und Aufsichtsratsvorsitzenden Matthias Rösner.



Neubau II

← Die GEWOBA hat in Bremen-Huckelriede mit dem Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 137 Wohnungen begonnen. Nach und nach sollen weitere fünf Gebäude mit insgesamt knapp 80 Wohnungen folgen. Die ersten Fertigstellungen sind für 2026 geplant. Mit einer CO₂-Emmission unter 7,5 Kilogramm pro Quadratmeter im Jahr wurden die Bauprojekte von der Klimaschutzagentur energiekonsens mit dem Siegel "Klimaschutzsiedlung" ausgezeichnet. Beim symbolischen Spatenstich waren unter anderem GEWOBA-Vorstand Dr. Christian Jaeger (von rechts), Architektenkammerpräsident Oliver Platz, Bausenatorin Özlem Ünsal und Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther dabei.

Neubau III

Die BREBAU erstellt im Baugebiet Ellener Hof in Bremen-Osterholz 36 öffentlich geförderte Wohnungen. Die beiden jeweils fünfstöckigen Gebäude werden in Holzbauweise errichtet. Eine effiziente Energieversorgung und ein Mobilitätskonzept tragen ebenfalls zu einer guten Klimabilanz bei. In dem neuen Quartier plant die BREBAU zu einem späteren Zeitpunkt familienfreundliche Mietreihenhäuser und auch Eigentumswohnungen.

Neubau IV

Die Wohnungsgesellschaft "WiO" (Wohnen in Osnabrück) hat bis zum Jahresende 145 Mietwohnungen im Quartier Große Eversheide fertiggestellt. Jetzt beginnt im Landwehrviertel der Bau von 101 Wohnungen – 80 davon sind öffentlich gefördert.



Neubau V

Der Bauverein Delmenhorst hat im vorigen Jahr 13 barrierefreie Wohnungen fertiggestellt. Der Gebäudekomplex wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Miete liegt bei elf Euro pro Quadratmeter. Die Nachfrage war dementsprechend groß. Nun schmiedet die Genossenschaft, die über 666 Wohnungen verfügt, weitere Neubaupläne. Dazu müssen zunächst Altgebäude weichen, die nach Auskunft von Vorstand Reiner Fulst nicht mehr sanierungsfähig sind. Vorgesehen sind stattdessen preisgünstige, barrierefreie und in Teilen auch auf die speziellen Bedürfnisse von Senioren zugeschnittene Wohnungen. Und natürlich, so betont Fulst, werden die Neubauten auch den Beschlüssen der "Klimamusterstadt Delmenhorst" entsprechen.

Viel investiert

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk hat im vergangenen Jahr 3,25 Millionen Euro in ihren Bestand investiert. Eine Großmaßnahme war die energetische Sanierung eines Quartiers in Garbsen. Unter anderem wurden Vorbereitungen für die Installation von Luft-Wärmepumpen und einer PV-Anlage getroffen.

In guter Hand

Die GEWOBA hat in Bremen-Tenever ein marodes Hochhaus mit 93 Wohnungen gekauft. Das Gebäude war immer wieder Gegenstand von Mieterprotesten, aber auch die Stadtteilpolitik hat den "desolaten Zustand" des 15-stöckigen Hauses kritisiert. Jetzt steht endlich ein nachhaltiger Kurswechsel an. Zumal die Stadt Bremen die Sanierung durch die GEWOBA finanziell unterstützen wird.

Kundenportal

Die gbg Hildesheim richtet in diesem Jahr ein digitales Kundenportal ein. Nach und nach erhalten die Mieter ihre Zugangsdaten. Über eine App können sie dann "rund um die Uhr" ihre Anliegen bei der gbg vorbringen, Schadensfälle melden, Serviceleistungen buchen oder die eigenen Verbrauchsdaten abrufen.



Premiere

↑ Die Nibelungen-Wohnbau hat ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Nachzulesen auf der Website www. nibelungen-nachhaltigkeit.de. Dem Bericht liegen neben den Richtlinien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) die branchenspezifischen Standards des GdW und die Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen zugrunde.



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-System en.



62 Zur Person

Zur Person

Der vdw und der FAI trauern um Oberstudienrat a.D. Hans-Joachim "Hansi" Grote, der plötzlich und unerwartet im Alter von 70 Jahren verstarb. Wir sind Herrn Grote zu großem Dank verpflichtet. Neun Jahre lang war er für uns das Gesicht in der BBS Springe. Als Sprecher des Immobilienteams an der BBS Springe war er stets ein verlässlicher, loyaler und kompetenter Partner. Er hatte den Beruf des Lehrers als Berufung verstanden, war immer dicht dran an den Schülerinnen und Schülern, hatte stets ein offenes Ohr für deren persönliche Belange neben dem Unterricht. Die herzlichen Dankesworte seiner Schützlinge bei seiner Verabschiedung zeugten von der besonderen Beziehung, die er zu den Auszubildenden hatte. Wir werden "Hansi" Grote in sehr guter Erinnerung behalten.





↑ Die Lüneburger Wohnungsbau hat künftig eine "Doppelspitze". Am 1. August rückt der bisherige Technische Leiter und Prokurist Henning Müller-Rost neben Heiderose Schäfke in die Geschäftsführung auf. Schäfke ist seit 2002 im Amt, Müller-Rost arbeitet seit 16 Jahren für das Wohnungsunternehmen. In den vergangenen zehn Jahren hat die LüWoBau ihre Bilanzsumme von 57,4 auf 134,1 Millionen Euro mehr als verdoppelt.



↑ Seit mehr als 25 Jahren engagiert sich **Hubert Greten** ehrenamtlich im Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück. Dafür hat ihm vdw-Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** die Ehrennadel in Silber verliehen.

Seit Dezember führt **Lasse Laging** die Geschäfte bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft *allerland* in Celle. Laging war zuvor Geschäftsführer der Vicinitas Diakonische Quartiersentwicklung gGmbH (VDQ) bei der "Dachstiftung Diakonie". Bei der *allerland* hat er Interimsgeschäftsführer **Thomas Edathy** abgelöst, der seit der Trennung des Unternehmens von Vorgänger **Manfred Lork** im vergangenen Sommer für einige Monate das Amt übernommen hatte.

Für sein Engagement und seinen langjährigen Einsatz für das Gemeinwohl der Bürgerinnen und Bürger ist der langjährige Vorstandsvorsitzende der Bremer Heimstiftung, **Alexander Künzel**, mit dem Verdienstkreuz am Bande ausgezeichnet worden. Bremens Bürgermeister **Dr. Andreas Bovenschulte** überreichte dem 67-Jährigen die Auszeichnung im Senatssaal des Bremer Rathauses.



Anfang des Jahres hat die neue Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH ihre Tätigkeit aufgenommen. Die Geschäftsführung wird **Sylva Viebach** übernehmen. Die 54-Jährige wird die Position am 1. Mai antreten. Die studierte Hochbauingenieurin ist seit 2014 Geschäftsführerin der LIEMAK Immobilien GmbH und der AHK Grundbesitzgesellschaft mbH, zweier Tochtergesellschaften der Klosterkammer Hannover.



↑ Die Braunschweiger Baugenossenschaft wird seit Oktober von einem dreiköpfigen Vorstand geführt. Neben **Karin Stemmer** und **Alexander Faul** gehört nun auch **Tim Schreiber** dazu, der vom Spar- und Bauverein Hannover zur BBG gewechselt ist. "Uns war es wichtig, jemanden mit klarer genossenschaftlicher Ausrichtung und solider wohnungswirtschaftlicher Erfahrung zu bestellen", sagt BBG-Aufsichtsratsvorsitzender **Horst Ernst.**

Neuer Geschäftsführer der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft ist **Matthias Früchtl**. Der bisherige kaufmännische Leiter und Prokurist hat Interimsgeschäftsführer **Hans Francksen** abgelöst.



Neues Vorstandsmitglied bei der Wilhelmshavener Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau wird am 1. April **Ole Ott,** aktuell Technischer Vorstand des Wohnungsunternehmens Dithmarschen. Er tritt die Nachfolge an von **Dieter Wohler,** der im Herbst aus dem Amt ausgeschieden ist. Bei der Jahresabschlusssitzung des Verbandsrates wurde Wohler, der sich viele Jahre ehrenamtlich in verschiedenen Verbandsgremien engagiert hat, von Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** und vielen ehemaligen Kollegen gebührend verabschiedet: Ihm wurde die Ehrennadel in Gold verliehen.

Anzeige

Smarte Thermostate: Kosten sparen + hydraulischen Abgleich erlangen.







Deutschlands andere Immobilienmesse

MUTIG. KONTROVERS. NAH DRAN.

DIE FOKUSTHEMEN

DIGITAL REAL ESTATE

NEW & HIDDEN POTENTIALS

STANDORT & QUARTIER

REAL ESTATE PERSPECTIVES

PROJEKTENTWICKLUNG

MEHR ERFAHREN!







real-estate-arena.com







TERMINE 2024

28./29.	FEBRUAR	Hamburg: Fachtagung Digitalisierung	
04./05.	APRIL	Bad Zwischenahn: 41. Zwischenahner Gespräch	
05./06.	JUNI	Hannover: Real Estate Arena	
29./30.	AUGUST	Gut Thansen: Fachtagung Rechnungswesen	
03./04.	SEPTEMBER	Emden: vdw-Verbandstag	

TERMINE 2025

16. JANUAR Hannover: auftakt 25 und Neujahrsempfa
--

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

Neele Bodermann Wohnungswirtschaft Tel.: 0511 1265-130

E-Mail: n.bodermann@vdw-online.de

Thomas Wahle Steuern

Tel.: 0511 1265-194 E-Mail: t.wahle@vdw-online.de **HERAUSGEBER**

vdw – Verband der Wohnungsund Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann Tel.: 0511 1265-123

E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG Hunger & Koch®

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-on

E-Mail: info@vdw-online.de Internet: www.vdw-wohnen.de www.vdw-online.de



Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2401-1022 Papier: Circle Offset Premium White – FSC-zertifiziert. Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel. Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.

