



vdw

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

vdw magazin

4.25

**Frischer
Wind**

So bieten Sie der Zukunft ein Zuhause:

Mit Glasfaseranschlüssen von Glasfaser Nordwest.

○ Mehr Fasern

Wir machen das 4-Faser-Modell zum Standard und schaffen so Reserven für weitere Anbieter und die hausinterne Telemetrie.

○ Mehr Ausbau

Schon heute erreichen wir mit unseren Netzen bereits eine Million Haushalte. Und täglich kommen neue hinzu.

○ Mehr Auswahl

Wir bieten echten Open Access – und damit Ihren Mietern echte Anbieterfreiheit.

○ Mehr Leistungen

Der Vollausbau bis in jede Wohneinheit Ihrer Mehrfamilienhäuser ist für Sie als vdw-Mitglied kostenlos.



Unsere Key-Account-Manager:
Thanh Nguyen & Frederik Erbach

Mehr Informationen?

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf:
wohnungswirtschaften@glasfaser-nordwest.de

Oder besuchen Sie unsere Website:
www.glasfaser-nordwest.de/immobilienwirtschaft



©stills, Daniel Undesser

Frischer Wind

Ein perfekter Sturm hat sich zuletzt über der Wohnungswirtschaft zusammengebraut. Hin und wieder schien sich zwar der Wind zu drehen, aber die Verheißung entpuppte sich stets als laues Lüftchen. Jetzt hoffen alle – die Branche, die Politik und vor allem die vielen Mieterhaushalte – auf Rückenwind. Eine frische, eine steife Brise, die alles zum Besseren verkehrt.



03 Vorstandswechsel

Heiko Günther ist neuer Prüfungsdirektor des vdw Niedersachsen Bremen und des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Er hat die Nachfolge von Gerhard Viemann angetreten, der Ende August beim Verbandstag verabschiedet wurde.



04 Verbandstag

Beim diesjährigen Verbandstag in Osnabrück konnte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt unter anderem den Niedersächsischen Ministerpräsidenten Olaf Lies begrüßen. Auch Bauminister Grant Hendrik Tonne und Bausenatorin Özlem Ünsal waren zu Gast.



32 Großsanierung

Die Bremer Wohnungsgenossenschaft ESPABAU saniert im großen Stil den mehr als 100 Jahre alten Breitenbachhof in Gröpelingen. Das Projekt wird rund sechs Jahre dauern. Ziele sind die energetische Ertüchtigung und die Schaffung von Wohnraum in den Dachgeschossen.

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.



© Nancy Heusel

Ein intensiver und politisch erfolgreicher Verbandstag in Osnabrück ist vorüber und unser Genossenschaftstag liegt erst wenige Tage zurück. Meine Sommertour hat mir wichtige Impulse für die politische Arbeit geliefert, die Jahrespressekonferenz und viele weitere Themen haben in den Print- und Funkmedien über das Verbandsgebiet hinaus teils großen Widerhall gefunden. Kurz gesagt: Viel los beim vdw auch in diesem Sommer!

Diese Umtriebigkeit ist kein Selbstzweck. Vielmehr nutzen wir alle Gelegenheiten, um auf die anhaltenden Probleme am Wohnungsmarkt hinzuweisen. Wir sind dabei sehr dankbar, dass wir bei den Landesregierungen in Hannover und Bremen Gehör finden und unsere berechtigten Anliegen sachlich diskutieren können. Die Wertschätzung für diese konstruktive Art der Verbandsarbeit haben Ministerpräsident Olaf Lies, der Niedersächsische Wirtschafts- und Bauminister Grant Hendrik Tonne und die Bremer Bausenatorin Özlem Ünsal bei ihrem Besuch auf dem Verbandstag erneut deutlich gemacht.

Ich habe in der Öffentlichen Veranstaltung und zuvor schon bei zahlreichen Pressegesprächen betont, dass auf allen Ebenen von Politik und Verwaltung und in der Abwägung aller unterschiedlichen öffentlichen Interessen dem bezahlbaren Wohnungsbau endlich Vorfahrt eingeräumt werden muss. Wir brauchen eine breite Allianz, eine gemeinsame, gesellschaftliche Übereinkunft, dass der Neubau von Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen, aber auch für die arbeitende Mitte von überragendem öffentlichen Interesse ist und andere Belange jetzt mal ein Stück weit zurücktreten müssen. Wichtigste Stellschraube: Die Baukosten müssen runter! Dazu müssen Planungs- und Genehmigungsverfahren schlanker und Baustandards rechtssicher abgesenkt werden. In Bremen haben wir uns gemeinsam mit dem Senat auf den Weg gemacht, zu diesem Zweck einen „Bremer Weg“ zu entwickeln und auch in Niedersachsen habe ich unserem neuen Bauminister ein entsprechendes Konzept vorgelegt.

Die zustimmende Resonanz auf diese Vorschläge stimmt mich hoffnungsfroh, dass wir im Neubau, in der energetischen Sanierung, aber auch bei so wichtigen Themen wie der sozialen Quartiersentwicklung vorankommen. Schon Ende September beim 20. Wohnungspolitischen Kongress und beim Parlamentarischen Abend Anfang Oktober kommen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft erneut zusammen, um den Dialog zu stärken und den Zielen ein Stück näher zu rücken.

Noch einige Gedanken in eigener Sache: Der vdw hat Ende August seinen langjährigen Prüfungsdirektor Gerhard Viemann verabschiedet. Ich möchte ihm an dieser Stelle für die gemeinsamen Jahre an der Spitze des vdw sehr herzlich danken. Ich wünsche ihm für den nun folgenden Lebensabschnitt alles erdenklich Gute. Zugleich bin ich glücklich, dass wir mit Heiko Günther einen fachkundigen und sowohl im vdw als auch bei den Mitgliedsunternehmen überaus geschätzten Nachfolger gefunden haben. Auf die kommenden Jahre im neuformierten vdw-Vorstand freue ich mich sehr.

Der vdw, das haben die vergangenen Wochen noch einmal eindrucksvoll unterstrichen, ist ein starker, moderner und politisch sehr engagierter Verband. Wir werden gemeinsam mit unseren Mitgliedern auch in den nächsten Monaten das Ziel nicht aus den Augen verlieren, den Bau bezahlbarer Wohnungen wieder in Schwung zu bringen. Dafür brauchen wir die politische Unterstützung von ganz oben und ein breites Commitment aller Beteiligten. Denn die Ermöglichung des Neubaus von Tausenden bezahlbarer Wohnungen ist nicht nur eine Aufgabe der sozial orientierten Wohnungsunternehmen, der Genossenschaften, der kommunalen und der privaten Unternehmen, sondern es ist eine Aufgabe all derer, die für gute Lebensbedingungen der Menschen in unserem Land verantwortlich sind!

Ihre Dr. Susanne Schmitt

Gerhard Viemann im Ruhestand,
Heiko Günther übernimmt als Prüfungsdirektor



Vorstandswechsel beim vdw vollzogen

Hannover/Bremen. „Eine Ära geht zu Ende!“. Selten war diese Feststellung so passend wie bei Gerhard Viemann, der seit 2009 Prüfungsdirektor sowohl beim vdw Niedersachsen Bremen als auch beim VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ist und nun in den Ruhestand geht. In seiner Doppelaufgabe bei den Regionalverbänden war Viemann für ein großes Verbandsgebiet zuständig, das ganz Norddeutschland abdeckt. Er beschreibt es so: „Von der dänischen Grenze bis zum Harz, vom Emsland bis nach Usedom.“

Neben zahlreichen weiteren Anlässen wurde Gerhard Viemann beim vdw-Verbandstag offiziell verabschiedet. Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto würdigte den langjährigen Prüfungsdirektor: „Du hast den Prüfungsdienst zu einer Scharnierstelle gemacht – zwischen Recht und Praxis, zwischen Verband und Basis. Ohne deinen Stil, deine Art, deinen Ton wäre der vdw ein anderer Verband.“

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt dankte ihrem langjährigen Vorstandskollegen für die enge und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit. Gemeinsam sei es gelungen, den vdw zu einem modernen Verband und einem mitgliederorientierten Dienstleister zu entwickeln.

Auch GdW-Vorständin Ingeborg Esser hatte neben sehr wertschätzenden Worten und freundschaftlichen Berichten von vielen gemeinsamen Erlebnissen und bestandenen Herausforderungen eine weitere große Überraschung für Viemann dabei: die Ehrennadel in Gold des GdW. „Du hast es Dir wahrlich verdient“, betonte Ingeborg Esser.

Mit Heiko Günther übernimmt ein wohnungswirtschaftliches Eigengewächs Viemanns Nachfolge und rückt neben Verbandsdirektorin Dr. Schmitt in den vdw-Vorstand. Der 55-jährige hat nach dem Studium vor fast 30 Jahren beim vdw als Prüfungsassistent begonnen und war seit 2009 Leiter des Prüfungsdienstes. Nun fungieren unter seiner Regie mehr als 60 Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Prüfer.

Der sportbegeisterte Familienvater aus Göttingen sieht seiner neuen Aufgabe mit Freude und Respekt entgegen. Es gelte vor allem, die große wohnungswirtschaftliche Herausforderung der nächsten Jahre, den klimagerechten und sozialverträglichen Umbau des Wohnungsbestandes und die damit verbundenen Investitionsstrategien durch den Prüfungs- und Beratungsbereich der Verbände intensiv zu begleiten, betont der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater.

Außerdem müssten die Prüfungsdienste und Steuerabteilungen bei der Fachkräfte- und Nachwuchsgewinnung nach neuen Wegen suchen. „Der Personalbedarf wird auch in den nächsten Jahren hoch sein“, meint der designierte Prüfungsdirektor. Hinzu kämen Entwicklungen durch den Einsatz Künstlicher Intelligenz, die die Arbeit der Verbände immer stärker beeinflussen.

Viemann wünschte seinem Nachfolger Heiko Günther alles Gute für den weiteren Weg: „Ich freue mich, dass wir diese Verantwortung in Deine Hände legen konnten.“ Und wie sehen die Pläne von Gerhard Viemann aus? „Man wird mich so oft es geht auf dem Tennisplatz sehen. Aktuell hadere ich noch ein wenig mit meinem Aufschlag. Aber das wird schon.“ ←



„Du hast es
Dir wahrlich
verdient.“

©photovision



Sehr politischer Verbandstag in Osnabrück /
viele Themen, prominente Gäste

**„Wohnungsbau muss
endlich Prio 1 bekommen!“**



Osnabrück. Nach elf Jahren war der vdw wieder mit seinem Verbandstag in Osnabrück zu Gast. Die Tage in der OsnabrückHALLE waren politischer denn je. Die anhaltende Krise beim Wohnungsbau dominierte die Reden und Gespräche. Passend dazu das Aufgebot an Politprominenz: Zu Gast waren der Niedersächsische Ministerpräsident Olaf Lies, sein Nachfolger als Wirtschafts- und Bauminister Grant Hendrik Tonne und die Bremer Bausektorin Özlem Ünsal. Sie alle beteuerten, alles dafür zu tun, um das bezahlbare, das soziale Wohnen wieder zu stärken.

Pünktlich zum Verbandstag betonte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt in einem exklusiven Interview mit der „Neuen Osnabrücker Zeitung“: „Wir brauchen dringend eine gemeinschaftliche Initiative mit Ländern, Kommunen und allen am Bau Beteiligten mit dem klaren Fokus für mehr bezahlbare Wohnungen. Das muss absolute Priorität

haben.“ Auch in der Mitgliederversammlung und in der öffentlichen Veranstaltung hob die Verbandsdirektorin auf diesen Punkt ab: „Eine ‚fast lane‘ für den Wohnungsbau bedeutet, das andere Interessen im Zweifel auch mal zurückstecken und zu Kompromissen bereit sein müssen. Diese Forderung ist absolut wichtig und richtig! Neubau, Ersatzbau, Nachverdichtung, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen, muss jetzt auf die Priorliste 1 aller Politiker und Verwaltungen in unserem Verbandsgebiet! Denn die Förderung von bezahlbaren Wohnungen ist ganz klar auch Infrastrukturförderung; und zwar Förderung einer Infrastruktur, die in unseren beiden Bundesländern Verfassungsrang hat.“

Ministerpräsident Lies dankte der Verbandsdirektorin dafür, dass der Verband und seine Mitgliedsunternehmen sehr verantwortungsbewusst und stets dialogbereit an die schwierigen Aufgaben am Wohnungsmarkt



herangehen. Seine Landesregierung sei „sich sehr wohl bewusst, wie bedeutend das Thema ist“. Er werde auch dafür sorgen, dass es auf die Tagesordnung der Runde der Ministerpräsidenten kommt.

Man diskutiere das Problem seit Jahren und sei sich über die Lösungen auch weitgehend einig, so Lies weiter, aber es werde gerade auch in Niedersachsen immer schlechter. Sein Bestreben: „Wir müssen jetzt mal den Korken aus der Flasche bekommen.“ Denn Wohnraum sei ein Thema des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Lies: „Auch Menschen ohne Berechtigungsschein haben einen Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum.“

Der Ministerpräsident kündigte an, Druck auf den Bund auszuüben, um die rechtlichen und technischen Grundlagen für den Gebäudetyp E zu schaffen. Sein Credo: „Alles, was eine neue Wohnung zu teuer macht, muss weg.“ Das gilt wohl auch für das Gebäudeenergiegesetz, das Lies gerne durch ein Gebäude-CO₂-Gesetz ersetzen würde.

Bausenatorin Ünsal berichtete, wie auch in Bremen nach Lösungen für mehr bezahlbares Wohnen gesucht wird: „Wir brauchen Vertrauen ineinander und mehr Transparenz bei den Entscheidungen. Unser Ziel sind soziale und klimagerechte Quartiere.“ Ein Instrument dazu werde der Bremer Weg sein. Erklärtes Ziel: einfacher, schneller und kosten-



günstiger bauen. Der vdw-Verbandstag sende dafür die richtige Botschaft: Zuversicht, Mut und Ehrlichkeit.

Osnabrücks Stadtbaurat pflichtete Lies und Ünsal bei und betonte aus kommunaler Sicht: „Gerade in Städten wird es zunehmend auch für Menschen mit mittleren und etwas höheren Einkommen immer schwerer, Wohnraum zu finden.“

Erneut auf großes Interesse stieß der Fachvortrag von Professor Elisabeth Endres, die zu den Mitbegründern der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion“ gehört. Sie berichtete, dass sich in den ersten neun Monaten weit mehr als 500 Verbände, Unternehmen und Institutionen der Initiative angeschlossen ha-

ben. Die Politik habe das Signal mittlerweile auch verstanden. Mit der geänderten Sichtweise könnten Ziele schneller erreicht werden, und die Kosten blieben im Rahmen. Endres sprach sich vehement dafür aus, Standards im Bau abzusenken. Vor allem die DIN-Norm 4109 zum Schallschutz müsse dringend an die Realitäten angepasst werden.

Das Programm des Verbandstages ging mit 18 Kurzvorträgen von Fachausstellern sowie zwei hochkarätig besetzten Foren zu Ende. Im ersten stellte Professor Torsten Bölting (InWIS) die aktuelle Studie über „Überforderte Quartiere“ vor (siehe auch Fachbeitrag in diesem magazin). Claudia Koch, Leiterin des Sozialmanagements der KSG Hannover,

„Alles, was eine neue Wohnung zu teuer macht, muss weg.“



knüpfte mit einem Praxisbericht aus der Quartiersarbeit an Böltings Ausführungen an. Abschließend wurde unter der Moderation von BBG-Vorständin Karin Stemmer ausgiebig diskutiert. Fazit: Die Studie macht deutlich, dass Quartiersentwicklung zur zentralen sozialen Aufgabe geworden ist – die Wohnungswirtschaft leistet hier bereits weit mehr als nur das Bereitstellen von Wohnraum, verdient dafür größere Sichtbarkeit, und es braucht nun auch die passende politische Unterstützung, damit Quartiere nicht kippen, sondern ihre Potenziale entfalten können.

Im zweiten Forum präsentierte Dr. Chris Richter von Drees & Sommer eine taufrische Studie zum digitalen Reifegrad der Wohnungswirtschaft, die in Zusammenarbeit mit der TH Aschaffenburg entstanden ist und damit eine kleine Untersuchungsreihe fortsetzt. Seine Botschaft: Der Rückstand der Branche in digitalen Fragen ist immens. Seine Erklärung: Es gibt keinen Handlungsdruck. Dr. Florian Remark, KI-Experte von Strategion, zeigte sich grundsätzlich optimistischer, was die Lernkurve und Lerngeschwindigkeit der Wohnungswirtschaft betrifft: „KI wird in wenigen Jahren in vielen Unternehmensbereichen ganz selbstverständlich sein.“ ←



alle Fotos: ©photovision

Überforderte Quartiere

Sozialer Zusammenhalt als Zukunftsaufgabe



©YuriArcursPeopleimages

Von Prof. Dr. Torsten Bölting,

Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)

Eine aktuelle InWIS-Studie im Auftrag des GdW zeigt, dass es immer mehr „überforderte Quartiere“ gibt. Gesellschaftliche Krisen lassen den sozialen Zusammenhalt schwinden – Armut, steigende Unzufriedenheit sowie auch Gewalt und Kriminalität sind die Folgen. Die Wohnungswirtschaft kann helfen und tut dies auch, kann das Problem jedoch nicht allein lösen.



Prof. Dr.
Torsten Bölting

„Die Herausforderungen in vielen Quartieren sind ungemein vielfältig und überlagern sich.“

Gesellschaftliche Herausforderungen verdichten sich im Quartier

Vor über 25 Jahren hat der GdW mit seiner Studie zu den „überforderten Nachbarschaften“ (empirica / Bernd Hunger) darauf hingewiesen, dass soziale Probleme sich verfestigt hatten und ganze Stadtteile zunehmend stigmatisiert wurden. In der Folge legte auch die Politik mehr Augenmerk auf das Thema und erweiterte u. a. die Programme der Städtebauförderung. Trotz unbestreitbarer Erfolge nicht zuletzt dieser Förderprogramme zeigt sich aber: Das Problem ist eher größer geworden.

Mehr als doppelt so viele Quartiere, wie heute gefördert werden, würden angesichts der lokalen Probleme Städtebaufördermittel benötigen. Die Erhöhung der Programmmittel war schon in mehreren Koalitionsverträgen vorgesehen – bislang kam es aber noch nicht zur Umsetzung. Erst jetzt zeigt sich, dass entsprechende Haushaltspositionen offenbar aufwachsen sollen. Zugleich ist es in den vergangenen fünfzehn Jahren zu erheblichen gesellschaftlichen Krisen und Bedrohungen gekommen. Neben der Energiekrise und der Pandemie werden viele Probleme vor allem durch kriegerische Auseinandersetzungen ausgelöst, die nicht nur zu Migrationsbewegungen, sondern auch einer schweren psychischen Verunsicherung führen. Insgesamt hat sich so die Ausgangslage in vielen Quartieren weiter verschlechtert.

Zwischen Demografie, Migration, sozialer Polarisierung und Kriminalitätsfurcht

Die Herausforderungen in vielen Quartieren sind ungemein vielfältig und überlagern sich. Während vor zehn Jahren kriegsflüchtende Zuwanderer etwa aus dem arabischen Raum noch zuversichtlich mit einem gesellschaftlich breit getragenen „Wir schaffen das!“ empfangen wurden, macht sich heute vielerorts Ernüchterung breit. Die Einstellung zu Migration hat sich deutlich verschlechtert, wie die Bertelsmann-Stiftung (2023) gezeigt hat. Das liegt auch an einer unzulänglichen Integration. Die wiederum speist sich von beiden Seiten – es muss den Wunsch zur Integration geben aber auch die geeig-

neten Programme und pragmatischen Maßnahmen, um Integrationswillige zu unterstützen. Hier sind wir in Deutschland häufig viel zu verkopft und fördern in unserem hoch-fragmentierten Sozialsystem am eigentlichen Ziel vorbei. Zudem braucht es dann auch gesellschaftliche Anerkennung der Integrierten und ihrer Integrationsleistung – auch das bleibt häufig aus. Dabei bräuchten wir die Zuwanderung nach wie vor. Denn gleichzeitig schreitet der demografische Wandel weiter voran; auch das ist in der Politik schon nach wenigen Jahrzehnten nun erkannt worden, führte allerdings jüngst erst wieder zu alten Rezepten, die nach Verzicht und Abgabenerhöhung klingen. Natürlich würde Zuwanderung die etablierten Sozialsysteme einer wohlstandsverwöhnten Gesellschaft kaum einfach so erhalten können – aber angesichts Hunderttausender fehlender Fachkräfte stellt sich schon die Frage, wer (außer der KI) zukünftig eigentlich noch arbeiten soll. Interessant ist, dass heute die höchsten Azubi-Gehälter schon in Pflegeberufen gezahlt werden. Bis 2055 werden fast zwei Millionen zusätzlicher pflegebedürftiger Personen in Deutschland leben; wir (und damit meine ich wirklich uns, Sie und mich, liebe Leser/innen!) brauchen dringend weitere 300.000 Pflegefachkräfte. Trotz dieses Bedarfs nimmt aber die soziale Polarisierung in der Gesellschaft weiter zu. Die Menschen in den „überforderten Quartieren“ gehören leider oft zum unteren Einkommensspektrum. Sie konnten von dem Wachstum der vergangenen Jahre kaum profitieren. Trotz des Fachkräftebedarfs gelingt es uns oft nicht, Menschen so zu bilden, zu integrieren und zu motivieren, dass sie am Ende auch davon profitieren.

In vielen Quartieren kommen weitere Themen hinzu – die steigende Kriminalität und ebenso die Furcht davor sind eines, eine rasant zunehmende soziale Isolation und Einsamkeit ein anderes. Die Gesellschaft ist von vielen Krisen und Herausforderungen „erschöpft“ und „zersplittert“. Es gelingt oft nicht mehr, ein gemeinsames und verbindliches Narrativ für die Zukunft zu zeichnen. Die Folge sind Frust und Verbitterung, was sich wiederum

in zunehmender Gewalt, Kriminalität und störendem Verhalten äußern kann. Auch hier – Sie ahnen es schon – sind natürlich wieder die „überforderten Quartiere“ besonders betroffen.

Wohnungswirtschaft hängt am Fliegenfänger?

Was hat das mit den Wohnungsunternehmen zu tun? Könnte man fragen, muss man auch fragen. Natürlich sind Wohnungsunternehmen nicht für diese Entwicklungen verantwortlich. Sie können sie auch kaum (allein) aufhalten – obwohl sie häufig in den Quartieren aktiv sind, etwa durch die Unterstützung von sozialer Arbeit oder eigene Angebote. Dramatisch ist, dass die „geborenen“ Ansprechpartner für viele der aus den Herausforderungen entstehenden Aufgaben augenscheinlich in Teilen ausfallen. Die Kommunen, in Deutschland gemäß Art. 28 Abs. 2 GG für die lokale Daseinsvorsorge zuständig, sind ebenfalls völlig überfordert. Ihnen fehlt es an allem – Geld, Personal und oft auch politischer Unterstützung. Die Zerrissenheit der Gesellschaft spiegelt sich auch in den Stadträten und Ausschüssen. Selbst wenn Geld vorhanden ist, sind „soziale“ Themen teils auf dem Rückzug.

Was wir brauchen, sind gute Beispiele – und mutige Akteure, die diese Beispiele umsetzen und so zeigen, dass es geht. Hier kann die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit anderen Akteuren in den Quartieren eine wichtige Rolle einnehmen – und tut dies auch schon. Viele Beispiele von Bremen, wo die kommunale Gesellschaft intensiv (und investiv!) in der Quartiersarbeit tätig ist, bis Braunschweig, wo Genossenschaften und andere Unternehmen unter Schirmherrschaft des Oberbürgermeisters Quartiersstrategien entwickeln und umsetzen, zeigen dies ein-

drucksvoll. Viele andere Unternehmen folgen diesen Beispielen – noch mehr könnten es tun. Doch dafür müssen auch Verwaltung und Politik auf allen Ebenen tätig werden. Sie müssen u. a.

- endlich die entsprechenden Programme ausweiten und Geld zur Verfügung stellen,
- Modelle schaffen, bestimmte Aspekte der Quartiersarbeit in die Regelversorgung aufnehmen, um unabhängig von zeitlich begrenzten Förderungen Angebote schaffen und erhalten zu können,
- stabile und informative, datengestützte Sozialmonitorings aufbauen und betreiben, um Bedarfe und Handlungsoptionen in der Fläche (auch ohne umfangreiche Analysen im Vorfeld eines integrierten Handlungskonzeptes) erkennen zu können,
- die unsägliche Fragmentierung der sozialstaatlichen Systeme aufheben. Wenn es mindestens ein einschlägiges Studium braucht, um überhaupt zu verstehen, wie Projekte gestartet und finanziert werden können, brauchen wir nicht auf mehr Ehrenamt zu hoffen.

Diese und viele weitere Forderungen sind in der Studie zu den „überforderten Quartieren“ aufgeführt. Die Beispiele, die nicht zuletzt durch die Wohnungsunternehmen im vdw Niedersachsen und Bremen und ihre Sozialpartner umgesetzt werden, machen Hoffnung, dass es geht. ←

„Die Zerrissenheit der Gesellschaft spiegelt sich auch in den Stadträten und Ausschüssen.“

Die Studie gibt es hier zum Download:

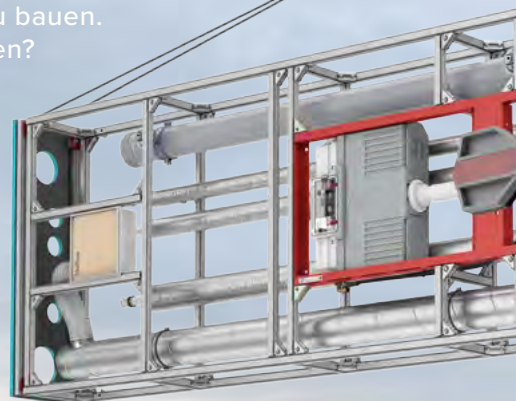


TECE

SCHNELLER UND KOSTENSICHERER SANIEREN.

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

Jetzt Whitepaper downloaden.



umbauenimkopf.de

close to you

© loomn Architekturkommunikation

Anzeige

VIELEN

DANK

FÜR IHREN BESUCH BEIM
VERBANDSTAG DES VDW.



vdw
Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

PGN^e
GEBÄUDE TYP-e | EINFACH | EXPERIMENTELL

Anzeige



Fachtagung Rechnungswesen bleibt ein Renner

Gut Thansen. Vielfach wurde Gerhard Viemann als „Erfinder“ der Fachtagung Rechnungswesen bezeichnet. Diese Veranstaltungsreihe, hat sich sowohl beim vdw als auch beim VNW in den vergangenen Jahren zu einem echten Renner entpuppt und ist längst zu einem „Selbstläufer“ geworden. Nun, bei der 17. Auflage auf Gut Thansen, ist der Lotse von Bord gegangen. Bei der restlos ausgebuchten Tagung wurde der langjährige Prüfungsdirektor von den Teilnehmern mit großem Applaus verabschiedet.

Wie in all den Jahren zuvor hatte der vdw ein ebenso breites wie tiefgehendes Programm zusammengestellt. In zahlreichen Workshops wurde über Finanzierungsstrategien, Nachhaltigkeitsberichterstattung, IT-Risiken, Steuer- und Bilanzierungsfragen und vieles mehr berichtet und diskutiert. Am zweiten Tag berichtete GdW-Experte Christian Gebhard über „Anforderungen der Banken im Bereich ESG und Nachhaltigkeitsberichterstattung“. Ein emotionaler Höhepunkt war der Vortrag der Bergsteigerin Helga Hengge zum Abschluss.

Prüfungsdirektor Heiko Günther wird die Erfolgsgeschichte von Gut Thansen fortsetzen und kündigte an, dass die 18. Auflage am 28. / 29. September 2026 stattfinden wird. Schon jetzt – auch das ist gute Tradition – liegen die ersten Anmeldungen vor. ←





alle Fotos: ©photovision



Wohnungswirtschaft zwischen Hoffen und Bangen / vdw zieht Jahresbilanz „Der Absturz beim Neubau ist beispiellos!“

Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen schwankt zwischen Hoffen und Bangen. „Der Druck auf die Wohnungsgenossenschaften und die kommunalen Wohnungsgesellschaften bleibt in vielerlei Hinsicht groß: beim Neubau bezahlbarer Wohnungen, bei der klimagerechten und sozialverträglichen Sanierung der Bestände, bei der Entwicklung lebenswerter Quartiere und beim Angebot generationengerechter Wohnangebote“, betonte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt beim Jahrespressgespräch vor Journalisten in Hannover. „Wir erwarten nun von Bund, Ländern und Kommunen umgehend eine klare Schwerpunktsetzung fürs bezahlbare Wohnen, verbindliche kostensenkende Regeln für Neubau und Sanierung sowie eine stabile und zukunftsgerichtete Förderkulisse, die Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zugutekommt.“

Die Geschäftszahlen der 180 Mitgliedsunternehmen im vdw zeichnen ein differenziertes Bild: Während die Gesamtinvestitionen im Jahr 2024 deutlich auf knapp 1,3 (2023: 1,2) Milliarden Euro gestiegen sind, deutet sich für das laufende Jahr wieder ein spürbarer Rückgang auf ca. 1,1 Milliarden Euro an. Die Fertigstellungszahlen bleiben weiter stark rückläufig. Dennoch schätzen die Unternehmen ihre Perspektiven ein wenig positiver ein als in den Vorjahren. „Dieser zurückhaltende Optimismus stützt sich trotz der vielen Rückschläge der vergangenen Jahre auf die schlagzeilenträchtigen Ankündigungen von Bauturbo, Novellierungen und Investitionsoffensiven. Mal abwarten, was davon am Ende übrig bleibt“, sagte Dr. Schmitt.

Die Geschäftszahlen im Überblick:

• **Neubau**

Ins Neubaugeschäft haben die vdw-Mitglieder im vergangenen Jahr 410 (2023: 463) Millionen Euro investiert; im laufenden Jahr wird nur noch mit rund 364,5 Millionen Euro gerechnet. Die vdw-Chefin hat noch eine andere Vergleichszahl: „2021 waren wir bei fast 700 Millionen Euro für den Neubau. Dieser Absturz ist beispiellos.“ Auch die Zahl der mit öffentlicher Förderung errichteten Wohnungen durch vdw-Mitglieder ist weiter rückläufig. „Hier haben sich unsere Erwartungen nicht erfüllt. Gleichwohl sind die Förderkonditionen durch Bremer Förderbank und NBank mittlerweile optimiert worden, so dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Zukunft gestärkt werden sollte“, meinte Dr. Susanne Schmitt.

• **Wohnungsbestand**

Weiterhin gilt: Das Land Bremen will bis 2038 CO₂-neutral sein, Niedersachsen bis 2040. Die Wohnungswirtschaft muss daher massiv in die energetische Sanierung ihrer Wohnungsbestände investieren. Dazu Dr. Schmitt: „Nur damit die Dimension dieser Aufgabe klar wird: Der mit Abstand größte Teil der rund 400.000 Wohnungen, die unsere Mit-

glieder managen, stammt von vor der Jahrtausendwende. Die Gebäude sind somit mindestens ein Vierteljahrhundert alt, wurden teilweise schon saniert und müssen aufgrund der jetzt geltenden Vorgaben erneut energetisch optimiert werden.“ Entsprechend lagen die Bestandsinvestitionen für Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 bei knapp 890 (2023: 727) Millionen Euro – und damit auf Rekordniveau. Im laufenden Jahr deutet sich ein Rückgang auf 742 Millionen Euro an. „Die große Investitionsneigung ist nur eine Seite der Medaille“, schränkte die vdw-Verbandsdirektorin ein, „denn ein großer Teil der Aufwendungen ist nicht auf vermehrte Projekte, sondern auf immer höhere Baupreise sowie Qualitäts- und Anforderungsveränderungen zurückzuführen.“

• **Mieten**

Die Mieten bleiben trotz eines spürbaren Anstiegs um rund 3,3 Prozent auf einem preisgünstigen Niveau. Im Durchschnitt liegt der Quadratmeterpreis im Verbandsgebiet bei 6,60 (2023: 6,39) Euro (nettokalt). In Niedersachsen sind es 6,60 (6,39) Euro / Quadratmeter, im Land Bremen 6,59 (6,39) Euro / Quadratmeter. Die Steigerungsrate liegt über der allgemeinen Inflation von 2,1 Prozent sowohl in Niedersachsen als auch im Land Bremen.

„Die allgemeine Entwicklung der Wohnkosten ist für viele Mieterhaushalte zweifellos belastend. Unsere Mitgliedsunternehmen wollen diesen Trend eindämmen. Deswegen werden weiterhin viele Neubaupläne zurückgestellt, um unsoziale Mieten von bis zu 20 Euro pro Quadratmeter zu vermeiden, und teure Luxussanierungen finden bei uns ohnehin nicht statt. Die Wohnungsunternehmen geben nach Modernisierungsmaßnahmen die investierten Kosten mit Augenmaß weiter. Niemand soll finanziell überfordert werden. Man muss indes bedenken, dass viele Wohnungen vor der Sanierung Mietpreise von fünf Euro pro Quadratmeter oder sogar weniger hatten“, betonte Dr. Susanne Schmitt.

• **Stimmungslage**

Mit der Jahresstatistik wurde die Stimmungslage der vdw-Mitglieder erfragt. Die allgemeine Geschäftslage liegt bei einem Wert von 2,35 (Skala von 1=deutlich zunehmend bis 5=deutlich abnehmend / Vorjahreswert: 2,48), die Investitionserwartung im Neubau bei einem Wert von 2,87 (3,25) und im Bestand bei 2,33 (2,45). Abgefragt wurden auch der Geschäftslage-Index (Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?) und der Geschäftserwartungs-Index (Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Geschäftslage Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre entwickeln?). Beide Indizes verzeichnen auf niedrigem Niveau eine leichte Aufwärtstendenz. Dr. Schmitt: „Eine Trendwende lässt sich daraus nicht ableiten. Die Branche verharrt zwischen Hoffen und Bangen.“

Bezahlbar – Sozial – Klimagerecht

Die Aufbruchstimmung der Jahre 2019 bis 2022 ist längst verpufft. Der Anspruch der sozialorientierten Wohnungsunternehmen im vdw-Verbandsgebiet, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum insbesondere für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung zu stellen, ist unter den gegebenen Bedingungen kaum noch aufrechtzuerhalten. Zu sperrig sind die gesetzlichen und technischen Anforderungen, zu hoch sind die Baukosten, zu teuer ist das Bauland.

Um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen, hat der vdw mit den Landesregierungen in Hannover und Bremen in den zurückliegenden Monaten an wichtigen Stellschrauben gedreht. Die mit fachlicher Unterstützung des vdw entstandene neue Niedersächsische Bauordnung hat bundesweit Vorbildcharakter. Und in Bremen hat die gemeinsame Arbeit am sogenannten „Bremer Weg“ begonnen, der ebenfalls Lösungen zur Senkung von Baukosten und zur Vereinfachung von Genehmigungsverfahren aufzeigen soll.

Was ist jetzt zu tun?

• Förderung

Verbandsdirektorin Dr. Schmitt: „Wir benötigen in Niedersachsen eine neue Förderstruktur. Um Wohnungen nicht nur im unteren Mietpreissegment zu errichten, sondern in gleicher Weise das Angebot für die arbeitende Mitte auszuweiten, muss ein dritter Förderweg eingerichtet werden. Außerdem besteht mit der Investitionsoffensive des Landes (plus 200 Millionen Euro) die Chance, im bestehenden zweiten Förderweg einen Tilgungszuschuss für Investoren zu gewähren.“

Übrigens: Seitens des Bundes sind von 2026 bis 2029 insgesamt 20 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Außerdem wird die Städtebauförderung im gleichen Zeitraum mit insgesamt rund 5,2 Milliarden Euro gestärkt. „Grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Stärkung des Wohnungssektors. Aber noch ist dies alles eine Wette auf die Zukunft.“

• Klimaschutz

Der vdw ist der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ beigetreten, die auf die Reduktion von Treibhausgasen im Gebäudebereich fokussiert statt auf die Erreichung von Energieeffizienzvorgaben. „Mit diesem Paradigmenwechsel wird der Weg geebnet, überteuerte Maßnahmen an Gebäuden zu vermeiden und stattdessen die Klimaziele sozialverträglich zu erreichen“, betonte Dr. Schmitt. Um bei dieser Mammutaufgabe weder Vermieter noch Mieter finanziell zu überfordern, bedürfe es einer verlässlichen öffentlichen Förderung. „Das hat auch etwas mit Vertrauen zu tun.“

• Bauen wieder einfacher machen

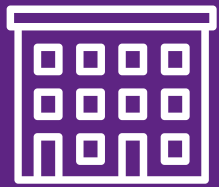
„Mehr Gebäudetyp E wagen!“ So lautet seit Langem eine zentrale Forderung des vdw. „Wir müssen endlich einfach, effektiv und effizient bauen“, betonte Dr. Schmitt. Dafür müssen etablierte Baustandards z. B. beim Brandschutz, Schallschutz und der Barrierefreiheit sinnvoll und vor allem rechtssicher reduziert werden. Abweichungen von DIN-Normen dürfen kein Mangel mehr sein. Zudem müssen für nachweislich mehrfach errichtete, baugleiche Gebäude Typengenehmigungen ermöglicht werden, um Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Außerdem fordert der vdw die Förderung von Holz und weiterer alternativer Baustoffe. Doch bislang ist der standardisierte Bau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland hinter den hohen Erwartungen zurückgeblieben. Dazu die Verbandsdirektorin: „Einige unserer Mitglieder haben Projekte realisiert und sind mit den erzielten Ergebnissen sowie in bautechnischer als auch in betriebswirtschaftlicher Hinsicht sehr zufrieden. Ich wünsche mir natürlich eine deutlich größere Anzahl von Neubauvorhaben dieser Art.“

Ausblick

Dr. Schmitt: „Wir haben vier zentrale Forderungen, um das soziale Wohnen wieder zu stärken:

- **Die Entwicklung des Wohnungsbestands** muss in den politischen Fokus rücken. Es gibt ungenutzte Potenziale für mehr bezahlbaren Wohnraum z. B. in Dachgeschossen. Auch Nachverdichtungen und Ersatzneubauten können Quartiere aufwerten, neue Wohnqualitäten schaffen und bei der Erreichung der Klimaziele unterstützen. Eine gezielte Förderung ist unabdingbar.
- **Kommunales Bauland** muss vordringlich und kostengünstig dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Auch die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden kann mit innovativen Wohnangeboten gestärkt werden.
- **Bürokratische Hürden und zu hohe Standards** fürs Bauen und Sanieren müssen konsequent abgebaut werden. Die Digitalisierung kann Genehmigungsprozesse beschleunigen, Planungsschleifen verhindern und für mehr Transparenz sorgen.
- **Steueranreize** sind dringend erforderlich. Die Grunderwerbsteuer sollte auf 3,5 Prozent und der Mehrwertsteuersatz für preisgebundenen Wohnraum auf 7 Prozent abgesenkt werden. ←

vdw-Zahlen 2024



180

Mitgliedsunternehmen



1.299,7

Millionen Euro
Investitionen gesamt

345.549



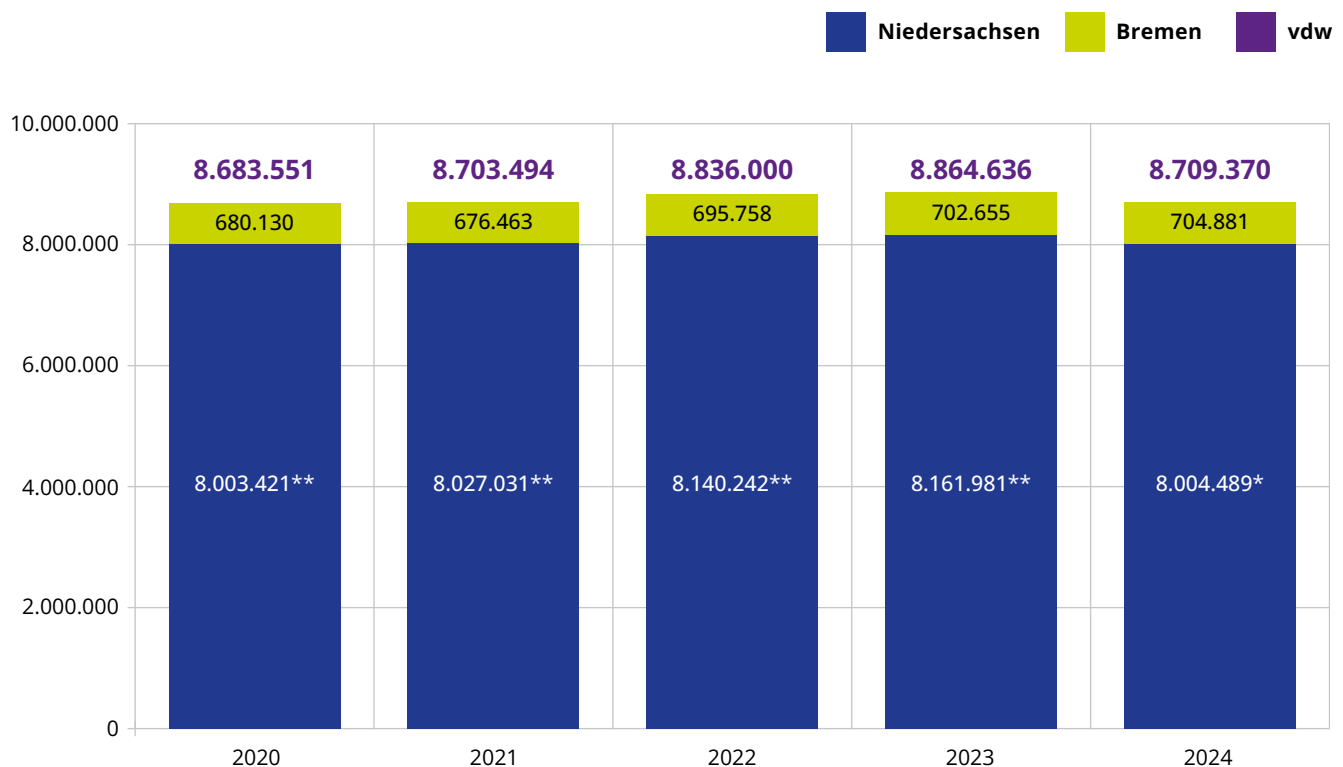
Wohnungen,
eigener
Wohnungsbestand

6,60



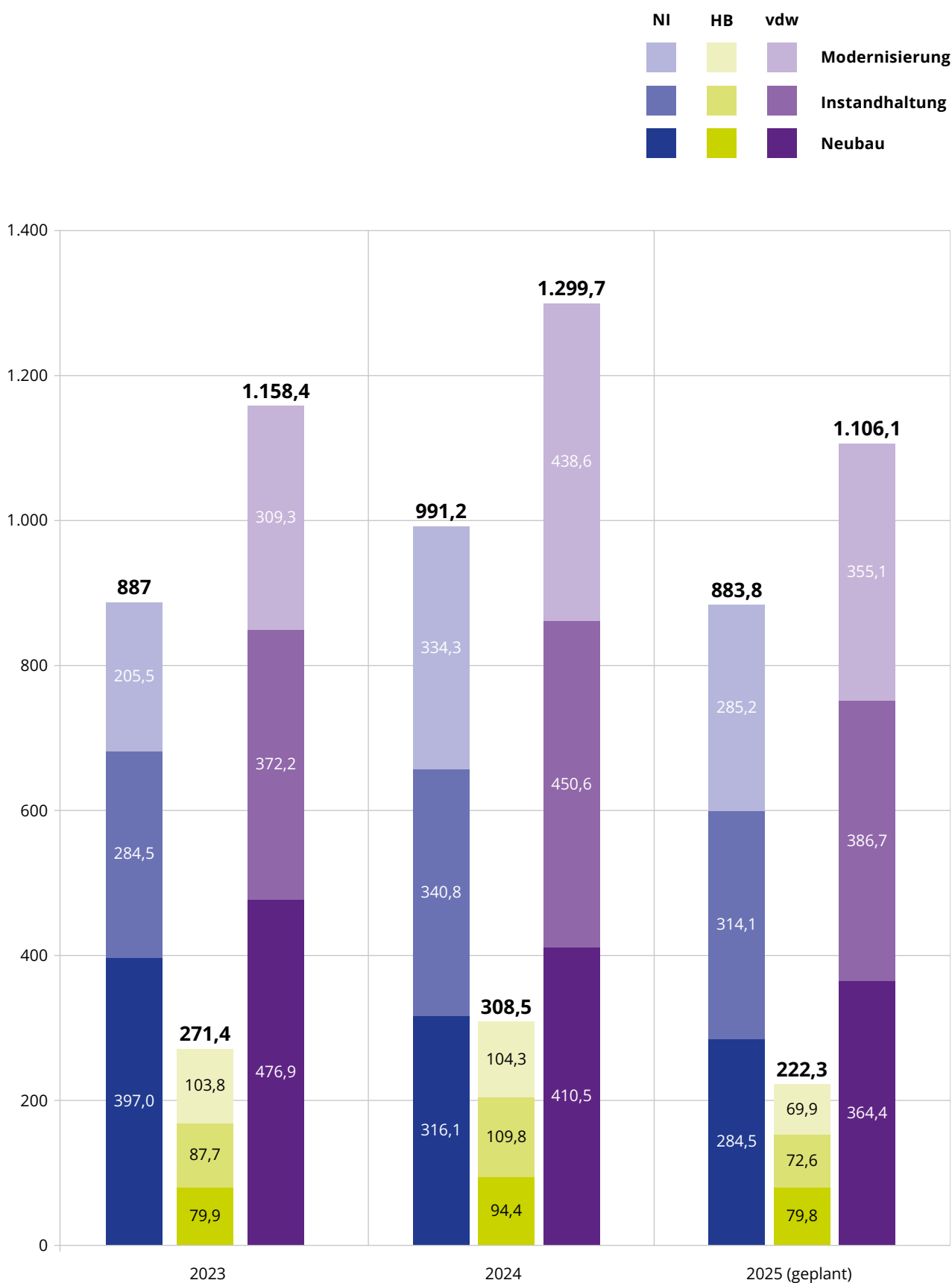
Euro durchschnittliche
Nettokaltmiete pro qm

Einwohnerzahl

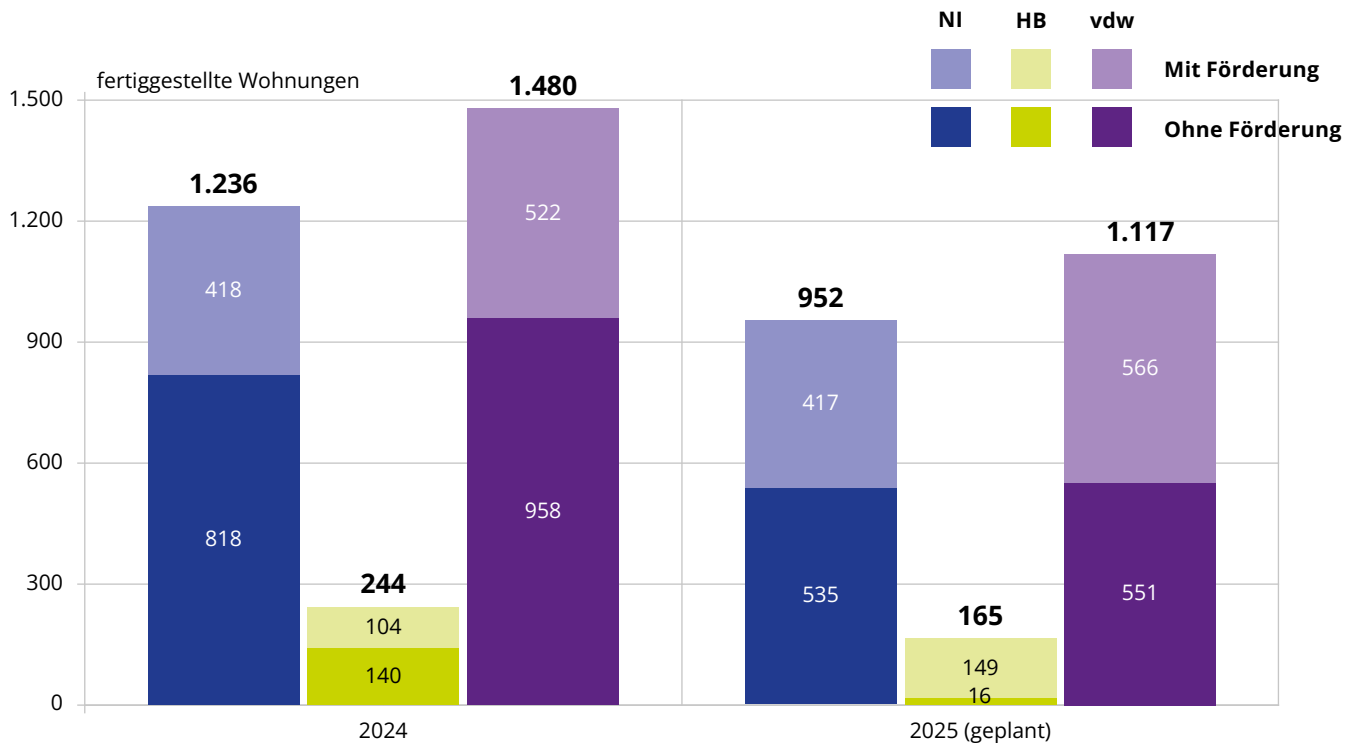


*Basis Zensus 2022 **Basis Zensus 2011

Investitionen der vdw-Mitgliedsunternehmen in Mio. Euro

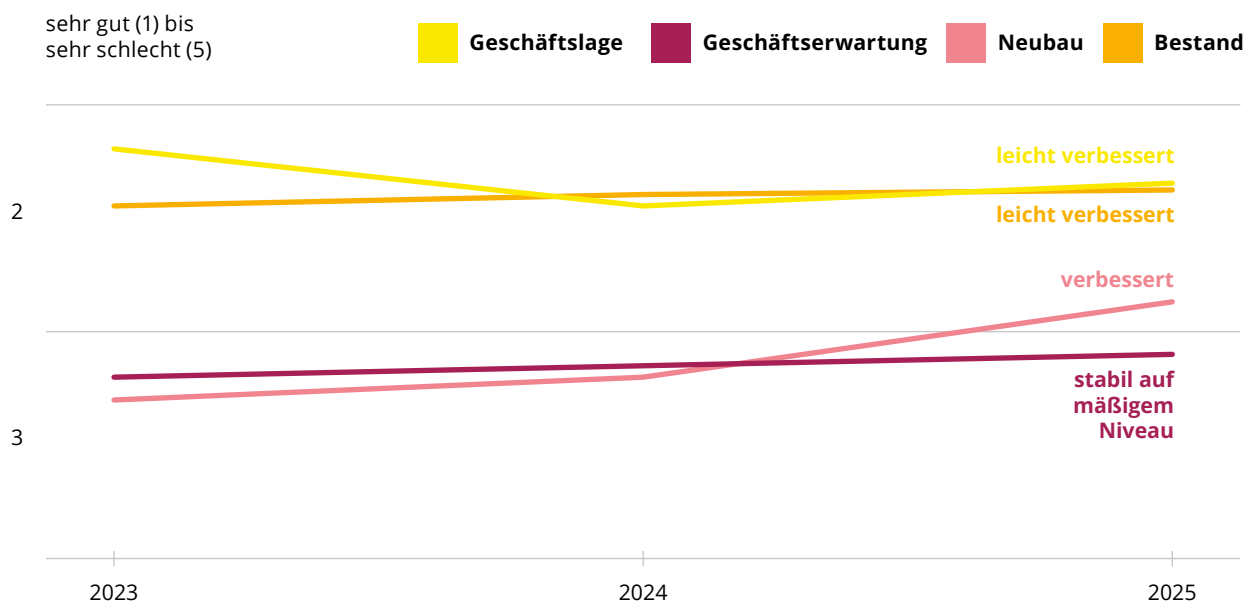


Bautätigkeit der vdw-Mitgliedsunternehmen

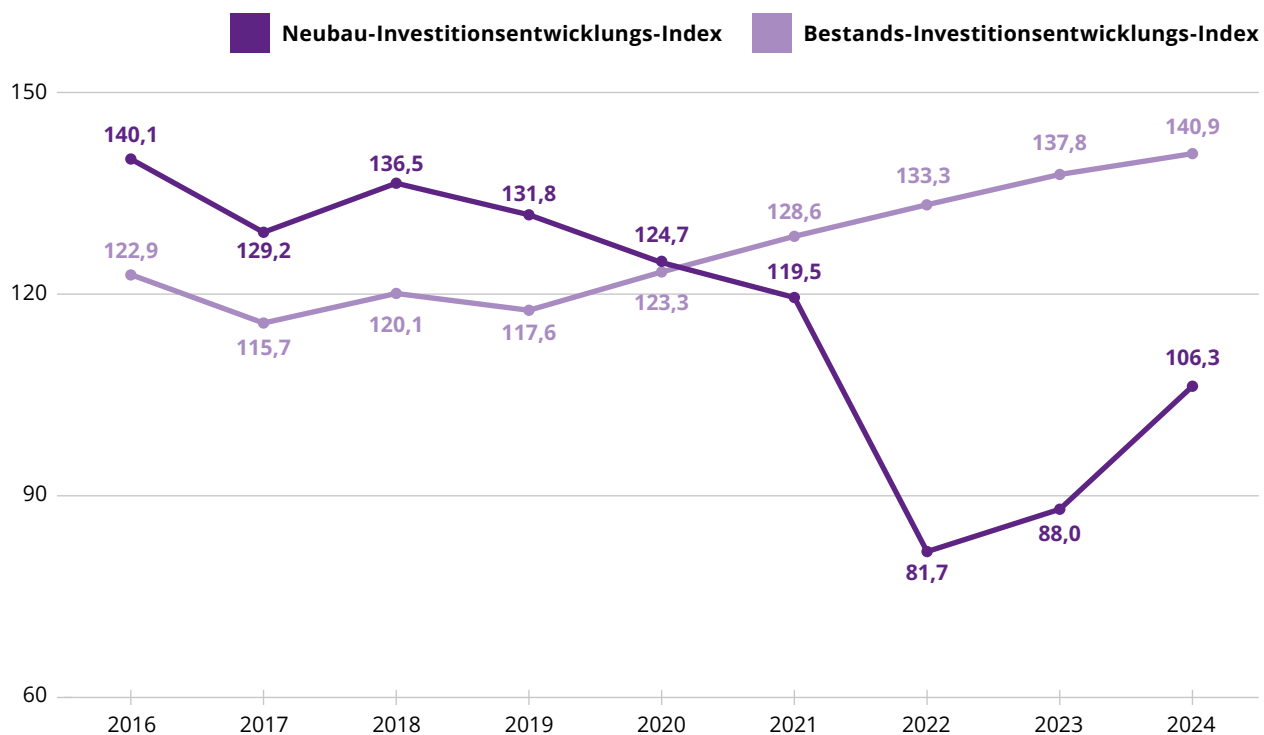


Einschätzung der Geschäftslage

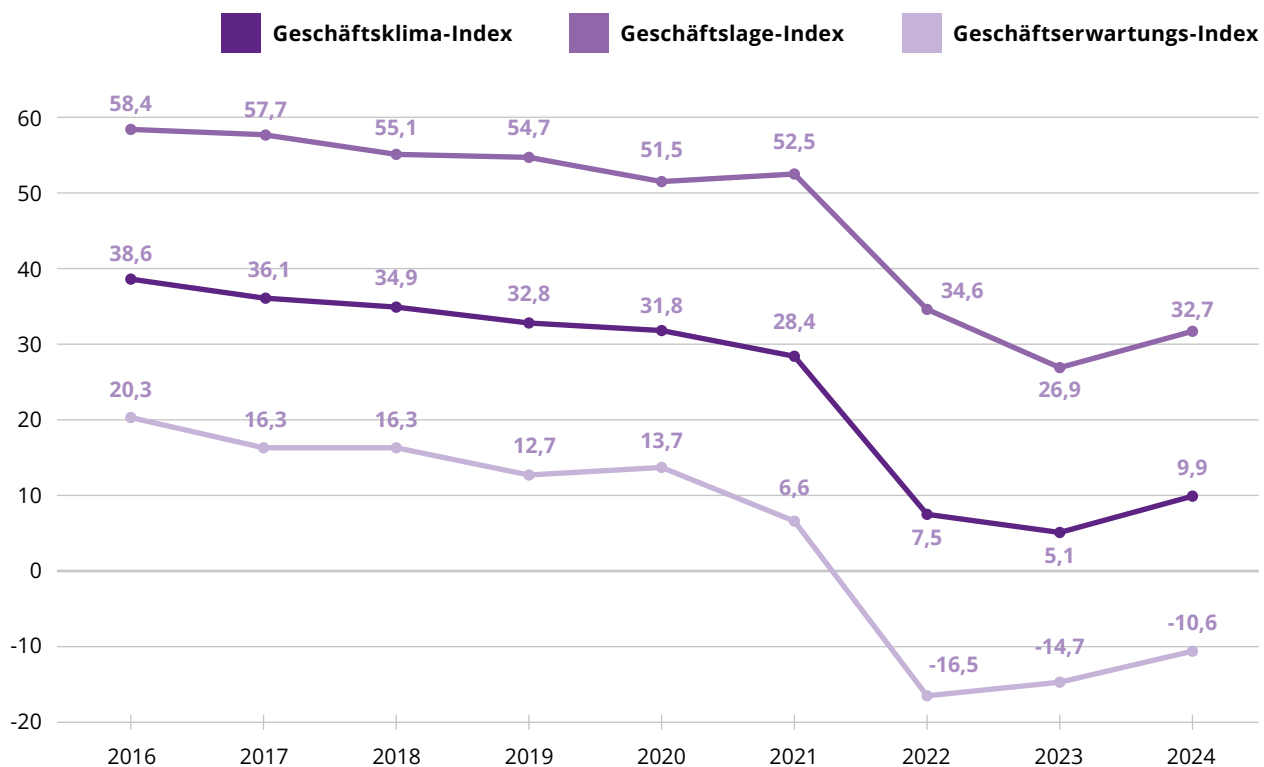
Die Zahlen beruhen auf einer Befragung der vdw-Mitgliedsunternehmen
Berichtet wurde im ersten Quartal 2025



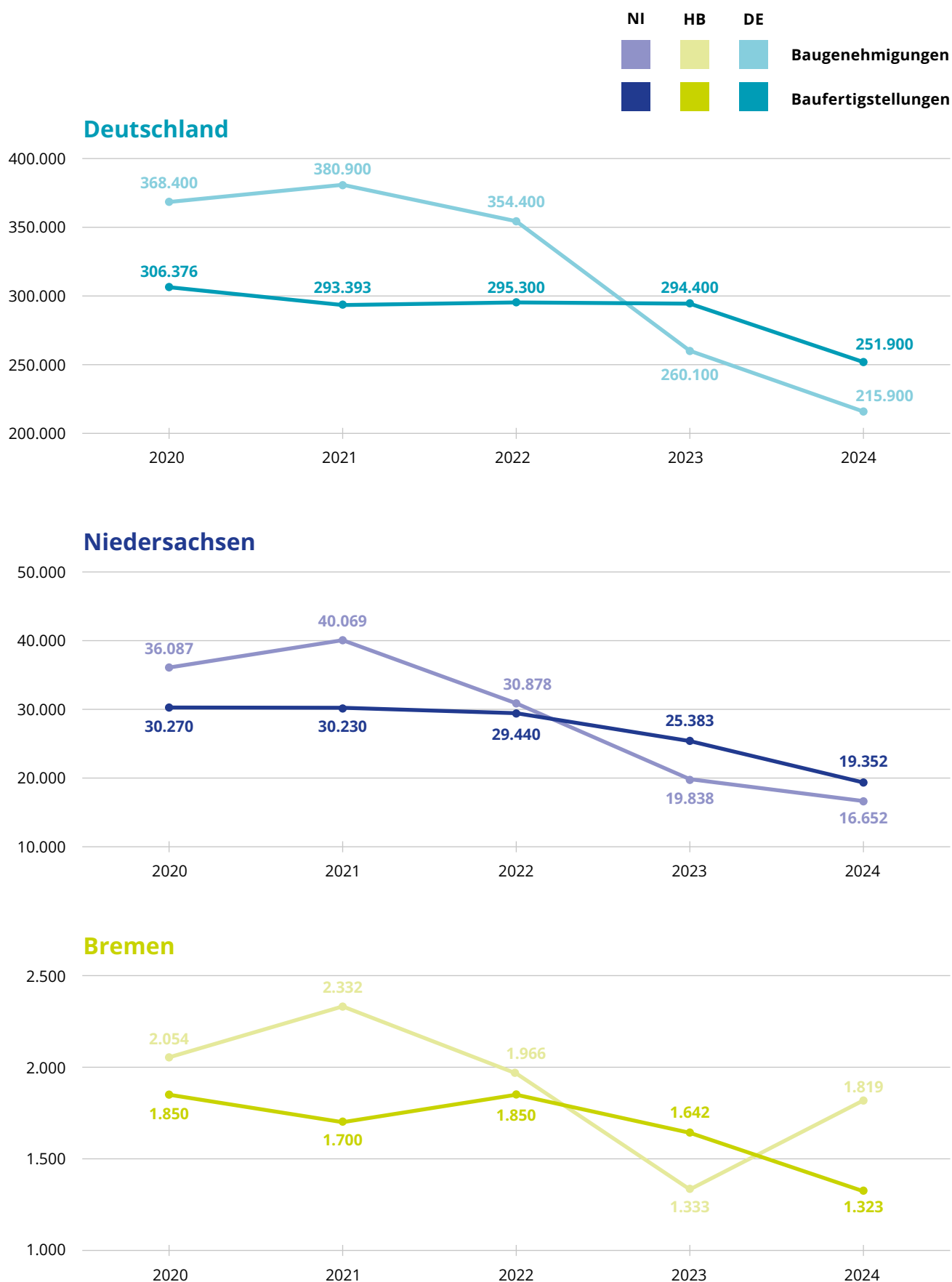
Investitionsklima vdw



Geschäftsklima vdw



Allgemeine statistische Daten der Landesämter





Ihr Aufzug macht Ihnen Sorgen?

Überlassen Sie die Wartung unseren Experten. Wir beseitigen Störungen bevor sie entstehen – unabhängig vom Hersteller.

Sichern Sie sich jetzt unser exklusives Wartungsangebot für Ihren Aufzug – einfach den QR-Code scannen.



Zukunftssichere Energie für Immobilien.

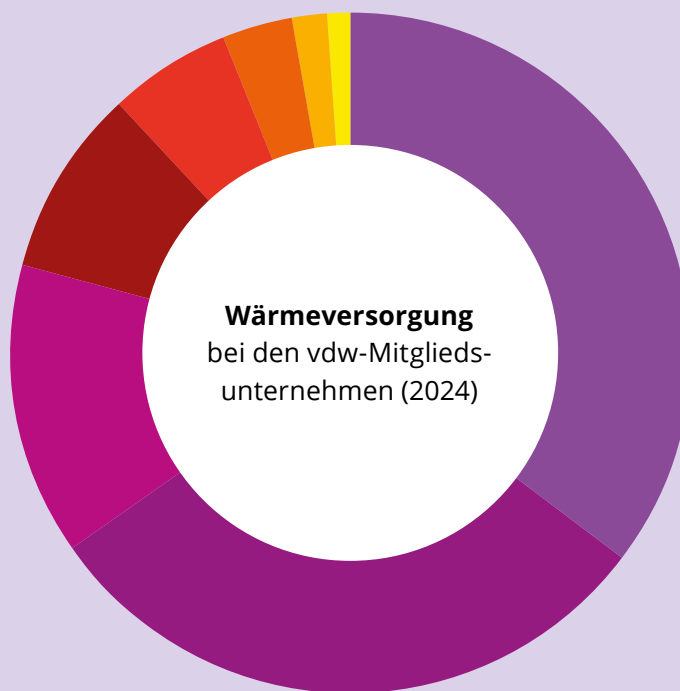
Effiziente Systemlösungen.
Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Buderus wird diesem Anspruch gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter www.buderus.de

Heizsysteme mit Zukunft.

Wärmeversorgung

	Gaskessel zentral	35,3 %
	Fernwärme	30,2 %
	Gasetagenheizung	13,8 %
	Sonstige	8,9 %
	Nahwärme	5,9 %
	BHKW zentral	3,2 %
	Ölkessel zentral	1,8 %
	Wärmepumpe/Strom	0,9 %

Je größer der Wohnungsbestand, desto geringer der Anteil an Gasheizungen und desto größer der Anteil an Fernwärme.



Wohnungsbestand

Leerstand

	Niedersachsen	Bremen
2023	0,30 %	0,00 %
2024	0,40 %	0,57 %

wegen Vermietungsproblemen

Fluktuation

	Niedersachsen	Bremen
2023	8,60 %	8,20 %
2024	8,10 %	8,17 %

Beschäftigte der vdw-Mitgliedsunternehmen

ohne Vorstände und Geschäftsführer*innen

	Gesamt	Azubis
Niedersachsen	4.505	260
Bremen	1.262	68
vdw	5.767	328

Stand: Dezember 2024

Mitgliederbestand

der Wohnungsbaugenossenschaften im vdw

	Gesamt
Niedersachsen	232.551
Bremen	15.547
vdw	248.098

Stand: Dezember 2024

vdw-Mitgliedsunternehmen

	Gesamt	Genossenschaften	andere	Fördermitglieder
Niedersachsen	165	89	76	
Bremen	15	9	6	
vdw	180	98	82	30

Stand: Juli 2025

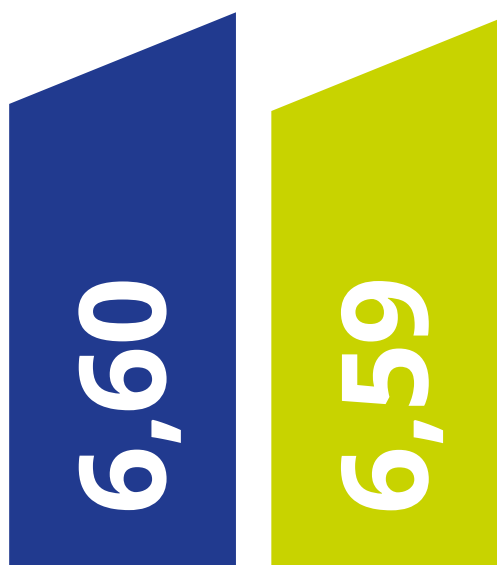
Wohnungsbestand der vdw-Mitgliedsunternehmen

	Eigener Bestand	davon mit öffentlichen Mitteln gefördert	für Dritte verwaltete Wohnungen
Niedersachsen	267.917	32.715	25.624
Bremen	77.632	4.364	19.161
vdw	345.549	37.079	44.785

Stand: Dezember 2024

Bestandsmieten

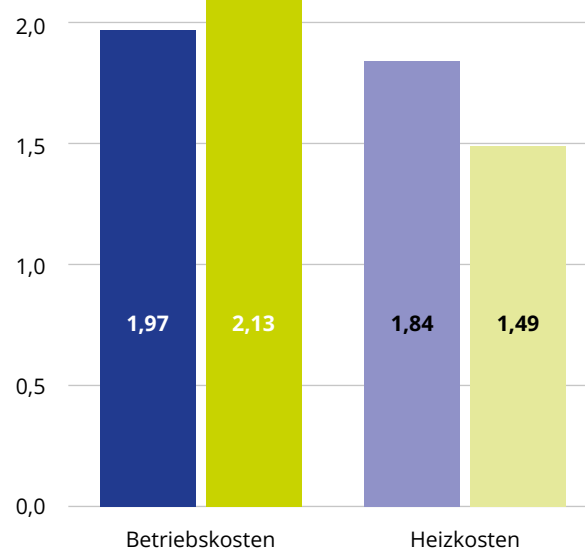
Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Euro (2024)



Betriebs- und Heizkosten

Durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlungen kalt pro Quadratmeter in Euro

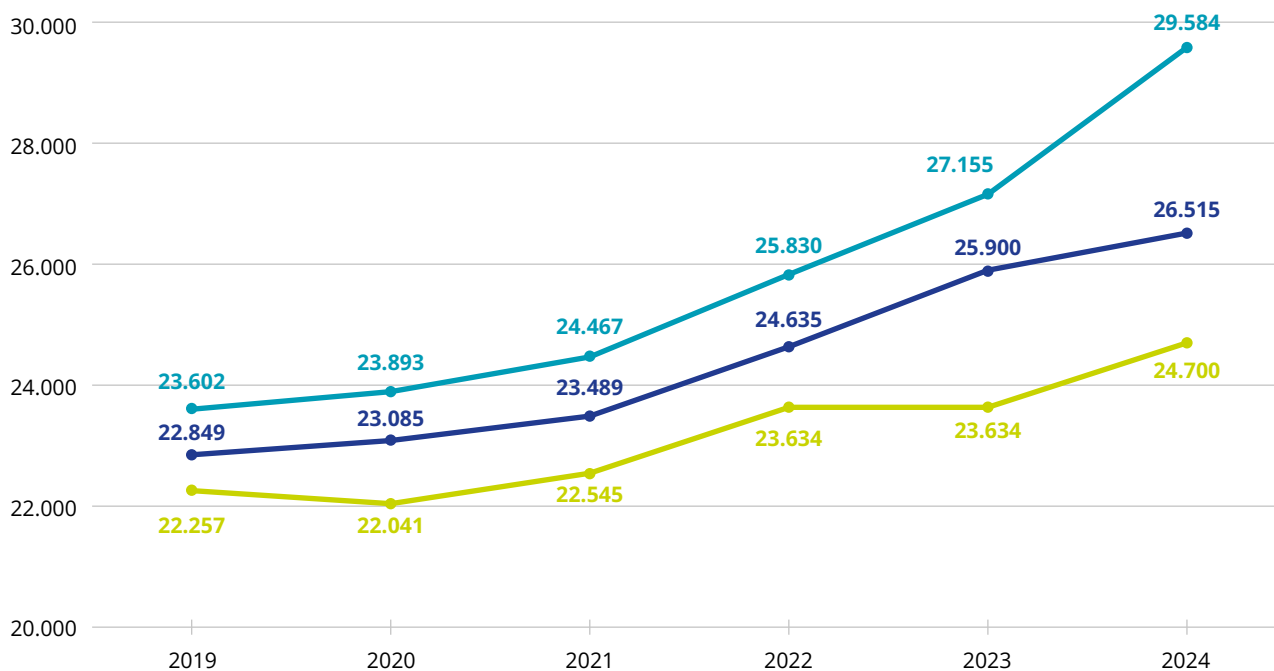
Durchschnittliche Heizkostenvorauszahlungen pro Quadratmeter in Euro



Niedersachsen Bremen Deutschland

Verfügbares Einkommen je Einwohner

Durchschnittliches verfügbares Einkommen je Einwohner in Euro



STIEBEL ELTRON

CO₂-Bilanz nachhaltig verbessern – Immobilien gezielt zukunftsfähig machen

Fast 50 Jahre Wärmepumpen-Erfahrung haben wir jetzt in unser neues Sortiment gesteckt. Kurz: wpnext!

Die Energiewende bedeutet große Herausforderungen für den Gebäudebereich

Beim Gelingen des notwendigen Wandels spielt die Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle. Wir bieten Ihnen passende Lösungen: Unsere Wärmepumpen der neuesten Generation sind noch effizienter und umweltfreundlicher als je zuvor. Damit 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
- › Hocheffizienter Kältekreis mit natürlichem Kältemittel (R290)
- › Leichte Installation, maximale Sicherheit, unkomplizierte Planung
- › Neue Wärmepumpen-Optik in edlem Anthrazit

Technik zum Wohlfühlen

www.stiebel-eltron.de/immobilienwirtschaft





75 Jahre Wohnungsgenossenschaft OSTLAND

Gilde-Carré und viele weitere Meilensteine

D

ie Wurzeln der heutigen Wohnungsgenossenschaft OSTLAND eG liegen im hannoverschen Arbeiterstadtteil Linden. Dort gründeten 1950 16 Männer und eine Frau die „OSTLAND

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft“, die sich angesichts einer drängenden Wohnungsnot umgehend an die Arbeit machte. „Am Nedderfeld“, so hieß die Baufläche damals, wurde mit dem Bau von 219 Wohnungen und vier Geschäften begonnen, im zweiten Bauabschnitt waren weitere 132 Wohnungen bereits geplant. 2000 Vertriebene sollten in



Gründungsmitglieder, 1950

OSTLAND in Zahlen*

Wohneinheiten:	2.037
Mitglieder:	3.308
Monatsmiete Ø:	6,90 Euro / Quadratmeter
Leerstand:	0,76 Prozent
Bilanzsumme:	101,2 Millionen Euro
Jahresüberschuss:	0,94 Millionen Euro
Eigenkapitalquote:	44,4 Prozent
Bestandsinvestitionen 2024:	4,7 Millionen Euro

* (am 31.12.2024)



Mietertreff „Lavendelwiese“ Burgdorf



der Siedlung ein neues Zuhause finden. So wunderte es wohl niemand, dass die Zeitung schon während der Bauphase meldete: „Alle Wohnungen sind vergeben!“ Der Startschuss für ein neues Quartier, aber vor allem auch der Grundstein für die erfolgreiche Unternehmensgeschichte der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft, wie sie seit 1981 offiziell heißt.

Nach dem Nedderfeld setzte die OSTLAND mit dem zweiten Großprojekt „Am Fössefeld“ (315 Wohnungen) und den ersten Maßnahmen außerhalb von Hannover in Burgdorf und Barsinghausen ihren Wachstumskurs fort. Neben der Erweiterung des eigenen Bestandes nahm die Genossenschaft verstärkt die veränderten Bedürfnisse der Mitglieder rund ums Wohnen in den Blick.

Gemeinsam mit den Johannitern wurde 1997 in Lehrte erstmals „Service-Wohnen“ angeboten. Pünktlich zum 50-jährigen Bestehen stellt die OSTLAND in Hannover-Döhren 47 Wohnungen und einen Servicetreff fertig.

Der Baustart des Gilde-Carrés 2001 und der Umzug der Geschäftsstelle in das neue Quartier 2006 sind zweifellos weitere Meilensteine in der Unternehmenshistorie. Weitere folgten: Deutschlands erster Umbau zum Passivhaus im Bestand (2007), die Zertifizierung nach DIN 77800 des von der OSTLAND praktizierten Betreuten Wohnens (2008), die Fertigstellung der Neubauten in der Velberstraße in Hannover-Linden (2017) und der „Lavendelwiese“ in Burgdorf (2019) sowie das Projekt „Stadt-Dach-Fluss“ (2023).

„Für uns ist Wohnen ein Gesamtpaket“

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft OSTLAND blickt auf eine 75-jährige, mitunter sehr bewegte Firmengeschichte zurück. Wie die Genossenschaft heute dasteht und in die Zukunft blickt, darüber hat das magazin mit den Vorständen Lara Marie Meier und Andreas Wahl gesprochen.



magazin: Glückwunsch zum Jubiläum. Im besten Markus-Lanz-Stil fragen wir: Was macht das mit Ihnen?

Lara Meier: Für mich ist das ein Moment voller Stolz – und voller Energie. 75 Jahre OSTLAND sind jung genug, um mutig Neues zu wagen, und alt genug, um zu wissen, wie man es nachhaltig macht. Dieses Jubiläum ist kein nostalgischer Blick zurück – es ist unser Startschuss für die nächsten mutigen Schritte.

Andreas Wahl: Es ist Freude und Verpflichtung zugleich. Wir haben viel erreicht – und wir haben noch viel vor. Dieses Jubiläum gibt uns Rückenwind für die kommenden Jahre.

magazin: Die OSTLAND ist eine Nachkriegsgründung im wirklich klassischen Sinne. Die Not am Wohnungsmarkt war groß, Hilfe zur Selbsthilfe das Gebot der Stunde. Erkennen Sie die genossenschaftlichen Grundtugenden noch heute bei der OSTLAND?

Wahl: Solidarität, Gemeinschaft und Verantwortung sind unser Fundament – damals wie heute. Aber wir leben diese Werte so, dass sie zu unserer Zeit passen. Klimaschutz, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Stabilität gehören für uns zusammen. Wer glaubt, Genossenschaften seien verstaubt, den lade ich ein, ins Gilde-Carré zu kommen – danach ist das Klischee passé.

magazin: Sie sagen, OSTLAND sei „keine Genossenschaft von gestern“. Wo genau wollen Sie in den nächsten Jahren bewusst vom üblichen Kurs abweichen – und warum?

Meier: Mein Anspruch ist es, immer einen Schritt voraus zu sein – nicht abzuwarten, sondern zu gestalten. Wir wollen mutige Entscheidungen treffen, neue Ideen in Mieterschaft und Belegschaft implementieren und damit das Miteinander stärken. Ich will, dass wir uns trauen, auch mal anders zu denken – ob in Bauprojekten, bei Mobilitätskonzepten oder in der digitalen Kommunikation mit unseren Mitgliedern. Wenn wir 2035 auf uns blicken, soll dort stehen: „Die OSTLAND hat immer den Zahn der Zeit getroffen – und dabei nie den Menschen vergessen.“



magazin: Der sozialen Wohnungswirtschaft geht es heute generell nicht nur ums Vermieten von Wohnungen, sondern um das „Produkt Wohnen“. Gilt diese Maxime weiterhin auch für die OSTLAND?

Wahl: Ja, mehr denn je. Für uns ist Wohnen ein Gesamtpaket: nachhaltige Bauqualität, Energieeffizienz, Mobilität, digitale Services, Begegnungsorte. Wir schaffen nicht nur Wohnraum, wir gestalten Lebensqualität – und das immer im Dialog mit unseren Mitgliedern.



magazin: Das Gilde-Carré ist natürlich das Markenzeichen Ihrer Genossenschaft. Wie beurteilen Sie die Entwicklung des Quartiers in den vergangenen Jahren, und welche Perspektiven tun sich noch auf?

Wahl: Das Gilde-Carré hat sich zu einem lebendigen Quartier entwickelt, das Wohnen, Nahversorgung und Begegnung perfekt miteinander verbindet. Hier entstehen Ideen, wie sich Gemeinschaft und moderne Infrastruktur gegenseitig beflügeln können. Wir wollen das Quartier noch grüner, vernetzter und offener machen – ein Ort, der inspiriert.

magazin: Anders als andere Wohnungsgenossenschaften vergleichbarer Größe setzt die OSTLAND auch außerhalb der Landeshauptstadt Akzente. Wie wichtig ist Ihnen das Engagement etwa in Burgdorf und Gehrden, und wie organisieren Sie dort das Management?

Wahl: Sehr wichtig. Wir sind regional verwurzelt, aber nicht lokal begrenzt. Burgdorf und Gehrden sind gute Beispiele dafür, wie wir unser Serviceversprechen überall leben – mit zentraler Betreuung und starken Partnern vor Ort. Egal, wo wir sind: Unsere Mitglieder spüren, dass sie Teil der OSTLAND-Familie sind.



magazin: Wie sehen Ihre Pläne für die nächsten Jahre aus? Neubau? Oder konzentrieren Sie sich auf die Ertüchtigung des Bestands? Sind die Vorgaben zum Klimaschutz überhaupt wirtschaftlich darstellbar? Wie sieht es mit Fragen des generationengerechten Wohnens und der Mobilität in den Quartieren aus? Und wie bereiten Sie sich auf die Herausforderung durch den Fachkräftemangel und die zunehmende Digitalisierung vor? Kurz gesagt: Wie steht die OSTLAND in zehn, fünfzehn Jahren da?

Meier: Wir werden Neubau und Bestandsmodernisierung gleichermaßen vorantreiben – klimaneutral, generationengerecht und digital vernetzt. Unsere Quartiere werden Mobilität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit selbstverständlich verbinden. Gleichzeitig wollen wir als Arbeitgeber mutig bleiben und Neues wagen, damit wir Talente gewinnen und halten. OSTLAND wird auch 2040 den Puls der Zeit fühlen – und immer nah bei den Menschen sein.

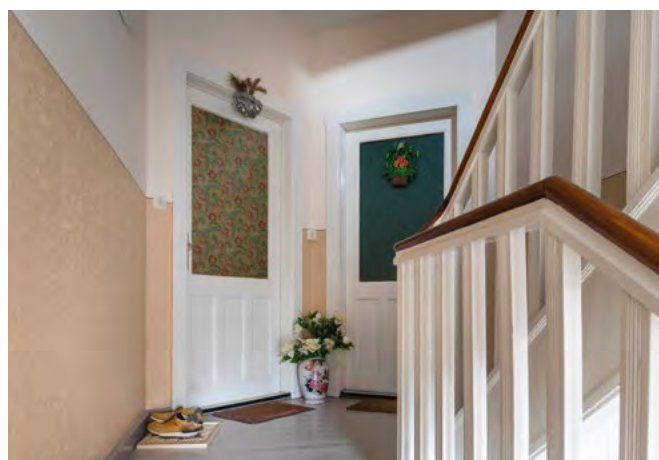
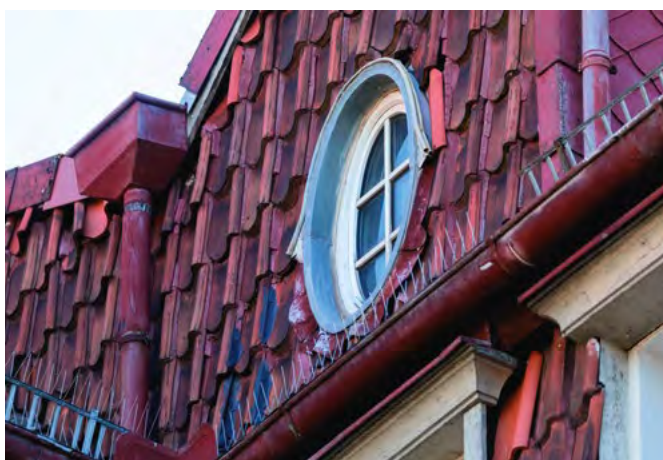
magazin: Wir danken Ihnen beiden für das interessante Gespräch. ←

Die Bremer Wohnungsgenossenschaft ESPABAU saniert den Breitenbachhof in Gröpelingen



Bremen. Als kurz nach dem Ersten Weltkrieg bezahlbarer Wohnraum in allen großen deutschen Städten Mangelware war, diente der Breitenbachhof in Bremen-Gröpelingen Eisenbahnern und ihren Familien als kostengünstiger Wohnort. Seitdem sind Menschen aus vielen Herkunftsländern dort heimisch geworden und leben nachbarschaftlich neben- und miteinander. In den kommenden Jahren soll der Breitenbachhof in Zusammenarbeit mit dem auf Denkmalschutz spezialisierten Bremer Architekturbüro Tilgner und Grotz rundum modernisiert werden.

Ein Blick zurück ins Jahr 1919: Große Mietskasernen wie in Berlin gab es in Bremen damals nicht. Um der Wohnungsnot entgegenzuwirken, setzte der Senat deshalb auf das „Bremer Haus“, ein Reihenhauses mit mehreren Etagen. Für Eisenbahner waren diese Häuser dennoch unerschwinglich. Deshalb entwarf der Architekt Heinrich Rudolf Jacobs im Auftrag der „Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG“, der heutigen ESPABAU, mit dem Breitenbachhof einen in dieser Form in Bremen bislang einzigartigen Gebäudekomplex, der insgesamt 142 bezahlbare und gut ausgestattete Wohnungen für Eisenbahner und ihre Familien zur Verfügung stellte.



„Diese besondere Atmosphäre im Breitenbachhof ist auch heute noch spürbar.“

Erbaut 1919 – und immer noch besonders

Bis heute ist die im Reformstil errichtete und seit 1978 denkmalgeschützte Wohnanlage ein besonderes Bauwerk der Hansestadt. Die einladend und luftig gestaltete Anlage umfasst einen im Karree angeordneten Baublock mit drei Stockwerken, der einen begrünten Innenhof mit einer Fläche von 144 mal 68 Metern umschließt. Charakteristisch für den Ursprungsentwurf sind die tiefgezogenen Mansarddächer, die Torbögen, die Giebelkonstruktionen, der Fassadenschmuck, die zum Innenhof ausgerichteten Loggien und die verspielten Holzelemente. Sämtliche Ein-

heiten verfügten seinerzeit über eine Ofenheizung, eine eigene Küche, Strom, fließend Wasser und einen Raum für die Toilette. Der Keller bot zusätzlich Platz für Waschküchen, Trockenräume und weitere Nutz- und Lagerflächen.

Diese besondere Atmosphäre im Breitenbachhof ist auch heute noch spürbar. Wer die Torbögen durchschreitet, gelangt in zwei weite Innenhöfe mit altem Baumbestand, Spielgeräten und Bänken. Im Mai stehen die Kirschbäume in voller Blüte. Im Sommer spenden die Bäume Schatten. War er einst für Eisenbahnerfamilien entworfen und gebaut worden, leben heute Menschen auch aus anderen Berufsgruppen im Breitenbachhof.



Die umfassende Sanierung beginnt

Jetzt steht eine umfassende Sanierung des Gebäudekomplexes an. Die im Wesentlichen noch aus dem Baujahr 1919 stammende Dacheindeckung muss komplett erneuert werden. „Die Dachlandschaft umfasst über 5.500 Quadratmeter Ziegel“, so Architekt Thomas Grotz. Bei dieser Gelegenheit soll das Dachgeschoss vollständig mit neuen und zeitgemäßen Wohnungen ausgebaut werden, wodurch auch neuer Wohnraum geschaffen wird. Die tief liegenden Mansarddächer bieten sich für den Ausbau geradezu an. Sieben Bauabschnitte wird die Gesamtmaßnahme umfassen, die in der Summe mehrere Jahre in Anspruch nehmen werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen wird der Wohnwert des Objektes gesichert. Wichtiger Bestandteil der Maßnahmen ist der Austausch der vorhandenen Gasetagenheizungen gegen einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung. Dies ist ein wichtiger Schritt zur Dekarbonisierung der Gebäudeheizungen und damit zur Umsetzung der Energiewende in Bremen. Im Rahmen der Sanierung soll auch die Fassade der Gebäude ihr ursprüngliches Aussehen zurückerhalten. Es wird wieder der Farbton aus der Bauzeit angebracht und es werden über 1.200 Kunststofffenster aus den 1980er Jahren ausgebaut und durch neue Holzsprossenfenster ersetzt.

Im Bereich des in den Innenhof hineinragenden Gebäudeteils, der sogenannten „Nase“ des Gebäudes, werden im Erdgeschoss Umbauten vorgenommen und zwei neue rollstuhlgerechte Wohnungen errichtet. Der Ausbau von weiteren barrierearmen Wohnungen im Bereich der Gebäudenase wird derzeit noch architektonisch geprüft.

Wichtige Förderung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, ein privater Verein unter der Schirmherrschaft des Bundespräsidenten, hat das Baudenkmal Breitenbachhof in den Fokus genommen und fördert die denkmalschutzbezogenen Maßnahmen des ersten Bauabschnittes mit einem Betrag von 60.000 Euro. Das Ortskuratorium Bremen der Stiftung unter Leitung von Dr. Wolfram Seibert hat der ESPABAU kürzlich die Förderurkunde über diese Summe übergeben. Die ESPABAU-Vorstandsmitglieder Marc Bohn, Dieter Focke und Ralf Lindemann kommentierten dies mit den Worten: „Das hat für uns auch einen starken symbolischen Wert – wir fühlen uns wahrgenommen und wertgeschätzt.“



„Das hat für uns auch einen starken symbolischen Wert – wir fühlen uns wahrgenommen und wertgeschätzt.“

„Wir schaffen im Dachgeschoss 1.500 Quadratmeter Wohnfläche“



Marc Bohn
Vorstandsmitglied ESPABAU



Dieter Focke
Vorstandsmitglied ESPABAU



Ralf Lindemann
Vorstandsmitglied ESPABAU

Die traditionsreiche Bremer Wohnungsgenossenschaft ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG wird die ebenso traditionsreiche Wohnanlage Breitenbachhof im Bremer Stadtteil Gröpelingen aufwendig sanieren. Welche Gründe es dafür gibt, wie die Vorbereitung lief und wie die Baumaßnahme ablaufen soll, darüber hat das magazin mit den Vorstandsmitgliedern Marc Bohn, Dieter Focke und Ralf Lindemann der ESPABAU gesprochen.

magazin: Für ein so grundlegendes Sanierungsprojekt ist wohl der Begriff „Mammutaufgabe“ erfunden worden. Sehen Sie das auch so?

Marc Bohn: Das trifft es ganz gut. Das Vorhaben ist so groß, dass wir mehrere Bauabschnitte bilden mussten und mit der Gesamtumsetzung bis ins Jahr 2031 brauchen werden.

magazin: Der Breitenbachhof ist mehr als 100 Jahre alt und steht unter Denkmalschutz. Warum geht die ESPABAU das Projekt jetzt an?

Dieter Focke: Zum einen, weil es bautechnisch notwendig ist. Dies betrifft vor allem die Dacheindeckung, die im Wesentlichen noch aus der Bauzeit stammt. Zum anderen werden die Wohnungen in dem Objekt mit Gasthermen beheizt. Wir wollen den Breitenbachhof an das vor Ort bereits bestehende Fernwärmenetz anschließen, was ein Beitrag zur Dekarbonisierung der Gebäudeheizungen und damit zur Energiewende ist.

magazin: Welche zentralen Einzelmaßnahmen sind vorgesehen?

Ralf Lindemann: Wir werden zum einen, wie schon gesagt, die gesamte Dacheindeckung erneuern, was aufgrund der heruntergezogenen Mansarddächer ein großes Vorhaben ist und mehr als 5.000 Quadratmeter Dachhaut betrifft. Weiter steht der Anschluss an die Fernwärme an. Dabei müssen die einzelnen Wohnungen leitungstechnisch neu angebunden werden, man spricht dabei von Zentralisierung, was sehr aufwendig ist. Wir werden 1.200 alte Kunststofffenster gegen neue Holzsprossenfenster austauschen. Dies ist eine

Fotos: ©Jörg Sarbach

Vorgabe des Denkmalschutzes, wieder an das alte Erscheinungsbild anzuknüpfen. Auch die Gebäudefassaden werden wir instandsetzen und wieder den ursprünglichen Farbton auftragen. In einem Gebäudeteil werden wir die Wohnungen voraussichtlich altengerecht umbauen. Besonders froh sind wir darüber, dass wir im Dachgeschoss 1.500 Quadratmeter neuen Wohnraum schaffen können. Das geht finanziell nur, weil wir das Dach ohnehin anfassen müssen.

magazin: Das Stichwort Denkmalschutz fiel bereits. Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit der Behörde?

Bohn: Die Zusammenarbeit war bislang sehr gut. Aber ein paar Punkte müssen wir noch besprechen. Ehrlicherweise fällt es einem unter Kostengesichtspunkten schon schwer, Schornsteinköpfe, die man wegen des Fernwärmeanschlusses nicht mehr braucht, nicht zu entfernen, sondern zu reparieren, weil sie eben zum alten Erscheinungsbild gehören.

magazin: Welchen Zeitplan verfolgt die Genossenschaft?

Focke: Die Baugenehmigung ist bereits erteilt. Wir bereiten die Arbeiten jetzt im Detail in Zusammenarbeit mit unserem Architekturbüro Tilgner und Grotz aus Bremen vor, damit wir Anfang 2026 loslegen können. Geplant ist eine Umsetzungszeit in mehreren Bauabschnitten bis 2031.

magazin: Bauen und Sanieren sind derzeit keine billigen Unterfangen. Mit welchen Ausgaben kalkulieren Sie?

Lindemann: Aus heutiger Sicht werden wir, je nach Ausgestaltung der barrierearmen Wohnungen, zwischen 14 und 15 Millionen Euro ausgeben.

magazin: Wie wird sich das auf die Miete im Breitenbachhof auswirken?

Bohn: Um die Wärmewende bis 2045 bewältigen zu können, muss die ESPABAU im gesamten Wohnungsbestand Mietanpassungen im notwendigen Umfang vornehmen. Anders geht es nicht. Das ist in der Genossenschaft auch bereits kommuniziert. Davon wird leider auch der Breitenbachhof nicht verschont bleiben können.

magazin: Bremen hat ehrgeizige Ziele hinsichtlich des Klimaschutzes und der angestrebten CO₂-Neutralität. Inwieweit kann ein Gebäudeensemble wie der Breitenbachhof diesen Erwartungen gerecht werden?

Focke: Bremen hat sich für seinen eigenen staatlichen Wohnungsbestand und für die Wohnungsunternehmen, an denen Bremen beteiligt ist, die Umsetzung der Wärmewende bis zum Jahr 2038 vorgenommen. Ein ehrgeiziges Ziel, aber auch ein realistisches? Als ESPABAU schaffen wir es planmäßig und sozusagen mit Mühe und Not bis 2045. Unabhängig von den Vorgaben, die Bremen sich selbst gesetzt hat, wird der Breitenbachhof bis 2031 vollständig an die Fernwärme angeschlossen. Dann wird man sehen müssen, bis wann der Fernwärme-lieferant seine Wärmeherzeugung dekarbonisiert hat.

magazin: Oft heißt es doch: Wer fordert, muss auch fördern! Daher die Frage: Gibt es für die Gesamtmaßnahme Fördermittel von Bund oder Land?

Lindemann: Aus heutiger Sicht gibt es interessante Förderungen aus Bundesmitteln. Wir wollen hoffen, dass das auch in den nächsten Jahren so bleibt. Besonders hervorheben möchten wir eine betragsmäßig eher kleinere Förderung. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz unterstützt uns im ersten Bauabschnitt mit einer Spende von 60.000 Euro. Darüber freuen wir uns sehr, weil wir uns mit unserem Denkmal wahrgenommen und wertgeschätzt fühlen.

magazin: Dann gutes Gelingen. Wir danken Ihnen für das Gespräch.

„Unabhängig von den Vorgaben, die Bremen sich selbst gesetzt hat, wird der Breitenbachhof bis 2031 vollständig an die Fernwärme angeschlossen.“



PLANEN

BAUEN

UNTERHALTEN

INSTANDHALTEN

grewe

Ein Partner für all Ihre Ideen und Wünsche.

Wir schaffen grüne Welten.
grewe-gruppe.de



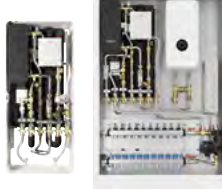
BOSCH

Einfach nachhaltige Wärme in der Wohnungswirtschaft!

Regenerative Wärme für die Wohnungswirtschaft.
Ihre Bosch-Lösungen für Sanierung und Neubau.



Luft-Wasser-Wärmepumpen



Dezentrale Wohnungsstationen

Technik fürs Leben



In der Not gegründet



Lehrte. Gegründet wurde die städtische Wohnungsgesellschaft Lehrte im August 1950. Auch in der Stadt, die nur wenige Kilometer östlich von Hannover liegt, war die Wohnungsnot fünf Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg ungebrochen groß. Die Situation lag derartig im Argen, dass sich die Stadtobere zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft entschlossen. Partner in der lokalen Wirtschaft waren schnell gefunden, um das gesetzlich vorgeschriebene Mindestkapital in Höhe von 50.000 DM zusammenzutragen. Gemeinsam wollten die Lehrter mit Hilfe einer gemeinnützigen Baugesellschaft das größte Leid der zahllosen Wohnungssuchenden lindern. Vertriebene, Flüchtlinge, Heimkehrer und Familien mit besonders niedrigem Einkommen, die zum Teil in sogenannten Elendsquartieren oder in verschiedenen Lagern der Reichsbahn und der Zuckerfabrik untergebracht waren, wurden versorgt.

Im ersten Jahrzehnt entstanden 345 Wohnungen, bis 1975 kamen weitere 437 hinzu. Ab Mitte der 1990er Jahre baute die Wohnungsgesellschaft eine Vielzahl von Seniorenwohnungen, verlegte sich ansonsten aber auf die Modernisierung ihrer Bestände. Erst 2014 nahm der Bau neuer Wohnungen – vorzugsweise öffentlich gefördert – mit den ersten Planungsschritten wieder Fahrt auf. 2017 war das „Quartier 16“ bezugsfertig.

Heute kommt die Lehrter Wohnungsbau auf 1.207 Wohneinheiten. Die Bilanzsumme ist auf stolze 113,7 Millionen Euro gewachsen.

„Wir bauen in den nächsten fünf Jahren 210 geförderte Wohnungen!“

75 Jahre Lehrter Wohnungsbaugesellschaft. Gemeinsam mit Geschäftsführer Frank Wersebe blickt das magazin auf die Unternehmensgeschichte, auf zuletzt sehr bewegte Jahre und auf die Herausforderungen der Zukunft.



Frank Wersebe,
Geschäftsführer
Lehrter Wohnungsbaugesellschaft

magazin: Zunächst einmal, Herr Wersebe: Glückwunsch zum Jubiläum. Was bedeutet das für Sie persönlich und für Ihr Team?

Frank Wersebe: Die Entwicklung der Gesellschaft war insbesondere in den vergangenen zwölf Jahren sehr dynamisch. In dieser Zeit haben wir unsere Bilanzsumme mehr als verdreifacht. Wir haben gezeigt, was mit einem kleinen kommunalen Wohnungsunternehmen alles möglich ist. Das waren für das ganze Team anstrengende Jahre, da neben den vielen Neubauvorhaben auch große Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte

bearbeitet werden mussten. Unser Hauptgesellschafter denkt seit einigen Jahren aber nun zuerst an uns, wenn Immobilienprojekte anstehen. Darauf sind wir sehr stolz.

magazin: Wurde kräftig gefeiert?

Wersebe: Wir veranstalten im Jubiläumsjahr mehrere Aktionen für Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Der Höhepunkt war unsere Jubiläumsgala mit über 200 Gästen im Lehrter Rathaussaal und der Uraufführung unseres Jubiläumsfilmes.

magazin: Gründungsdatum 1950 – also ein Kind der Not. War es so?

Wersebe: Natürlich, wie überall haben auch in Lehrte Wohnungen gefehlt. Und die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft war sicherlich die beste Lösung, um schnell zusätzlichen Wohnraum anzubieten.

magazin: Können Sie einige markante Entwicklungsschritte beschreiben?

Wersebe: Mit dem Bau unserer Neubauvorhaben „Quartier 16“, „Quartier Parkstraße“ und „Quartier am Stadtpark“ im Herzen von Lehrte haben wir



die Qualität unseres Wohnungsportfolios nochmal deutlich angehoben. Auf einmal hatten wir als kommunales Wohnungsunternehmen neben vielen sehr günstigen auch die hochwertigsten Mietwohnungen in der Stadt. Auch der Einstieg in das Segment „Betreutes Wohnen / Service-Wohnen“ war zur Abrundung unserer Wohnungsangebote wichtig. Außerhalb des Wohnungsbaus haben wir mit Projekten wie der Erstellung einer Kita inklusive Familienzentrum, dem Bau einer Fahrzeughalle für die Region Hannover, dem Ankauf von zusätzlichen Büroflächen für die Stadtverwaltung und dem Bau bzw. Ankauf von Flüchtlingsunterkünften gezeigt, wie wichtig eine Wohnungsgesellschaft für eine Kommune sein kann.

magazin: Ab 2007 ruhte die Neubautätigkeit für rund zehn Jahre. Charakteristisch für die soziale Wohnungswirtschaft in dieser Zeit. Würden Sie diese Zurückhaltung im Nachhinein als Fehler bewerten?

Wersebe: Natürlich, aber im Nachhinein ist man ja immer schlauer. Wir dachten damals, Deutschland wäre fertiggebaut. Die Zinsen waren hoch und die Mieten moderat. Zudem wurde der Trend zu Ein-Personen-Haushalten und dem damit verbundenen Anwachsen der Wohnfläche pro Person unterschätzt.

magazin: Seit 2014 ist Ihr Unternehmen sehr aktiv im Neubau. Wie kam es zu diesem Umschwung, und welche Rolle spielt Ihr Hauptgesellschafter?

Wersebe: Unser Hauptgesellschafter, die Stadt Lehrte, hat uns den Ankauf von Grundstücken ermöglicht und damit den Weg geebnet für viele Neubauvorhaben. Glücklicherweise haben wir es dann von Anfang an geschafft, die Projekte zeit- und kostengerecht fertigzustellen. Damit wuchs auch schnell das Vertrauen der Gesellschafter, und weitere Projektvorschläge wurden trotz schnell sinkender Eigenkapitalquote ausnahmslos genehmigt. Natürlich muss aber erwähnt werden, dass uns die günstige Zinssituation sehr in die Karten spielte. Heute profitieren wir davon, dass wir in diesen Jahren unsere großen Kredite mit Zinsen zwischen 0,8 und 2,0 Prozent und Zinsbindungsfristen von in der Regel 30 Jahren vereinbart haben.

magazin: Nicht nur GdW-Präsident Axel Gedaschko und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt haben die Projekte auch aufgrund der gelungenen Architektur gelobt. Wie schwierig ist es mittlerweile, sowohl die Erwartungen an die bauliche Qualität als auch an das bezahlbare Wohnen zu erfüllen?

Wersebe: Gute bezahlbare Wohnungen mit intelligenten Grundrissen und ansprechender Architektur zu bauen, ist auch aktuell immer noch im Rahmen der „sozialen Wohnraumförderung“ möglich. Wichtig ist es dabei, ein gutes Team aus Planern und Handwerksfirmen zu bilden, das durch Vertrauen und Zusammenarbeit geprägt ist. Die Förderkulisse in Niedersachsen erlaubt es uns – bei zugegeben kleinen Renditen – solche Wohnungen

mit Monatsmieten zwischen 6,10 und 7,50 Euro pro Quadratmeter anzubieten. Aber natürlich nur, wenn die entsprechenden Grundstücke zur Verfügung stehen. Der Neubau von freifinanzierten, bezahlbaren Wohnungen mit hoher baulicher Qualität scheitert aktuell insbesondere an der Kombination Zinsen / Baukosten. Hier fehlt mir noch die Fantasie für eine Lösung dieses Problems. Quadratmetermieten von 18,00 Euro im Monat und mehr sind aber bestimmt keine Lösung und verschärfen die Spaltung unserer Gesellschaft.

magazin: Wie geht es jetzt weiter? Welche Projekte stehen an? Welche Hürden müssen noch überwunden werden?

Wersebe: Der Bedarf an gefördertem Wohnraum ist auch in Lehrte enorm. Wir reagieren darauf mit dem geplanten Neubau von weiteren 210 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren. Diese Zahl an zusätzlichen Förderwohnungen wird den Lehrter Wohnungsmarkt hoffentlich etwas beruhigen.

magazin: Vielen Dank, Herr Wersebe, für das interessante Gespräch.



Fassaden Reinigung

Jetzt kostenlos testen!



Der Neuanstrich kann warten!

- einzigartiges Reinigungsverfahren
- für Putz- und vertäfelte Fassaden
- 70% günstiger als ein Neuanstrich
- 5 Jahre Garantie
- kostenlose Probefläche
- umweltschonend
- 21x in DE & AT

Fragen? Standort Linz hilft:
Telefon: 0800 100 34 29
Mail: service@algenmax.de

www.algenmax.de




DASKONTAKTWERK.
Gemeinsam. Nachhaltig. Wachsen.



**ALLES UNTER EINEM SCHIRM:
RECRUITING, DAS VERBINDET.**

**WIR SIND IHR PARTNER UND EXPERTE FÜR
PERSONALBERATUNG UND -GEWINNUNG IN
DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.**

**VORTEILE VON
DKW AUS SICHT DER
MANDANTEN**

Unser Ziel ist es, Ihre HR-Abteilung zu entlasten und einen erstklassigen Recruiting-Service zu bieten, um das Wachstum Ihres Unternehmens zu unterstützen.

Individuelle Kundenberatung
Unser Team steht Ihnen persönlich zur Seite, um Ihre spezifischen Anforderungen zu verstehen und maßgeschneiderte Rekrutierungslösungen anzubieten!

Partnerschaftliche Zusammenarbeit
Bei uns steht der Kunde im Mittelpunkt. Ihre Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel und treibt uns täglich an!

Kundenzufriedenheit
Eine hohe Weiterempfehlungsrate sowie die herausragenden Bewertungen sprechen für sich!



Gemeinsam. Nachhaltig. Wachsen.



DKW Consulting GmbH
Ottenser Hauptstraße 2-6 | 22765 Hamburg
info@daskontaktwerk.de | 040/8221-6000

daskontaktwerk.de



**Außeneinheit der
Wärmepumpe für die
beiden Gebäude**
©Stefan Koch

Von Gasetagenheizungen
auf Wärmepumpe umgestiegen

Wohnungsstationen als pragmatische Lösung

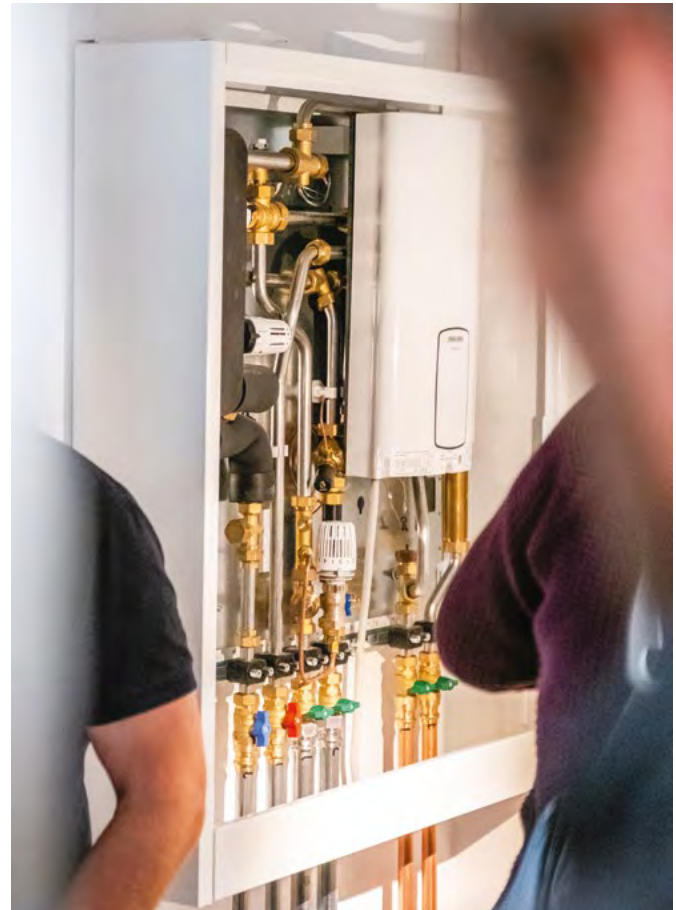
Von Mareike Korte,
Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen

In Niedersachsen werden 11,6 Prozent der Wohnungen mit Gasetagenheizungen beheizt. Beim Umstieg auf erneuerbare Energieträger stehen die Eigentümer dieser Wohnungen vor besonderen Herausforderungen, denn der (schnelle) Wechsel zu erneuerbarer Wärme erfordert meist eine zentrale Wärmeerzeugung im Gebäude. Die Genossenschaft spar+bau aus Hannover setzt in diesem Fall auf Wohnungsstationen, um den Umstieg auf eine zentrale Wärmepumpe mit möglichst geringem Aufwand zu erreichen. Die Vorteile einer dezentralen Warmwasserversorgung bleiben dabei erhalten.

In Mehrfamilienhäusern mit zentraler Wärmeerzeugung ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe oder Fernwärme relativ unkompliziert zu bewerkstelligen. Sind dezentrale Heizungen wie Gasetagenheizungen im Einsatz, wird es wesentlich aufwendiger: Es wird ein Raum für den zentralen Wärmeerzeuger benötigt, neue Leitungen für die Lieferung von Heiz- und Trinkwarmwasser in die Wohnungen müssen installiert werden und die Wohnungen müssen an den neuen Heizkreislauf angeschlossen werden. Durch den Einsatz von Wohnungsstationen kann dieser Aufwand zumindest reduziert werden, sie ermöglichen die Kombination von einer zentralen Heizwärmeversorgung mit den Vorteilen

**Blick in die
Wohnungsstation 2**
©Stefan Koch

**Gasetagenheizung
vor der Sanierung**
©Spar- und Bauverein eG



einer dezentralen Trinkwarmwasserbereitung, Leitungen für eine zentrale Trinkwarmwasserversorgung entfallen.

Die Spar- und Bauverein eG hat seit 2022 zwei Wohngebäude aus dem Jahr 1961 in Hannover-Vahrenwald saniert und mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe ausgestattet. Beide Häuser haben jeweils neun Wohneinheiten und eine Wohnfläche von je 580 Quadratmeter. In den Wohnungen sind die Gasetagenheizungen durch kompakte Wohnungsstationen ersetzt worden, was zu einem Platzgewinn in den Wohnungen führt.

„Seit den Neunzigerjahren sanieren wir unseren Wohnungsbestand energetisch“, berichtet Vorstand Rainer Detjen. Die Genossenschaft besitzt 8.000 Wohneinheiten, mehr als 5.000 von ihnen haben Gasetagenheizungen. „Bei der heutigen Situation ist es schwierig, eine Therme muss das ganze Jahr laufen und verbraucht entsprechend Gas. Und nun haben wir eben eine Wärmepumpe für diese beiden Häuser eingebaut, erstmalig in unserem Bestand. Der Einsatz von Wohnungsstationen hat für uns dabei mehrere Probleme gelöst, wir brauchten trotz Zentralheizung keine zentrale Trinkwarmwassererwärmung und müssen uns um die Legionellenfrage keine Gedanken machen. Außerdem waren keine großen Änderungen in den Heizsystemen der Wohnungen nötig, allerdings haben wir in den Wohnungen eine Reihe von Heizkörpern getauscht, um mit möglichst geringen Vorlauftemperaturen der Wärmepumpe arbeiten zu können.“

Mit der Dämmung der Fassaden und der obersten Geschossdecke sowie mit neuen Fenstern wurde die Sanierung gestartet. Durch diese Maßnahmen konnte der Wärmeverbrauch von rund 115 kWh pro Quadratmeter im Jahr auf rechnerisch ca. 62 kWh pro Quadratmeter im Jahr reduziert werden. Beide Häuser werden jetzt mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe beheizt, deren Inneneinheit in einem der Gebäude eingebaut ist. Das zweite Gebäude wird über eine Wärmeleitung durch den gemeinsamen Garten versorgt. Im Garten zwischen den Gebäuden steht ein doppelter, horizontaler Wärmetauscher als Außeneinheit der Wärmepumpe zum Ansaugen der Wärmequelle Außenluft. Durch die horizontale Bauweise soll die Geräuschentwicklung geringgehalten werden. Die Außeneinheit entzieht die Wärme aus der Außenluft. Über die Kältemittelleitung wird die Wärme zur Inneneinheit transportiert. Diese gibt die Wärme an das Heizungssystem weiter. Die Wärmepumpe versorgt die Wohnungen mit einer Vorlauftemperatur von 45 Grad. Das Warmwasser wird in den Wohnungsstationen über Wärmetauscher erwärmt, für höhere Temperaturen befindet sich in der Wohnungsstation ein elektrischer Durchlauferhitzer.

Wohnungsstationen kurz erklärt:

Wohnungsstationen ermöglichen eine Art Mischform aus zentraler und dezentraler Wärmeversorgung. So lässt sich eine zentrale Heizwärmeversorgung mit den Vorteilen einer dezentralen Trinkwarmwasserbereitung kombinieren. Die kompakten Geräte werden in den einzelnen Wohnungen installiert, übertragen die Wärme in den Heizkreislauf der Wohnung und stellen bedarfsabhängig Trinkwarmwasser bereit. Jede Wohnung ist mit einer Wohnungsstation über ein Zwei-Strang-System an den zentralen Wärmeerzeugern angeschlossen. Die Trinkwarmwasserbereitung in den Wohnungsstationen erfolgt über einen Plattenwärmetauscher. Zur Sicherstellung der Versorgung hat diese eine Vorrangschaltung gegenüber der Heizung. Falls nötig, kann ein zentraler Pufferspeicher in den Kreislauf integriert werden, so dass auch in Spitzenbedarfszeiten genug Wärme für das Trinkwarmwasser bereitsteht. Ein hydraulischer Abgleich der Wohnungsstationen untereinander ist erforderlich. Die Wohnungsstationen sorgen dann für eine gleichmäßige Verteilung des Heizwassers in den Wohnungen.

Die Vorteile von Wohnungsstationen

- **Effizienter Einsatz erneuerbarer Energien:** Durch den zentralen Wärmeerzeuger wird der effiziente Einsatz erneuerbarer Energiequellen ermöglicht.
- **Keine Zirkulationsverluste und Legionellengefahr bei der Trinkwarmwasserbereitung:** Im Gegensatz zu einer komplett zentralen Warmwasserversorgung werden mit Wohnungsstationen Energieverluste durch Zirkulation bei der Trinkwarmwasserbereitstellung vermieden. Außerdem wird durch das Wärmetauscherprinzip nahe der Zapfstelle das Risiko von Legionellenbildung minimiert.
- **Platzersparnis und geringere Installationskosten:** Die Wohnungsstationen ersetzen die Gas-Etagenheizungen und führen zu einem Platzgewinn in den Wohnungen. Können die beiden Heizungsleitungen in vorhandene Versorgungsschächte oder ungenutzte Schornsteine gelegt werden, reduziert dies den Aufwand erheblich.
- **Weniger Wartungskosten:** Mit der Umstellung auf zentrale erneuerbare Heizsysteme fallen Kosten für die regelmäßige Wartung einzelner Gasthermen und ggf. Schornsteine weg.



Blick in den Heizungskeller: Inneneinheit der Wärmepumpe (links) und die beiden Pufferspeicher (Mitte)

©Stefan Koch



Blick in die Wohnungsstation 1: Der elektrische Durchlauferhitzer springt ein, wenn höhere Trinkwassertemperaturen benötigt werden.

©Stefan Koch



**Gebäude
vor der Sanierung**
©Spar- und Bauverein eG



**Gebäude
nach der Sanierung**
©Stefan Koch

Im Rahmen der Sanierung sind rund die Hälfte der Heizkörper getauscht worden, damit sie die Wohnungen auch mit der geringeren Vorlauftemperatur der Wärmepumpe ausreichend beheizen können.

Eine PV-Anlage auf dem Dach eines der Gebäude und ein Batteriespeicher unterstützen die Stromversorgung der Wärmepumpe. Dieser Solarstrom ist günstiger als Strom aus dem Netz und reduziert dadurch die Kosten der Mieter.

Trotz der aufwendigen Sanierung und der neuen Heizung ist es dem Spar- und Bauverein gelungen, den Anstieg der Kaltmiete auf 0,70 EUR pro Quadratmeter zu begrenzen. Zu Beginn der Maßnahme konnte die Genossenschaft noch die Unterstützung der KfW für die Sanierung zum Effizienzhaus 100 in Anspruch nehmen.

Der Spar- und Bauverein bewertet die Maßnahmen bis jetzt positiv, das Prinzip soll auch in anderen Objekten Anwendung finden. ←



Weitere Informationen zum Prinzip der Wohnungsstationen gibt es im Faktenpapier „Erneuerbar Heizen in Mehrfamilienhäusern – Umstieg auf zentrale Wärmeversorgung mit dezentralen Wohnungsstationen“.

smarvis.de >

Jetzt informieren



Innovative Lösungen für ein nachhaltiges

Verbrauchsmanagement

in der digitalen Immobilie.

Bereits mehr als 250 Unternehmen aus der Wohnungs- und Energiebranche vertrauen auf die Expertise von smarvis.

Member of
noventic group



Leadership im digitalen Zeitalter: Führung neu gedacht

Von Prof. Dr. Alçay Kamis

Fortsetzung der Serie



©spacestudios

4.1 Agilität: Prinzip oder Panik?

Ursprünglich aus der Softwareentwicklung stammend, wurde das Agile Manifesto (2001) schnell zu einem Leitbild für Organisationen, die sich flexibler und adaptiver aufstellen wollten. Agilität, so die Annahme, sei der Schlüssel zum Überleben in einer komplexen Welt.

Doch Agilität wurde in vielen Organisationen in eine Form von „Hyperflexibilitäts-Theater“ verwandelt – ein Buzzword, das häufig dazu dient, Strukturauflösungen und Planlosigkeit zu rechtfertigen. In *Moving Organizations* kritisieren Boos und Buzanich-Pörtl zu Recht, dass Agilität nicht als Selbstzweck verstanden werden darf, sondern stets kontextbe-

zogen bewertet werden muss. Die radikale Entbürokratisierung, die Agilität verspricht, führt nicht selten zu Rollenkonfusion, Überforderung und latenter Führungslosigkeit.

In der Wohnungswirtschaft zeigt sich das etwa bei Projektentwicklungen, bei denen Scrum-ähnliche Ansätze eingeführt werden, ohne dass die baurechtlichen, städteplanerischen oder förderpolitischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden – was dann paradoxerweise zu mehr statt weniger Verzögerung führt.

4.2 VUKA: Ein Begriff und seine Ausnutzung

VUKA (Volatilität, Unsicherheit, Komplexität, Ambiguität) stammt ursprünglich aus dem US-Militärjargon der 1980er Jahre. Heute dient das Akronym als Allzweckbegründung für strategische Desorientierung. VUKA beschreibt keine Realität, sondern ist ein Wahrnehmungsmuster. Komplex war die Welt auch vor 30 Jahren – nur wurde sie nicht so genannt.

Kritisch ist insbesondere, dass VUKA oft die Verantwortung verwischt: Wo Unsicherheit postuliert wird, da kann keine stabile Strategie mehr erwartet werden. Führung jedoch bedeutet gerade, in unsicheren Kontexten Orientierung zu geben – und nicht, die Unsicherheit zu perpetuieren. Im Diskurs wird VUKA zunehmend als Argumentationshilfe missbraucht, um inkonsistente oder überstürzte Entscheidungen zu legitimieren.

4.3 New Work: Vom Freiheitsversprechen zur Kontrollfalle

Der Begriff „New Work“ wurde vom Sozialphilosophen Frithjof Bergmann ursprünglich als Befreiung von entfremdeter Lohnarbeit gedacht. In der Unternehmenspraxis allerdings mutierte er schnell zu einer Marketinghülle für Desksharing, Homeoffice, Feelgood-Management und Startup-Ästhetik.

Dazu gehören selbstverständlich auch die modernen Insignien der oberflächlichen Partizipationskultur: kostenloser Kaffee als stillschweigender Leistungsanreiz, infundiertes Wasser mit Gurkenscheiben und Pfefferminze zur Simulation von Achtsamkeit, das berühmte Unternehmenskultur suggeriert – und nicht zu vergessen: der Kickertisch, der wie ein Relikt postmoderner Beschäftigungstherapie in der Büroecke steht und Führung durch Spielfläche ersetzt. Die Kritik: New Work sei häufig nichts anderes als „Old Control in new clothes“ – ein Etikettenschwindel, der mit Lifestyle-Fassade systemische Inflexibilität kaschiert.

Zahlreiche Unternehmen rühmen sich mit flachen Hierarchien, Projektverantwortung und Selbstorganisation – während gleichzeitig Überwachungstools, Zielvereinbarungsprogramme und Messsysteme eingeführt werden, die die Selbstwirksamkeit der Mitarbeitenden untergraben.

4.4 Der Mythos „Purpose“: Orientierung oder Erpressung?

Kaum ein Konzept wird derzeit so unkritisch gefeiert wie jenes des „Purpose“. Doch der kollektive Sinn ist nicht immer sinnstiftend: Er kann auch zur moralischen Erpressung werden. Wenn Mitarbeitende nicht nur ihre Arbeit, sondern gleich ihre ganze Identität in die Organisation einbringen sollen („Bring your whole self to work“), droht eine Entgrenzung der psychischen Verfügbarkeit. Organisationen reklamieren damit nicht nur Zeit, sondern auch Sinn – und Führung wird zur Sinnökonomie.

Gerade in der Wohnungswirtschaft, wo oft mit dem Gemeinwohl-Label gearbeitet wird, etwa im sozialen Wohnungsbau, kann „Purpose“ zur Legitimation struktureller Probleme erhalten: schlechte Ausstattung, Personalmangel oder fehlende digitale Infrastruktur werden mit Berufung auf die „gesellschaftliche Verantwortung“ romantisiert – eine Form der moralischen Kompensation realer Defizite.

5. Transformationale Führung: Psychologischer Anspruch, strukturelle Wirklichkeit

Die transformationale Führung gilt seit den 1990er Jahren als „Goldstandard“ moderner Führungslehre. Ihre zentralen Merkmale – Inspiration, Individualisierung, intellektuelle Stimulierung und idealisierter Einfluss – stehen in scharfem Kontrast zu traditionellen, transaktionalen Führungsmodellen, die auf Kontrolle, Belohnung und Sanktion setzen. Doch wie tragfähig ist dieses Ideal unter den Bedingungen digitaler Ökonomien und organisationaler Komplexität?

5.1 Der emotionale Anspruch der Transformation

Die transformationale Führung hat das Selbstverständnis der Führungskraft revolutioniert: Weg vom Anweiser, hin zum Inspirator. Führung wird hier verstanden als „Katalysator persönlicher Entwicklung“, als emotionale Beziehungsgestaltung mit dem Ziel, intrinsische Motivation zu wecken. Besonders stark verbreitet ist das Modell in Kontexten organisationalen Wandels – z. B. bei digitalen Transformationen oder Kulturveränderungsprozessen.



Prof. Dr. Alcaay Kamis MRICS ist Professor für Strategisches Management und Controlling an der EBZ Business School in Bochum. Seit 2003 ist er in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und hat in verschiedenen Führungspositionen umfassende Erfahrungen gesammelt. Neben seiner Rolle als Geschäftsführer der SGW Bad Oeynhausen ist er Gründer und Inhaber einer Unternehmensberatung, die sich auf Strategie- und Organisationsentwicklung spezialisiert hat. Mit seiner Beratungsfirma unterstützt er Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Entwicklung zukunftsorientierter Lösungen. Darüber hinaus ist Prof. Dr. Kamis Fachautor und hat zahlreiche Bücher zu Themen wie strategisches Management, Controlling, Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie digitale Transformation in der Immobilienwirtschaft veröffentlicht.

In der Praxis wird dieser Anspruch jedoch häufig überhöht. Die Führungskraft wird nicht selten zur psychologischen Projektionsfläche: Sie soll Coach, Mentor, Motivator und Change-Manager in einer Person sein. In *Reinventing Leadership Development* kritisieren Krizanits, Eissing und Stettler zu Recht, dass dadurch eine Überforderung und Entgrenzung der Rolle droht – gerade in hybriden Organisationen mit wechselnden Strukturen und virtuellen Teams.

5.2 Die strukturelle Realität: Macht, Kontrolle, Unklarheit

In vielen Organisationen steht der Anspruch auf transformationale Führung im Widerspruch zur Wirklichkeit struktureller Machtverhältnisse. Wie *Macht in Organisationen* von von Ameln und Heintel zeigt, ist Macht nicht einfach verschwunden – sie hat nur ihre Form verändert. Führungskräfte bewegen sich weiterhin in komplexen Erwartungsgeflechten, in denen formale Weisungsbefugnis, informelle Netzwerke, politische Interessen und wirtschaftliche Kennzahlen eine erhebliche Rolle spielen.

In der Wohnungswirtschaft etwa bleibt die Rolle der Bereichs- oder Projektleitung stark von regulatorischen, finanziellen und politischen Einflüssen geprägt. Eine „visionäre“ Führung wird hier durch Berichtspflichten, Ausschreibungsverfahren, Datenschutzbestimmungen und kommunale Trägerschaften oft strukturell begrenzt.

Das bedeutet: Transformationale Führung ist nur dort wirksam, wo die organisationale Architektur sie zulässt. Wo diese fehlt, wird das Modell zur leeren Hülse – oder zur Bühne performativer Inszenierung.

5.3 Transformationalität im digitalen Gewand

In der digitalisierten Organisation wird transformationale Führung oft mit digitalen Tools angereichert: OKR-Modelle (Objectives and Key Results), Feedback-Plattformen oder Pulse-Surveys sollen angeblich Führung emotionalisieren und Mitarbeiter:innen „mitnehmen“. In Wirklichkeit jedoch werden dabei häufig neue Kontrollinstrumente geschaffen, die subtiler, aber nicht weniger wirksam sind als traditionelle Zielvereinbarungen.

Eine zentrale Gefahr besteht darin, dass transformationale Führung zur „Emotionsarbeit“ mutiert: Führungskräfte sollen emotionale Zustände erkennen, adressieren und optimieren – und werden dafür selbst nicht selten emotional überfordert, zudem werden sie hierfür nicht mal ansatzweise ausgebildet. Dieser Effekt ist in der Wohnungswirtschaft besonders ausgeprägt, wenn etwa Kundenbetreuer:innen neben Projektentwicklung und Beschwerdemanagement auch als „Stimmungsexperten“ ihrer Teams fungieren sollen – eine Rolle, die weder systemisch verankert noch institutionell unterstützt wird.

5.4 Die stille Rückkehr der transaktionalen Führung

Gerade in Krisensituationen, wie etwa in der Coronapandemie oder im Kontext hoher Fluktuation und Wohnraummangel, zeigt sich eine stille Rückkehr zur transaktionalen Führung: klare Ansagen, schnelle Entscheidungen, Priorisierung operativer Sicherheit vor langfristiger Sinnstiftung. Dieser Pragmatismus ist keineswegs rückständig – er verdeutlicht, dass unterschiedliche Kontexte unterschiedliche Führungsstile erfordern.

Transformationale Führung hat ohne Zweifel ihre Berechtigung – aber sie ist kein universelles Allheilmittel. Ihre Wirksamkeit hängt entscheidend von strukturellen, kulturellen und systemischen Voraussetzungen ab. ←



Fortsetzung
im nächsten
magazin

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

Seien Sie als Immobilienbesitzer*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!



Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**



Connecting
your world.

QNG-Zertifizierung und Lebenszyklusanalyse

Nachhaltigkeit neu denken

Von Verena Sommerfeld

Der Bausektor leistet einen erheblichen Beitrag zur Klimakrise, denn rund 40 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland gehen auf Gebäude zurück. Zwar wurden in den vergangenen Jahren schon wichtige Weichen gestellt, um den Energiebedarf im laufenden Betrieb zu reduzieren, etwa durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Doch die

Herstellung und Entsorgung von Baustoffen blieb oft unberücksichtigt. Genau hier setzt das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) an, das eine ganzheitliche Sicht auf die Gebäudeentstehung und -nutzung fordert. Ein zentrales Instrument dafür ist die Lebenszyklusanalyse (LCA).

Warum Bauherren und Wohnungsunternehmen umdenken sollten
Wer sich heute für einen Neubau entscheidet, denkt meist an zeitgemäße Architektur,



Verena Sommerfeld



„Neben Holz aus zertifizierten Quellen und Recyclingbeton spielen biobasierte Baustoffe wie Hanf oder Lehm eine größere Rolle.“

energieeffiziente Technik und Komfort für die Bewohner. Allerdings entstehen viele Umweltauswirkungen bereits, bevor der erste Bewohner einzieht. In den grauen Emissionen stecken jene Treibhausgase, die bei der Rohstoffgewinnung, Produktion und beim Transport der Baustoffe auftreten. Traditionell standen diese Aspekte weniger im Fokus – Hauptsache, das Gebäude ist später möglichst sparsam im Betrieb. Doch aktuelle Studien zeigen, dass diese graue Energie schon einen erheblichen Anteil am Gesamt-CO₂-Fußabdruck ausmachen kann.

An diesem Punkt setzt das QNG an. Es bescheinigt Neubauten, dass sie neben Energieeffizienz auch soziale und ökologische Kriterien erfüllen. Bauherren erhalten dadurch eine neutrale Bestätigung ihrer Nachhaltigkeitsleistung. Viele Wohnungsunternehmen wählen diesen Weg, weil sich damit nicht nur Förderchancen verbessern, sondern auch das Vertrauen bei Investoren und Mietern wächst.

Lebenszyklusanalyse (LCA) als Gamechanger

Kern der QNG-Anforderungen ist die Lebenszyklusanalyse. Sie bezieht den kompletten Werdegang eines Gebäudes ein – von der Gewinnung der Rohstoffe über die Bauphase bis zur späteren Demontage. So lässt sich etwa für Dämmstoffe klären, wie hoch der Energieaufwand für ihre Herstellung ist und ob sie nach dem Rückbau recycelt werden können. Ein Baustoff, der auf den ersten Blick nachhaltig wirkt, kann sich als problematisch erweisen, wenn sein Herstellungsprozess sehr energieintensiv ist oder er am Lebensende als Sondermüll entsorgt werden muss.

Wer eine LCA durchführt, gewinnt genaue Zahlen zu allen beteiligten Emissionsquellen. Dadurch lassen sich verschiedene Bauvarianten noch in der Planungsphase vergleichen und optimieren. Moderne digitale Planungsmethoden wie Building Information Modeling (BIM) erleichtern diese Arbeit, denn alle Komponenten werden erfasst und verknüpft. Das Ergebnis sind belastbare Szenarien, die nicht nur den späteren Betrieb, sondern auch Herstellungs- und Entsorgungsprozesse in den Blick nehmen.

Mehr als nur Klimaschutz

Das QNG geht jedoch über den reinen Klimaschutz hinaus. Es berücksichtigt zum Beispiel die Barrierefreiheit. Nach Schätzungen ist nur ein kleiner Teil der heutigen Wohngebäude altengerecht, was angesichts des

demografischen Wandels bald zu einem Engpass führen könnte. Neubauten, die flexibel für unterschiedliche Nutzungsphasen konzipiert werden, eröffnen den Bewohnern mehr Lebensqualität und stärken den Standort. Ähnliches gilt für Raumluftqualitäten oder Schutz vor Schadstoffen: Ein Gebäude kann nur dann als wirklich nachhaltig gelten, wenn es eine gesunde Innenraumatmosphäre bietet und die verbauten Materialien später unproblematisch entsorgt oder weiterverwendet werden können.

Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft

Während Öl- und Gasheizungen zunehmend durch erneuerbare Energien ersetzt werden, gerät auch der Rohstoffverbrauch ins Visier. Neben Holz aus zertifizierten Quellen und Recyclingbeton spielen biobasierte Baustoffe wie Hanf oder Lehm eine größere Rolle. Viele Wohnungsunternehmen entdecken zudem, dass sich durch eine konsequente Kreislaufwirtschaft auch langfristig Kosten sparen lassen, etwa wenn Bauteile sortenrein demontiert und wiederverwendet werden können. Solche Strategien erfordern allerdings eine vorausschauende Planung, in der Verbindungen nicht verklebt, sondern schraub- oder steckbar ausgeführt werden. Dadurch sind spätere Umbauten oder Rückbauten viel einfacher – und wertvolle Materialien bleiben im Kreislauf.

KfW-Förderung und wirtschaftliche Aspekte

Das QNG-Konzept bietet auch handfeste finanzielle Anreize. Zinsvergünstigte Darlehen durch die KfW oder andere Förderinstrumente können die Baukosten spürbar senken. Die Auflagen sind entsprechend hoch, doch in Zeiten steigender Energiekosten und verschärfter Umweltvorgaben rechnen sich Investitionen in klimaschonende Konzepte immer mehr. Gerade Wohnungsunternehmen, die langfristig wirtschaften, profitieren von niedrigeren Betriebskosten, erhöhter Wertbeständigkeit und einem zukunftssicheren Portfolio.

Praktische Umsetzung

Eine Lebenszyklusanalyse erfordert detaillierte Daten: Welche Materialien sollen verbaut werden, welchen Energie- und Ressourcenbedarf haben sie in Produktion, Transport und Entsorgung? Dies kann mehr Planungsaufwand bedeuten. Sinnvoll ist es, möglichst



„Wer frühzeitig auf nachhaltige Baustoffe und Baukonzepte setzt, sichert nicht nur den eigenen Bestand, sondern stärkt auch die Zukunftsfähigkeit des gesamten Gebäudesektors.“

früh ein interdisziplinäres Team zusammenzustellen, in dem Architekten, Fachplaner für Energie, Tragwerksplaner sowie Vertreter des Unternehmens an einem Strang ziehen.

Darüber hinaus hilft es, sich bei der Materialwahl an etablierten Informationsquellen zu orientieren, etwa Datenbanken wie ÖKOBAUDAT oder Wecobis. Auch Verbände und Institutionen, die sich auf nachhaltiges Bauen spezialisiert haben, bieten Beratung und Schulungen an. Letztlich entsteht so ein integrierter Prozess, in dem klimafreundliche Baustoffe, barrierereduzierte Planung und zirkuläre Prinzipien zusammenfließen.

Fazit

Die QNG-Zertifizierung in Verbindung mit der Lebenszyklusanalyse markiert einen Trendwandel im Bauwesen. Es reicht nicht mehr, allein den Energieverbrauch im Betrieb zu minimieren. Heute geht es darum, den gesamten Lebenszyklus zu verstehen und möglichst ressourcenschonend zu gestalten. Wohnungsunternehmen, die sich dem stellen, erfüllen nicht nur ihre Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft, sondern schaffen zugleich attraktive, langlebige Wohnimmobilien. Die Erfahrung zeigt: Wer frühzeitig auf nachhaltige Baustoffe und Baukonzepte setzt, sichert nicht nur den eigenen Bestand, sondern stärkt auch die Zukunftsfähigkeit des gesamten Gebäudesektors. ←

Digitalisieren Sie Ihre Heizungsanlage – schnell und einfach

Der GK4.0 Heizungsprofi: effizient, nachhaltig und praxiserprobt

Viele Herausforderungen – eine smarte Lösung

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Aufgaben: Nachhaltigkeitsvorgaben müssen erfüllt und Energiekosten reduziert werden – bei anhaltendem Fachkräftemangel. Eine Schlüsselrolle bei der Lösung spielen optimierte Heizungsanlagen. Aber: Rund 50 % der Anlagen in Deutschland sind laut Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie technisch veraltet und damit ineffizient.

Darin liegt ein enormes, bislang ungenutztes Potenzial. „Selbst moderne Anlagen bleiben hinter ihren Möglichkeiten zurück. Denn Wartung und Optimierung erfolgen meist manuell und ohne systematische Datenanalyse“, sagt Sven Rausch, CEO von RAUSCH Technology und Partner im Vodafone Ökosystem. Die Folge: zu hohe Heizkosten und CO₂-Emissionen.

Die Lösung: der GK4.0 Heizungsprofi

Innovative, speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelte Lösungen können Anlagen optimieren und ihre Effizienz steigern – wie der GK4.0 Heizungsprofi der Vodafone Immobilienwirtschaft. Er liest die Temperaturwerte der Heizungsanlagen digital aus, analysiert sie und generiert KI-basierte Handlungsempfehlungen.

Der GK4.0 Heizungsprofi entstand in enger Zusammenarbeit mit Forschung und Praxis. Das System wird ständig weiterentwickelt. Die KI-gestützte Lösung basiert auf dem Forschungsprojekt KI-ENERGY – gefördert vom Bundeswirtschafts- und Umweltministerium. Dort konnte der Energieverbrauch von Heizungsanlagen nachhaltig um bis zu 24 % gesenkt werden.



Erfassung, Analyse und Empfehlung durch KI

Im Heizungskeller wird eine funkbasierte IoT-Infrastruktur installiert. Sensoren erfassen im 5-Minuten-Takt Messwerte. Gleichzeitig sind die Anlagen in die zentrale IW-Cloud eingebunden – für Datenzugriff jederzeit und von jedem Ort. Die Datenhoheit bleibt bei den Wohnungsunternehmen.

„Die Herausforderung liegt in der Auswertung der Datenflut“, sagt Sven Rausch, der mit seinem Team aus KI-Experten den Heizungsprofi entwickelt hat. In Zeiten rarer Fachkräfte gelingt die Analyse KI-gestützt mithilfe des GK4.0 Heizungsprofis. Wohnungsunternehmen erhalten neben Handlungsempfehlungen auch Alarmmeldungen bei Störungen.

Idealer Einstieg in die Gebäudedigitalisierung

Mit dem GK4.0 Heizungsprofi gelingt der Einstieg in ein optimiertes digitales Gebäudemanagement. Die Lösung ist passend auf die Wohnungswirtschaft zugeschnitten. Sie integriert sich nahtlos in bestehende Systeme. Und: Sie kann modular um weitere Anwendungsfälle erweitert werden.

Langjähriger, verlässlicher Partner der Immobilienwirtschaft

Die Vodafone Immobilienwirtschaft versteht sich als Konnektivitätspartner der Branche, der eine zukunftsfähige Infrastruktur für die Anforderungen der Wohnungswirtschaft bietet.



Fazit:

Mit dem GK4.0 Heizungsprofi können Sie den Betrieb Ihrer Heizungsanlagen optimieren. Und: Sie stellen die Weichen, um die Herausforderungen der Branche zu meistern – heute und auch in Zukunft.



Entdecken Sie alle Vorteile des digitalen Heizungsmonitorings **in unserem exklusiven Whitepaper.**

Mehr erfahren Sie auch auf der Webseite zum GK4.0 Heizungsprofi www.vodafone.de/heizungsprofi.

GK4.0 Heizungsprofi – Ihre Vorteile auf einen Blick:



Effizienter Betrieb von Heizungsanlagen – unterstützt durch KI



Monitoring und Optimierung von Heizungen sind umlagefähig



Geringerer Energieverbrauch – senkt Energiekosten, CO₂-Ausstoß und -Abgaben



Zukunftssichere GK4.0 Infrastruktur für mehr Gebäudedigitalisierung



Unterstützung bei der Erfüllung gesetzlicher Nachhaltigkeitsvorgaben



Vollständige Datenhoheit für Wohnungsunternehmen





©wirestock

Wärmepumpe funktioniert auch im Mehrfamilienhaus

Von Frank Urbansky,
Autor und Vorsitzender energieblogger.net

Mit dem geplanten Wegfall oder der Abmilderung des Gebäudeenergiegesetzes und der Einführung eines neuen Regelwerks zur Emissionseffizienz deutet sich ein grundlegender Wandel in der Gebäudepolitik der neuen Bundesregierung an. Künftig soll nicht mehr allein die kurzfristige Energieeffizienz eines einzelnen Gebäudes im Fokus stehen, sondern die langfristige Klimawirkung – ein Paradigmenwechsel, der für Wohnungsunternehmen gleichermaßen Herausforderung wie Chance bedeutet.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude wird hingegen fortgeführt. Damit stehen weiterhin Zuschüsse und zinsgünstige Kredite für energetische Sanierungen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Verfügung – ein zentraler Hebel für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Für Wohnungsgesellschaften bedeutet das: Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um energetische Modernisierungen anzustoßen und Fördermittel gezielt zu nutzen (siehe auch Heizsystem-Förderungen durch den Bund und in Bremen).

Wärmepumpen zukunftsfähig

Lange Zeit galten Wärmepumpen als Lösung für Einfamilienhäuser. Doch die Praxis zeigt: Auch im Geschosswohnungsbau können sie wirtschaftlich und technisch überzeugen – insbesondere in Kombination mit Sanierungsmaßnahmen und intelligenter Systemtechnik. Beispiele aus der Praxis belegen das eindrucksvoll. Deswegen sind sie auch hier längst keine Nischenlösung mehr.

Ob Luft, Erdreich oder Abwasser – Wärmepumpen erschließen regenerative Wärmequellen und ermöglichen eine nahezu emissionsfreie Versorgung. Richtig geplant und mit geeigneter Dämmung kombiniert, lassen sie sich auch in Mehrfamilienhäusern effizient einsetzen. Unterstützt durch Fördermittel und moderne Systemtechnik – von Pufferspeichern bis zur dezentralen Nacherwärmung – werden sie zum zentralen Baustein der Wärmewende im Gebäudebestand.

1. Spar- und Bauverein Hannover: Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzen Gasetagenheizungen

Im Stadtteil Vahrenwald hat der Spar- und Bauverein Hannover eine mustergültige Sanierung umgesetzt. Gasetagenheizungen wurden durch Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt, die bei einer Vorlauftemperatur von 40 bis 45 Grad Celsius effizient arbeiten. Zusätzlich wurde die Gebäudehülle gedämmt und Fenster wurden getauscht. Der Strom für die Wärmepumpen stammt anteilig aus Photovoltaikanlagen. Weitere Projekte in anderen Stadtteilen sind bereits in Planung.

2. Sanierung in Cuxhaven: Wärmepumpe und dezentrale Warmwasserstation

Bei der Kernsanierung eines Mehrfamilienhauses aus den 1930er Jahren kam eine durchdachte Kombination zum Einsatz: Zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Pufferspeicher versorgen das Gebäude mit Heizwärme. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Frischwasserstationen. Das Ergebnis: Effizienzhaus 70-Standard mit hohem Wohnkomfort sowie eine zukunftssichere Energieversorgung.

„Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um energetische Modernisierungen anzustoßen und Fördermittel gezielt zu nutzen.“





© BiU: BWP

3. Westerstede: Kaskadierte Wärmepumpen und dezentrale Naherwärmung

Im KfW 40-plus-Neubau Westerstede decken zwei modulierende Wärmepumpen vom Typ BLW NEO 18 Brötje eine Heizlast von 34 kW ab. Ein 2.000-Liter-Pufferspeicher versorgt die Fußbodenheizungen in allen Wohnungen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über dezentrale Nachlauferhitzer. Dank Photovoltaik und Batteriespeicher (2 mal 10 kWh) liegt die Jahresarbeitszahl (Verhältnis von erzeugter Wärmeenergie zu zugeführter elektrischer Energie) bei 3,7 – für Luft-Wasser-Wärmepumpen ein sehr guter Wert.

4. Bremer „Viertel“:

Dreifach-Kaskade mit zusätzlicher Klimatisierung

In einem innerstädtischen Mehrfamilienhaus sorgen drei Ecodan-Wärmepumpen à 11,2 kW in Kaskade für Raumwärme und Warmwasser. Durch die gestaffelte Zuschaltung einzelner Geräte wird der Betrieb energieeffizient optimiert. Ein 800-Liter-Schichtenpuffer und Fußbodenheizungen mit hydraulischem Abgleich sichern geringe Vorlauftemperaturen. Ergänzt wird das System durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe in der Penthousewohnung, die zugleich kühlt und heizt – ganz ohne fossile Energien.

Abwärme und Erdwärme auch nutzbar

Ebenfalls zukunftsfähig (und aktuell auch gut gefördert) ist die Nutzung von Abwärme zur Versorgung von Wohngebäuden. In Deutschland steckt diese noch in den Kinderschuhen, obwohl es bereits einige praktische Beispiele, auch in Norddeutschland, gibt.

5. Projekt „südstadt.leben“ in Hannover: Abwasserwärmetauscher und PV-Batterie-Kombination

Im Neubauprojekt „südstadt.leben“ von Gundlach wird ein innovatives Wärmekonzept realisiert: Ein Abwasserwärmetauscher gewinnt Energie aus dem Abwasser und speist diese in die Heizungsanlage ein. Ergänzt wird das System durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Der Ökostrom stammt aus dem Netz und von den eigenen Dächern. Das Gebäude erreicht den KfW-Effizienzhaus 55-Standard – und kombiniert dabei Komfort, Nachhaltigkeit und soziale Durchmischung.



© Gundlach

6. kwg Hildesheim:**Geothermie für 175 Wohnungen in Sarstedt**

Die kwg Hildesheim plant, mehrere Mehrfamilienhäuser in Sarstedt auf ein Erdwärmesystem umzustellen. Über Sonden in 30 Metern Tiefe wird Wärme erschlossen, die mittels Großwärmepumpe in die Gebäude gelangt. Ziel ist eine vollständig regenerative Wärmeversorgung – ganz ohne Öl oder Gas.

Fazit

Wärmepumpen sind längst keine Einfamilienhauslösung mehr – zahlreiche Praxisbeispiele zeigen, dass sie auch im Mehrfamilienhaus wirtschaftlich und effizient eingesetzt werden können. Unterstützt durch Förderprogramme, intelligente Systemtechnik und regenerative Energiequellen leisten sie einen zentralen Beitrag zur klimafreundlichen Wärmeversorgung im Gebäudebestand. ←

Heizsystem-Förderungen durch den Bund und in Bremen

Für die Wohnungswirtschaft stehen derzeit Förderprogramme zur Verfügung, die den Umstieg auf klimafreundliche Wärmeherzeugung erleichtern. Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude werden Wärmepumpen im Neubau wie auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden gefördert – inklusive Zuschüsse für Planung, Installation und die Nutzung von natürlichen Wärmequellen wie Erdreich, Wasser oder Abwasser.

Besonders relevant ist der neue „Wärmepumpen-Bonus“ von bis zu 40 Prozent, der in Kombination mit dem Effizienzbonus oder bei serieller Sanierung beantragt werden kann. Ergänzend fördern Programme wie die KfW-Förderung 458 (Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude) den Einbau effizienter Wärmepumpensysteme.

Auch die Nutzung industrieller oder gebäudeeigener Abwärme – etwa über Abwasserwärmetauscher, Lüftungsanlagen oder gewerbliche Quellen – wird gefördert, unter anderem über die BEG oder spezifischere Programme der Länder.

Die Kombination von Wärmepumpen mit Abwärmequellen kann dabei die Effizienz erheblich steigern und die Förderhöhe positiv beeinflussen. Entscheidend ist die frühzeitige energetische Planung und die Nutzung professioneller Fördermittelberatung, um alle Potenziale voll auszuschöpfen.

Mehr hier:



Bremen

In Bremen gibt es ein entsprechendes Landesprogramm:

Förderprogramm Pilotprojekte Anergienetze:

Dieses Programm ermöglicht die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für Pilotprojekte zur Realisierung von gemeinwohlorientierten Anergienetzen (also Netzen mit niedrigen Übertragungstemperaturen) im Bremer Gebäudebestand. Gefördert werden Untersuchungen zur Lokalisierung von bestehenden Versorgungsleitungen, Probebohrungen und geothermische Tests sowie Untersuchungen zur technischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit.

Mehr hier:



Erfolgreicher Glasfaserausbau im Stadtteil Siebethsburg

Ein Quartier auf Zukunftskurs

Von Glasfaser NordWest und dem Bauverein Rüstringen



Zusammenarbeit auf Augenhöhe (v.l.): Carlos Andrade Facal (Nord Connect), Frederik Erbach (Glasfaser NordWest), Lutz Weber und Reiner Stiller (Bauverein Rüstringen)

Wilhelmshaven. Manchmal sieht man den Erfolg eines Projekts nicht zuerst in Zahlen, sondern in Gesichtern. Strahlende Mieter, entspannte Wohnungsbaugenossenschaft, motivierte Monteure: Der Glasfaserausbau im Bestand des Bauverein Rüstringen bringt nicht nur digitale Zukunft, sondern Zufriedenheit auf allen Seiten.

Mit der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung mit dem Oldenburger Infrastrukturanbieter Glasfaser NordWest hat der Bauverein Rüstringen den Weg frei gemacht für die Glasfaserversorgung von fast 3.000 eigenen Mieteinheiten. Rund 2.600 davon befinden sich allein im Stadtteil Siebethsburg in Wilhelmshaven – und genau dort ist das Projekt schon in vollem Gange und auf der Zielgeraden.

Bereits Ende vorigen Jahres wurden die baulichen und technischen Gegebenheiten vor Ort genau erfasst, um die Voraussetzungen für einen effizienten und möglichst reibungslosen Ausbau zu schaffen. Denn klar war von Anfang

an: Alle Einheiten sollen vollumfänglich in der 4-Faser-Premium-Bauweise ausgebaut werden – einer Sonderbauweise, bei der pro Wohneinheit statt der üblichen zwei gleich vier Glasfasern verlegt werden. Das schafft nicht nur Flexibilität, Zukunftssicherheit und Platz für kommende digitale Anwendungen, sondern schafft auch die Anbindung an das offene Netz der Glasfaser Nordwest und damit Anbieterfreiheit für die Bewohner.

Bevor das erste Kabel verlegt wurde, kamen alle Beteiligten zu einem ersten Baukoordinationsgespräch zwischen dem Infrastrukturanbieter Glasfaser Nordwest, dem Ausbaupartner Nord Connect und dem Bauverein Rüstringen zusammen. Gemeinsam wurde ein Bauzeitenplan abgestimmt, der nicht nur technisch funktioniert, sondern auch Rücksicht auf Abläufe, Bedürfnisse und Rahmenbedingungen aller Beteiligten nimmt.

**Hand in Hand für
schnelles Internet:
Gemeinsam gestalten
die Beteiligten den
Weg zum schnellen
Netz.**



**„Der Erfolg
des Projekts
liegt in
der engen
Abstimmung
und Zusammen-
arbeit aller
Beteiligten.“**

„Der Erfolg des Projekts liegt in der engen Abstimmung und Zusammenarbeit aller Beteiligten. Schließlich müssen wir in jedes Gebäude und in jede Wohnung. Ein großer Aufwand, aber die Mieter sind zufrieden und das sind wir auch“, so Lutz Weber, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins. Auch Frederik Erbach, Senior Key Account Manager bei Glasfaser NordWest, ist sich sicher: „Der Glasfaserausbau ist für die Wohnungswirtschaft weit mehr als ein technisches Infrastrukturprojekt – er ist ein zukunftsweisendes Qualitätsmerkmal. Für uns als Partner im Ausbauprozess ist umso wichtiger, dass der Ausbau nicht nur technisch funktioniert, sondern auch menschlich gut läuft.“

Mit dem Bau der Hausanschlüsse wurde das Projekt Anfang des Jahres für alle sichtbar. Bevor es mit dem NE4-Ausbau (NE4 steht für Netzebene 4) in den Gebäuden weiterging, folgten weitere Abstimmungen. Hierbei wurden gemeinsam die ersten Objekte ausgewählt, Wünsche des Wohnungsunternehmens aufgenommen und die Ausbauphase abgestimmt. Ein besonderer Punkt war die Mieterkommunikation. „Der Bauverein koordinierte mit unseren Vermarktungspartnern Mietersprechstunden, in denen Fragen beantwortet und frühzeitig Vertrauen aufgebaut werden konnten“, betont Erbach. „Es zeigte

sich schnell, wie wertvoll es ist, wenn Mieterinnen und Mieter direkt zu Beginn transparent eingebunden werden. Die Rückmeldungen waren überwiegend positiv“, ergänzt Weber.

Kaum war der NE4-Ausbau angelaufen, zog das Glasfasernetz auch in die Wohnungen ein. Die ersten Teilnehmeranschlussdosen (GF-TA), also die Anschlüsse direkt in den Wohnräumen, wurden gesetzt. Und während sich das Glasfasernetz langsam ausbreitete, entstanden vor Ort auch ganz andere Verbindungen: Tag für Tag düste einer der Monteure von Nord Connect mit seinem E-Roller durch die Siedlung – so freundlich und präsent, dass er sich schnell zum heimlichen Star der Nachbarschaft entwickelte.

Inzwischen hat das Projekt große Fortschritte gemacht: Die meisten der rund 2.600 Mieteinheiten des Bauverein Rüstringen sind bereits mit einem Glasfaseranschluss versorgt. In den kommenden Wochen und Monaten wird das Glasfasernetz damit endgültig „auf Siebethsburg“ angekommen sein.

Das Ergebnis lässt sich aber jetzt schon sehen: Alle Beteiligten ziehen ein sehr positives Zwischenfazit. Es zeigt sich: Wenn man gemeinsam plant, offen kommuniziert und auf Augenhöhe zusammenarbeitet, wird daraus eine echte Erfolgsgeschichte. ←

**Mit viel Fingerspitzengefühl
und Erfahrung sorgt der
Monteur für den Einzug der
4-Faser-Technik.**



Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunalverwaltung für eine nachhaltige urbane Klimaanpassung

Überlegungen aus TransKOM¹



©Bluesandisland

Bei Hitze, bei Starkregen und bei Trockenheit wird deutlich sichtbar: Gegenwärtig sind Kommunen schlecht an Nachverdichtung und Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten angepasst. Die Folgen sind vielfältig und manifestieren sich in Hitzeinseln, beeinträchtigter Grundwasserneubildung und Verdunstung sowie Dürrierisiken auf der einen Seite und Gewässerbelastungen durch Regenwasser-einleitung sowie zunehmenden Überflutungsrisiken auf der anderen.

Bei der Suche nach zukunftsweisen den Lösungen stoßen die kommunalen Verwaltungen und Abwasserentsorger schnell an konzeptionelle, strukturelle, aber auch räumliche und finanzielle Grenzen. Vor diesem Hintergrund erarbeiteten die Verbundprojekte TransMiT und TransKOM¹ sowohl siedlungswasserwirtschaftliche Konzepte als auch Ansätze zu deren besserer Integration in städtische Entscheidungsprozesse zur Klimaanpassung in Hannover und Hildesheim.

Um auf Quartiersebene siedlungswasserwirtschaftliche Gesamtlösungen und Hitzeanpassung zu gestalten, erlaubt erst eine verstärkte Einbeziehung von privaten Grundstücken, die Potenziale von Gründächern, Versickerungssystemen bzw. Zisternen, aber auch Verschattung u. v. m.² umfassend zu nutzen. Im Idealfall ergänzen sich BGI-Maßnahmen (BGI steht für blau-grüne Infrastruktur) im privaten mit denen im öffentlichen Raum und mit der zentralen Regenwasserbewirtschaftung. Bei diesen Fragen rückte auch die Schnittstelle zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunalverwaltung ins Blickfeld.

Wohnungsunternehmen sind aufgrund ihrer Größe und Professionalität wichtige Partner. Daher arbeitete mit der Spar- und Bauverein eG eine große Wohnungsgenossenschaft in Hannover im Projektkonsortium mit. Die Ergebnisse basieren insbesondere auf einer mehrjährigen Fallstudie mit spar+bau, auf gemeinsamen Arbeiten der Autoren und Autorinnen sowie auf einer Workshopserie mit weiteren Wohnungsunternehmen. Unterstützt wurde die Arbeit durch die Stadtentwässerung Hannover (I. Kaiser; Dr.-Ing. M. Pabst) und dem Institut für Siedlungswasserwirtschaft und Abfalltechnik der Leibniz Universität Hannover (Prof. Dr.-Ing. M. Beier).

Die beiden Verbundprojekte verbesserten u. a. den Wissensstand zur Verbreitung von BGI bei Wohnungsunternehmen als Grundlage für weiteren Austausch. Darüber hinaus wurde der Weg für konkrete und systematische Abstimmungen geebnet und die durchgeführten Workshops und Gespräche förderten das wechselseitige Verständnis für die jeweiligen Perspektiven, Grenzen und Möglichkeiten.

Differenzierte Nutzung von blau-grünen Infrastrukturen durch Wohnungsunternehmen

Bisher ist es schwer, die Verbreitung von BGI im Wohnungsbestand zu überblicken. Daher wurden fünf Wohnungsunternehmen um einen entsprechenden Überblick gebeten. Ergänzend wurden in der Fallstudie die Gelegenheiten analysiert, zu denen BGI errichtet werden.

Bezüglich der BGI-Nutzungsmuster lassen sich grob drei Cluster abgrenzen (siehe Abbildung 1 für ausgewählte BGI):



Dr. Stefan Geyler,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Infrastruktur und Ressourcenmanagement (IIRM) der Universität Leipzig

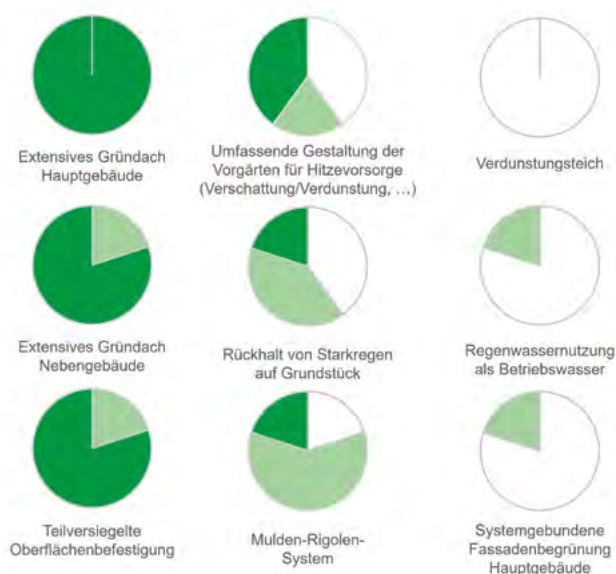


Dipl.-Ing. Imke Sperling,
Mitarbeiterin der Abteilung Planen und Bauen der Spar- und Bauverein eG



Dipl.-Ing. Elisabeth Czorny,
Leiterin des Bereichs Umweltschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (FB67) der Landeshauptstadt Hannover

Abbildung 1
Nutzung von BGI-Maßnahmen durch Wohnungsunternehmen in Hannover (n = 5) (weiß – keine Nutzung; hellgrün – Nutzung von 1-5 Anlagen; dunkelgrün – Nutzung von mehr als 5 Anlagen).



Unter Mitarbeit von Annika Diemar (IIRM/ Universität Leipzig), Jasmin Laske und Leonore Menzel (FB 67/LHH)

- Von nahezu allen Unternehmen mehrfach (> 5 Fälle) genutzt wurden extensive Gründächer auf Haupt- und Nebengebäuden sowie teilentsiegelte Oberflächen. Die Fallstudiengespräche zeigten in diesem Zusammenhang, dass kommunale Vorgaben (z. B. Festsetzung in Bebauungsplänen, dass neu gebaute Flachdächer mit einer Dachbegrünung versehen werden müssen), aber auch Nutzungsroutinen seitens des Wohnungsunternehmens (z. B. Gründach auf Rollator-, Fahrrad-, Müllhäusern bzw. teilentsiegelte Oberflächen) hineinspielen. Sie manifestierten auch das Bestreben, Neuversiegelung zu verringern.

- Nicht oder nur in Einzelfällen (≤ 5 Fälle) wurden systemgebundene Fassadenbegrünung, Verdunstungsteiche, Regenwassernutzung als Betriebswasser errichtet. Offenbar bestehen starke Barrieren gegenüber diesen Technologien: Kostenaspekte, geringe Akzeptanz durch die Wohnungsnutzenden oder Verkehrssicherheit wurden angeführt.

- Divergierende Nutzungshäufigkeit von Nicht- bis Mehrfachnutzung zeigten sich hinsichtlich einer umfassenden Gestaltung von Vorgärten für Hitzevorsorge, der Nutzung von Mulden-Rigolen-Systemen und beim Starkregenschutz. Unternehmensspezifische Gründe könnten hierfür den Ausschlag geben.

Laut Fallstudie wurden die BGI außerhalb von Neubaumaßnahmen insbesondere bei Um- und Neugestaltung der Außenbereiche

errichtet, die im Zuge von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten oder unabhängig hiervon durchgeführt wurden. Einige Maßnahmen wie begrünte Nebengebäude wurden häufig unabhängig von baulichen Veränderungen durchgeführt. Außer beim Neubau ist allen diesen Gelegenheiten gemeinsam, dass die Möglichkeit der Kommunalverwaltung zur direkten Einflussnahme auf die BGI-Nutzung gering ist und die Wohnungsunternehmen daher die Maßnahmen aus eigenen Zielen heraus aufgreifen.

Eigenmotivation der Wohnungsunternehmen zur Nutzung von BGI – wichtiger Treiber

Im Rahmen der Workshops wurde deutlich, dass die beteiligten Wohnungsunternehmen sich als eigenständige Partner der kommunalen Klimaanpassung im Bestand sehen. Die Liste der genutzten BGI-Maßnahmen (siehe Abbildung 1) zeigt, dass auch Maßnahmen ergriffen werden, die positive externe Effekte in das Quartier bewirken und dem Gemeinwohl zugutekommen (siehe Abbildung 2). Für die Wohnungsunternehmen und Mieter haben sie nur einen begrenzten betrieblichen Vorteil oder werden ggf. als risikobehaftet angesehen (z. B. wurde in diesem Zusammenhang Kellervernässung bei umfassender Versickerung als Risiko angeführt). Diese Motivation, Gemeinwohlleistungen anzubieten, ist allerdings offenbar begrenzt, da z. B. wirtschaftliche Aspekte und Mieterinteressen in Konflikt

Abbildung 2
Beispiele für Leistungen von grundstücksbezogenen BGI-Maßnahmen für Mieter und Unternehmen sowie für das Quartier
©I. Sperling, S. Geyler





Abbildung 3
Versickerungsmulde mit Blumenwiese
beim Spar- und Bauverein
©I. Sperling

mit der Nutzung von BGI stehen. Förderlich wirken demgegenüber offenbar Leistungen der BGI, die sowohl dem Quartier als auch den Mietern / Unternehmen zugutekommen: wenn Mieter das Grün oder den Schatten im Außenbereich bei Hitze würdigen oder wenn sie den Blick auf Gründächer bei Müllhäusern dem auf graue Dachflächen vorziehen.

Diese, wenn auch begrenzte Motivation für Gemeinwohlleistung erscheint gegenwärtig eine wichtige Triebkraft für die Nachhaltigkeitstransformation im Bestand zu sein, da Alternativen unbefriedigend sind. Ansätze zur ordnungsrechtlichen Durchsetzung von blaugrünen Maßnahmen sind nicht nur eng an die genehmigungsbedürftigen baulichen Gelegenheiten (Neubau, starke bauliche Veränderungen oder Veränderungen der versiegelten Fläche) gebunden, sie stehen auch im Konflikt mit dem Ziel von Eigenständigkeit und Mitgestaltung. Fördermittel bieten demgegenüber wichtige Anreize, sind aber begrenzt, und die Anreizwirkung der Regenwasserentgelte ist als niedrig einzuschätzen. Daher ist es für die kommunale Klimaanpassung wichtig, die Eigenmotivation aufzugreifen.

Austausch- und Abstimmungsformate von Verwaltung und Wohnungsunternehmen

Mit der Wahl der BGI für einen Standort entscheidet das Wohnungsunternehmen über die Leistungen, die es für das Quartier bewirkt. Wie kann erreicht werden, dass es die aus Quartiersperspektive relevanten sind, d. h. Verschattung / Kühlung in Hitze-hotspots und Retentionsraum in Gebieten mit Überflutungsrisiken? Hierzu muss die Verwaltung

zuerst selbst ihre Bedarfe strukturieren, priorisieren und kommunizieren.

Einen Ausgangspunkt für die Projekte TransMiT und TransKOM bildete die Erarbeitung einer robusten städtischen Vision zur Integration von urbaner Siedlungswasserwirtschaft und Heizvorsorge in die kommunale Klimaanpassung in Form von integralen Quartierskonzepten. Diese sollten durch die öffentliche und private Quartiersgesellschaft gemeinsam entwickelt werden und langfristig handlungsleitend für die Quartiersakteure in ihren jeweiligen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen sein (Strategiekomponente integrale Quartiersplanung unter Leitung von Dr. M. Beier / E. Czorny).

Dazu ist es wichtig, frühzeitig die Bedarfe der Kommune aufzeigen zu können und nicht erst bis zur zeitaufwendigen Erarbeitung derartiger Konzepte zu warten. Hierfür wurde ein vorläufiger Ansatz mit den beteiligten Fachverwaltungen erarbeitet. Hannover verfügt beispielsweise über öffentlich zugängliche Starkregenhinweiskarten sowie Klimaanalysen, die das Thema Heizvorsorge adressieren. Gemeinsam mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (FB 67) sowie der Stadtentwässerung Hannover wurden hierauf aufbauend Leistungsbedarfe gegenüber Privaten als Faustregeln formuliert. Abgrenzen lassen sich hierbei:

- flächendeckende Bedarfe: z. B. bzgl. Abkopplung der Regenwassereinleitung vom öffentlichen Kanal (Entlastung der Gewässer) oder zur Stärkung der Versickerung, soweit nicht durch hohe Grundwasserstände bzw. Altlasten u. ä. begrenzt,

¹ TransMiT – Ressourcenoptimierte Transformation von Misch- und Trennentwässerung in Bestandsquartieren mit hohem Siedlungsdruck; Verstärkung im Zuge von TransKOM – Integration einer ressourcenoptimierten Trennentwässerung durch Transformation kommunaler Planungsprozesse für Bestandsquartiere (<https://www.transmit-zukunft-stadt.de/>); finanziert durch das Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt als Teil der Fördermaßnahme „Ressourceneffiziente Stadtquartiere der Zukunft“ (RES:Z); Verbundkoordination Dr.-Ing. Maike Beier des Instituts für Siedlungswasserwirtschaft und Abfalltechnik (ISAH) der Leibniz Universität Hannover.

² Diese Lösungen, die orts-nah am Anfall der Niederschläge eingesetzt werden, werden im Folgenden als blau-grüne Infrastrukturen (BGI) zusammengefasst betrachtet.



Abbildung 3
Pergola und intensiv
begrünte Tiefgarage beim
Spar- und Bauverein
©I. Sperling

Wichtig für alle Beteiligten ist es, den Aufwand hierbei niedrig zu halten. Dies zeigte sich einerseits in der Diskussion über eine thematische Erweiterung bereits etablierter Austauschformate oder neue Formate, andererseits in den Wünschen der Unternehmen, feste Ansprechpartner bei den Verwaltungen zu ermöglichen sowie verwaltungsinterne Zielkonflikte vorab zu klären.

Fazit

Eine strategische Leitidee von TransMIT und TransKOM war es, die Integration von urbaner Siedlungswasserwirtschaft und Hitzevorsorge in die kommunale Quartiersentwicklung zu stärken. Die hier vorgestellten Arbeiten leisten einen Beitrag dazu bzgl. der Schnittstelle zur Wohnungswirtschaft. Der verfolgte Ansatz, die Eigenmotivation von Wohnungsunternehmen konstruktiv aufzugreifen, hat zwei große Vorteile. Die Kompetenzen, das Wissen und die Ideen der Wohnungsunternehmen fließen ein und dies gerade für Bestandsquartiere, in denen Klimaanpassung anders nur schwer durchsetzbar ist. Außerdem werden Flexibilität und pragmatische Lösungssuche bei Konflikten ermöglicht und so die Effizienz der Lösungen verbessert.

Gleichwohl hat der skizzierte Ansatz Grenzen und es bleiben Fragen offen. Der restliche Wohnungssektor lässt sich nicht auf diese Weise einbeziehen: so die vielen Privateigentümer von Miethäusern, Eigentümergemeinschaften und Eigenheimbesitzer. Andere Strategien sind notwendig. Nicht abschätzbar ist, ob die Herangehensweise und die Eigenmotivation der Unternehmen ausreichen, um Veränderungen in notwendigem Umfang zu bewirken. Daher ist dies ein Baustein im Rahmen eines ganzen Pakets im Sinne der Klimaanpassung, um Kommunen langfristig lebenswert zu gestalten. ←

- räumlich spezifische Bedarfe: z. B. bzgl. Bereitstellung von Wasser zur Bewässerung von öffentlichen Grünflächen in der Nachbarschaft von privaten Grundstücken, Stärkung von Verschattung bei Hitzehotspots (Klimaanalyse) sowie Stärkung von Überflutungsschutz bei Starkregen in der Nähe von kritischer Infrastruktur.

Den flächendeckenden Bedarfen kann durch entsprechende Maßnahmen auf vielen Grundstücken entsprochen werden. Hierdurch entsteht Flexibilität bei ungünstigen strukturellen Gegebenheiten. Bei räumlich spezifischen Bedarfen ist es wichtig, dass sich Unternehmen dort auf diese Leistungen konzentrieren und z. B. bei der Hitzevorsorge Verschattung oder Kühlung gegenüber Versickerung bevorzugen. Hierfür sind Bedarfsabstimmung und Austauschformate zwischen Wohnungsunternehmen und Verwaltung bedeutsam. Im Rahmen eines Workshops wurden u. a. Folgende diskutiert:

- Formate für einen Austausch unabhängig vom räumlichen Bezug – für den Wissens- und Erfahrungsaustausch über mögliche Maßnahmen. So stellten sich die Wohnungsunternehmen eigene BGI-Projekte auf einem Workshop vor.
- Austauschformate mit Quartiersbezug, um räumlich spezifische Bedarfe darzulegen und über anstehende Projekte zu informieren sowie über längerfristige quartiersbezogene Entwicklungen, um den strategischen Planungszeiträumen sowohl von Verwaltungen als auch Wohnungsunternehmen gerecht zu werden.



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Deshalb ist es wichtig, einen starken Partner an seiner Seite zu haben. Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. Warum wir das tun? Weil die Finanzierung von Immobilien für uns mehr als ein Geschäft ist.

dzhyp.de

Premium Fördermitglied im GdW

DZ HYP



Kunde: „Problem!“
Wir: „Lösung!!“

„Geiht nich, gifft dat nich“!

www.musterknaben-eg.de

musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT

VNW
Die Wohnungswirtschaft
Norddeutschland



©bycorinka

Standortgerechte und zukunftsfähige Bepflanzung

Von Heinrich Beltz,
Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Bepflanzung von Städten und Wohngebieten (Stadtgrün) hat mehrere unterschiedliche Funktionen zu erfüllen, vor allem

- **Klimaverbesserung:** Spenden von Schatten, Kühlung und Erhöhung der Luftfeuchte
- **Ästhetik:** Verschönerung des Stadtbildes
- **Förderung der Biodiversität**
- heiße, oft trockene Sommer mit hoher Einstrahlung (besonders in den Städten), aber auch Überschwemmungen
- milde Winter, durch die manche Schadereger gefördert werden
- hohe pH-Werte im Boden (Bauschutt, Baumsubstrate)
- Streusalzbelastung
- Pflanz- und Pflegefehler (zutiefes Pflanzen, unterlassener Schnitt, ungünstige Pflanztermine, unterlassene Düngung, mangelnde Bewässerung)
- neue Schaderreger (Kastanienminiermotte, Buchsbaumzünsler etc.)

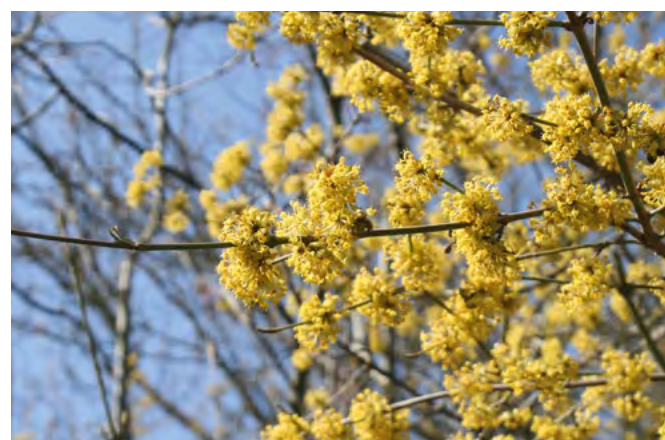
Diese drei Funktionen harmonisieren nicht immer miteinander, sondern konkurrieren manchmal bei der Auswahl der Pflanzenarten. Daher sollte man sich drüber bewusst sein, welche Funktionen im jeweiligen Einzelfall im Vordergrund stehen und wie gut sie durch die jeweilige „Pflanze“ erfüllt werden.

Die Voraussetzung dafür, dass eine Bepflanzung ihre Funktion erfüllen kann, ist selbstverständlich, dass sie überlebt und gedeiht. Der Klimawandel und weitere Stressfaktoren stellen die Pflanzen aber zunehmend vor Probleme:

Des Weiteren sind bei der Pflanzenauswahl potenzielle Schaderreger zu berücksichtigen, die Gesundheitsrisiken für Menschen darstellen, zum Beispiel der Eichenprozessionsspinner und die Rußrindenkrankheit des Bergahorns, die beide allergische Reaktionen hervorrufen können.



1. Einheimisch und ökologisch wertvoll, die aber leider sehr trockenheitsempfindlich: die Hainbuche *Carpinus betulus*



2. Trockentolerant und einheimisch, für Hecken und als ungeschnittener Großstrauch gut geeignet: die Kornelkirsche *Cornus mas*

Aus Sicht der Naturschutzbehörden und -verbände steht bei der Bepflanzungsplanung oft die Förderung der Biodiversität im Vordergrund, und es wird die Verwendung einheimischer Pflanzen gefordert. Leider führen falsche Behauptungen wie „Heimische Pflanzen sind bestens an unser Klima angepasst und daher robuster und pflegeleichter als Ziergehölze aus fernen Ländern.“ (www.umweltberatung.at) gelegentlich zu Verwirrung, denn gerade gegenüber extremer Hitze und Trockenheit in unseren Städten versagen viele Pflanzen völlig, die als einheimisch angesehen werden. Außerdem wird der Begriff „heimisch“ oder „einheimisch“ in der Praxis leider oft sehr unterschiedlich verstanden.

Mit „heimischen“ Pflanzen gemeint und manchmal auch explizit fürs Stadtgrün gefordert sind genau genommen oft die gebietsheimischen (autochtonen) Pflanzen, die in dem jeweiligen Gebiet von Natur aus vorkommen. Laut § 40 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) dürfen in der freien Landschaft nur solche autochtonen Pflanzen (mit Herkunftsnachweis) verwendet werden, aber für Städte



**3. Hitzetoleranter Baum mit kompakter Krone und attraktiven, gelben Blüten:
Blasenbaum *Koelreuteria paniculata***



4. Sehr robust und hitzetolerant: Fächerbaum *Ginkgo biloba*

„Bei der Auswahl der Pflanzen fürs Stadtgrün sollte im Vordergrund stehen, dass sie standortgerecht sind, damit sie gut gedeihen und ihre gewünschte Funktion erfüllen können.“

und Wohngebiete sind sie keine Pflicht. Der Einsatz autochtoner Pflanzen im Stadtgrün wird von Gärtnern und Stadtplanern meist sehr kritisch gesehen, da es sich immer um sämigsvermehrte Pflanzen handelt, die sehr unterschiedlich wachsen und dadurch schwierig zu pflegen sind, und weil viele Arten, die besonders hitze- und trockenheitstolerant sind („Klimabäume“, „Zukunftsbäume“), aus Nordamerika, Asien oder Südeuropa stammen, so dass sie nicht einheimisch sind und schon gar nicht gebietsheimisch.

Auf die Verwendung invasiver Neophyten sollte allerdings möglichst verzichtet werden, also auf Pflanzen, die in den letzten 500 Jahren nach Europa kamen und in der freien Landschaft autochthone Pflanzen verdrängen. Dazu gehören die Lorbeerkirsche („Kirschlorbeer“) *Prunus laurocerasus* und der Schmetterlingsflieder *Buddleja*, die beide in der Schweiz nicht mehr verkauft werden dürfen. In Deutschland besteht ein solches Verkaufsverbot zwar nicht, aber Kampagnen warnen lautstark vor der Lorbeerkirsche (NaBu Bremen 2021: „Selbst eine Betonmauer ökologisch wertvoller“). Die

Lorbeerkirsche kann zwar durchaus Probleme mit sich bringen und wird auch nicht von jedem Menschen als attraktiv angesehen, aber gleichzeitig bietet sie vielen Insekten Nahrung, so dass sie sicher einen höheren ökologischen Wert besitzt als eine Betonmauer. Und bei intensivem Schnitt bildet sie auch keine Samen, durch die sie sich verbreiten könnte. Vom Schmetterlingsflieder gibt es mittlerweile neue Sorten, die keine Samen mehr bilden sollen und dann auch nicht invasiv sein können.

Bei der Auswahl der Pflanzen fürs Stadtgrün sollte also im Vordergrund stehen, dass sie standortgerecht (pH-Wert des Bodens, Temperatur, Feuchte etc.) sind, damit sie gut gedeihen und ihre gewünschte Funktion (Wuchsstärke und -form, Einfluss auf Biodiversität etc.) erfüllen können. Außerdem muss natürlich berücksichtigt werden, ob die gewünschten Pflanzen überhaupt auf dem Markt erhältlich sind und ob die Kosten (auch die für den zu erwartenden Pflegeaufwand) das verfügbare Budget nicht übersteigen. Fachverstand ist also gefragt. ←



5. Nicht unproblematisch, aber keineswegs ökologisch wertlos: die viel geschmähte Lorbeerkirsche *Prunus laurocerasus*, an deren mit extrafloralen Nektarien besetzten Blättern viele Insekten Nahrung finden



6. Hitzebeständig und schmalkronig, aber kalkempfindlich: der Amberbaum *Liquidambar styraciflua*

„Mangel an bezahlbaren Wohnungen gefährdet den sozialen Frieden“

Im ersten Halbjahr 2025 wurden bundesweit 110.000 Wohnungen genehmigt – ein leichtes Plus von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Doch dieser Zuwachs kommt vor allem durch Einfamilienhäuser zustande (+14,1 Prozent). Bei den so dringend benötigten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern herrscht dagegen faktisch Stillstand: Gerade einmal +0,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. „Für die Menschen, die auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen sind, gibt es keinerlei Entlastung. Damit verschärft

sich die Lage auf den Wohnungsmärkten weiter. Der Mangel an Mehrfamilienhäusern gefährdet nicht nur den sozialen Frieden, sondern auch den wirtschaftlichen Erfolg unseres Landes“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Blick auf die Bundeszahlen. Er erneuerte die Forderung der Branche, bereits genehmigte Bauvorhaben wieder zu aktivieren, denn mit einer befristeten Neuaufgabe der EH55-Förderung könnten kurzfristig bis zu 120.000 Wohnungen realisiert werden. ←

Mieterhaushalte sowie Haus- und Grundstückseigentümer werden bei Grundsteuer zur Kasse gebeten



Der vdw hat gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Niedersachsen und Bremen und dem Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. vor der Landespressekonferenz in Hannover auf die gravierenden Folgen der Grundsteuerreform hingewiesen. Entgegen dem politischen Versprechen der aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform hat rund ein Drittel aller Kommunen in Niedersachsen im Jahr 2025 Hebesätze festgesetzt, die – teilweise deutlich – über den sogenannten „aufkommensneutralen Hebesätzen“ liegen. Dadurch müssen sowohl Haus- und Grundstückseigentümer als auch Mieter vielerorts deutlich höhere Grundsteuern zahlen als noch im Vorjahr.

vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt kritisierte vor allem Bund und Land: „Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft hatte frühzeitig das Land aufgefordert, mit der Verabschiedung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes die niedersächsischen Kommunen zur Festlegung aufkommensneutraler Hebesätze zu verpflichten. Dies wurde zwar immer wieder beteuert, aber geschehen ist nichts. Die Aufkommensneutralität war eine Märchenerzählung.“

Schuld daran sind nicht die Kommunen, die händeringend nach Einnahmemöglichkeiten suchen, um ihren zahlreichen Verpflichtungen nachkommen zu können. Das Dilemma war vorprogrammiert, weil das Verfahren intransparent und die neuen Regeln auch für Mandatsträger kaum zu verstehen waren. Leidtragende sind nun die Mieter, die die Grundsteuer anteilmäßig über die Betriebskostenabrechnung zu zahlen haben. Wieder ein Baustein, der die Wohnkostenbelastung nach oben treibt und unserem Anspruch, für mehr bezahlbares Wohnen zu sorgen, im Weg steht.“ ←

BGH-Urteil zu Kundenanlagen gefährdet Mieterstrom und Energiewende

Das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Auslegung des Kundenanlagenbegriffs aus Mai 2025 sorgt in der Wohnungswirtschaft für erhebliche Verunsicherung. Nach der Entscheidung droht, dass bisher bewährte und kostengünstige Modelle der lokalen Stromversorgung in Wohnquartieren, Gewerbe- und Industriebauten künftig wie regulierte Verteilnetze behandelt werden. Damit wären massive Zusatzkosten, ein erheblicher Bürokratieaufwand und gravierende Hemmnisse

für den Ausbau von Mieterstrom und Solaranlagen verbunden. Auch vdw-Mitgliedsunternehmen sind betroffen.

Die Kritik der Branche: Wenn jede Hausverteileranlage künftig wie ein reguliertes Netz behandelt werden müsste, steigen die Strompreise für die Mieter deutlich – ohne jeglichen Mehrwert. Das Urteil gefährdet die Teilhabe der Bewohner von Mehrfamilienhäusern an der Energiewende und benachteiligt sie gegenüber Einfamilienhausbesitzern. ←



Einen gemeinsamen Appell von 27 Wirtschaftsverbänden, darunter der GdW, finden Sie hier.

GSG OLDENBURG tritt Klimainitiative bei

Die GSG OLDENBURG ist der bundesweiten Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion“ beigetreten. Der Ansatz: maßvoll sanieren – nicht als Sparmaßnahme, sondern als bewusste, wirtschaftlich tragfähige Strategie. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das eine klare Neuausrichtung. Statt dem Ideal eines vollständig durchmodernisierten Hauses hinterherzulaufen, tritt ein anderes Ziel in den Vordergrund: eine nachhaltige Erneuerung entlang realer Lebenszyklen.

Stefan Fölsch, Leiter der technischen Abteilung der GSG, erläutert, was damit gemeint ist: „Fenster werden ersetzt, wenn ihre Lebensdauer erreicht ist. Heizungen werden erneuert, wenn eine Umstellung technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist – vorzugsweise mit dem Ziel, auf regenerative Energieträger umzusteigen und so CO₂-Emissionen im Betrieb dauerhaft zu senken.“



Geschäftsführer Daniel Jircik hat auch die Mieter im Blick: „Energetische Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass Menschen ihre Wohnung verlieren, weil sie sich die Miete nach der Sanierung nicht mehr leisten können. Wir achten auf sozialverträgliche Lösungen. Dazu gehört,

Maßnahmen schrittweise umzusetzen, technisch angemessen zu planen und wirtschaftlich tragfähig zu gestalten.“

Erstes Treffen mit dem neuen Bauminister

Grant Hendrik Tonne (rechts) ist Nachfolger von Olaf Lies als Niedersächsischer Minister für Wirtschaft, Verkehr und Bauen. In seinem Büro hat er kürzlich Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zu einem ersten Gespräch empfangen. Mit dabei auch der neue Staatssekretär Matthias Wunderling-Weilbier.



Verbandsdirektorin auf Sommerreise



Die persönlichen Besuche bei vdw-Mitgliedsunternehmen finden bei Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt in den Sommermonaten stets einen Platz im Terminkalender. Auch in diesem Jahr fuhr sie von Nord nach Süd durch das Verbandsgebiet, um vor Ort mit den Vertretern der Wohnungsunternehmen Projekte zu besichtigen und darüber zu diskutieren, „wo der Schuh drückt“. „Das sind immer wichtige Erfahrungen, die uns auch bei der politischen Arbeit in Hannover und Bremen helfen“, sagte die Verbandschefin nach der diesjährigen Sommerreise.

Die Tour durch Verbandsgebiet führte zunächst Richtung Süden zur Volksheimstätte in Göttingen und dem Bauverein in Hann.Münden, dann nach Norden zur Wohnungsbau Wesermarsch, zur Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven und zur Vereinigten Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde, ehe sie mit einem Besuch der KSG Hannover zu Ende ging.

Auch in Hannover bricht der Neubau weg

Im vergangenen Jahr wurden in der Landeshauptstadt nur 1.237 neue Wohnungen fertiggestellt. Abgesehen vom Corona-Jahr 2020 ist das der Tiefststand seit 2017. Stadtbaurat Thomas Vielhaber sagt: „Ich will das nicht schönreden: Nächstes und übernächstes Jahr werden es noch weniger.“ Die Stadt sucht gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft nach Wegen für eine Trendwende.

Verbandsdirektorin im NDR-Gespräch

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt war zu einem längeren Interview im NDR-Funkhaus Hannover. Moderator Andreas Kuhnnt wollte von der vdW-Chefin wissen, wie sich das Dilemma beim Wohnungsbau lösen lässt. Das Gespräch war Teil einer ausführlichen Hintergrundsendung auf NDR 1 zum Thema – „Wie kommt endlich Schwung in den Wohnungsmarkt?“



Link zum
Nachhören



Anzeige



Strang- & Badmodernisierung

Blome GmbH & Co. KG

Ihr Partner für die Modernisierung von Strängen und Bädern im bewohnten Zustand! Wir modernisieren komplette Liegenschaften!

Ihre Vorteile:

- > Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen
- > Modernisierung ohne zu entmieten
- > Festpreisgarantie
- > Fester Bauzeitenplan
- > Alles aus einer Hand - ein Gewährleister



BLOME.ORG

Blome GmbH & Co. KG

Graf-Zeppelin-Straße 12
33181 Bad Wünnenberg

Kontakt

Tel.: 02957/ 984 28-0
Mail: info@blome.org

Namen und Nachrichten



Superlative

← Die STÄWOG in Bremerhaven hat zuletzt nicht nur drei Schulen und zwei Mehrzwecksporthallen parallel geplant und fristgerecht fertiggestellt. Zeitgleich entstand auch das neue Polizeirevier Geestemünde, das im Oktober übergeben wird. Ein Gebäude der Superlative, wie es bei der STÄWOG heißt. Das hochmoderne Revier wird komplett ohne fossile Energien auskommen. Versorgt wird der 25 Meter hohe Komplex mit Erdwärme aus bis zu 140 Metern Tiefe sowie über eine PV-Anlage.

Auf geht's

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat einen 20-Jahres-Plan für das „Zukunftsquartier Sackring“ aufgestellt. In dem Stadtviertel verfügt die BBG über 1.200 Wohnungen und spricht deswegen auch von einem „Herzstück der Genossenschaft“. Ein städtebaulicher Entwurf bildet nun das Grundgerüst, um das Quartier zukunftsfit zu machen. Erste Schritte sind der Abriss alter Garagenanlagen und eingeschossiger Gewerbeflächen, damit auf den freiwerdenden Flächen neue Wohnhäuser entstehen können. Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Klimaschutz sind drei Leitmotive, die fürs Zukunftsquartier gelten sollen.

Ausbau

Die Wohnungsbaugenossenschaft SÜDHEIDE hat in Celle vier Gebäude komplett energetisch saniert. Dabei wurden in den Dachgeschossen acht neue bezahlbare Wohnungen geschaffen. Auch in Wathlingen wurden vier Mehrfamilienhäuser mit dem „vollen Besteck“ saniert: Fassadenerneuerung, neue Dächer, PV-Anlage, Wärmepumpe; dazu neue Balkone und Aufzugsanlagen.

Fertig

Die städtische allerland Immobilien GmbH hat in Celle für 16,5 Millionen Euro ein vierstöckiges Geschäftshaus inklusive Kinderkrippe mit 60 Betreuungsplätzen fertiggestellt. Außerdem werden die Mobil Krankenkasse und die Volksbank weite Teile des Gebäudes nutzen.

Seriell

Die Siedlungsgesellschaft in Cuxhaven wird im kommenden Februar 23 barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte, öffentlich geförderte Wohnungen an die künftigen Mieter übergeben. Erstmals lässt das Unternehmen ein Gebäude in serieller Bauweise errichten. Das Verfahren ist so ausgefeilt, dass für die Ein- bis Dreizimmerwohnungen vorgesehene Bäder als fertige Einheiten (also inklusive Fliesen, Waschbecken und Duscharmatur) in den dafür vorgesehenen Gebäudeteil geschoben werden. Geschäftsführer Peter Miesner zieht ein Zwischenfazit: „Die Vorteile liegen auf der Hand. Die Zukunft des Wohnungsbaus liegt im seriellen Bereich.“ Ein weiteres Neubauprojekt mit 20 Wohneinheiten soll schnellstmöglich folgen. „Bauen wird ein Mega-Thema in Cuxhaven“, ist sich Miesner sicher.

Geplant

Die kwg Hildesheim plant Wohnungs- und Gewerbebauten, um die Sarstedter Innenstadt attraktiver zu machen. Geschäftsführer Matthias Kaufmann stellte die Pläne jüngst im Stadtentwicklungsausschuss vor. Demnach sollen 90 Wohnungen sowie ein Gebäude mit mehreren Gewerbeeinheiten errichtet werden. Kostenpunkt: 30 Millionen Euro. Zuvor müssen mehrere Gebäude abgerissen werden. Die Kosten dafür soll die Stadt übernehmen. In den Gewerbeneubau wird auch die kwg-Geschäftsstelle einziehen. Das bisherige Bürohaus in Sarstedt wird abgerissen und durch Wohnungsneubau ersetzt.

Neubau I

→ In der zertifizierten Klimaschutzsiedlung Seehöfe am Werdersee in Bremen-Huckelriede haben Bausenatorin Özlem Ünsal, GEWOBA-Vorstand Dr. Christian Jaeger und weitere Projektpartner den Grundstein für weitere fünf Neubauten des Wohnungsbauunternehmens gelegt. In unmittelbarer Nähe zum Deich entstehen Mehrparteienhäuser mit 31 preisgebundenen, 15 preisgedämpften und 31 preisfreien Mietwohnungen. Außerdem wird es eine Pflege-WG und eine Wohnnutzungs-WG geben. Geplant sind insgesamt neun barrierefreie Mehrparteienhäuser im KfW 40-Standard. Aufgrund der klimafreundlichen Wärmeversorgung und des hohen energetischen Baustandards, das eine CO₂-Emission unter 7,5 Kilogramm pro



©Jörg Sarbach

Quadratmeter und Jahr erreicht, sowie die Gestaltung der Freianlagen, die die Biodiversität in hohem Maße fördert, hat das Bauvorhaben zusätzlich das Siegel „Klimaschutzsiedlung“ erhalten.

Neubau II

Die Peiner Heimstätte wird Mitte kommenden Jahres einen Neubau mit insgesamt elf Wohnungen fertigstellen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Peine ist enorm, die Heimstätte hat aktuell keine einzige freie Wohnung im Angebot.

Neubau IV

Die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft liegt mit ihrem jüngsten Neubau voll im Zeitplan. Im November sollen die 20 öffentliche geförderten Wohnungen bezugsfertig sein. Ausgestattet mit einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage entspricht das neue Gebäude dem KfW 40-Standard.

Neubau III

Die Kreisbaugesellschaft Verden hat in Bierden bei Achim mit dem Bau von 24 geförderten Wohnungen begonnen. Geplanter Fertigstellungstermin: Oktober 2026. Das Projekt schlummerte einige Jahre in der Schublade, denn der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Kostensteigerungen und Materialengpässe hatten den Baustart verzögert.

Neubau V

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Cloppenburg errichtet 13 öffentlich geförderte Wohnungen in der Kreisstadt. Zeitnah wird der Neubau von weiteren geförderten Wohnungen in Garrel und Emstek beginnen. Darüber hinaus sind Projekte in einer Größenordnung von gut 100 Wohneinheiten im gesamten Kreisgebiet in der Vorbereitung.



©Carsten Baucke

Einfach schön

← Zum zehnten Mal hat die GEWOBA in Osterholz-Tenever zu den „Singenden Balkonen“ eingeladen. Eröffnet wurde das stimmungsvoll beleuchtete Freiluftkonzert von Bremens Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte und GEWOBA-Vorstandsmitglied Anja Passlack. „Wir sind immer wieder begeistert, wie viele Menschen in OTe zum Gelingen des Festes beitragen – sei es mit ihrem Balkon, durch ihren Gesangsbeitrag oder mit vielfältigen Köstlichkeiten für das leibliche Wohl des Publikums“, freuten sich die Organisatoren.



Offensiv

↑ Die kommunale Wohnungsgesellschaft gbg in Hildesheim hat im vergangenen Jahr 21 Millionen Euro in den Neubau und 17 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Ein zentrales Projekt ist die energetische Sanierung eines Hochhauses im Stadtteil



Ochtersum. Dort entstehen 43 barrierefreie Wohnungen, die künftig mit Erdwärme versorgt werden. Aktuell sind 70 Wohnungen im Bau. Das neue Stadtteilzentrum Drispengstedt soll im kommenden Frühjahr eröffnet werden. Auf dem Plan steht der Bau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen, die 2027 bezugsfertig sein sollen.

Umzugsplanung

Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven wird ihren Verwaltungssitz verlegen. 65 Jahre lang war die Grenzstraße Unternehmensadresse, in etwa zwei Jahren wird die Geschäftsstelle in die Weserstraße am Großen Hafen umziehen. Dort errichtet die Genossenschaft ein dreigeschossiges Bürohaus. „An der Grenzstraße sind alle Platzreserven für weitere Arbeitsplätze ausgeschöpft“, begründen die Vorstände Peter Krupinski und Ole Ott die Umzugspläne.

Leerstand beendet

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim hat einen ärgerlichen Leerstand in einem belebten Einkaufsquartier beendet. Die Genossenschaft hat die Verkaufsräume einer ehemaligen Gärtnerei übernommen und für rund eine halbe Million Euro umgebaut. Voraussichtlich im Februar wird dort eine Tiernahrungskette ihre Türen öffnen. Auf dem Gelände hat der BWV außerdem an einen Supermarkt und eine Drogeriekette vermietet.



Gute Lösung

↑ Die städtische Wohnungsgesellschaft GBN in Nienburg / Weser setzt bei der seriellen energetischen Sanierung auf die Kooperation mit dem Berliner Unternehmen ecoworks. Ziel sei es im ersten Schritt, drei Gebäuderiegel aus dem Jahr 1950 in Vorzeigeprojekte der Energiewende zu verwandeln, sagt Geschäftsführer Claus Vollmer. Er nennt die Vorteile, die

sich im Laufe des Projektes ergaben: schnelle Abläufe, große Energieeinsparungen, hohe Wirtschaftlichkeit, replizierbare Ergebnisse. Und die Mieter? Vollmer: „Die Belastung durch die serielle Sanierung ist relativ gering, da es nur minimal-invasive Eingriffe von außen im bewohnten Zustand geben wird. Es mussten keine Ersatzwohnungen gefunden und bezogen werden und die Wohnqualität wird deutlich gesteigert.“

Experiment

Die NEULAND Wohnungsgesellschaft in Wolfsburg testet bei einem Mehrfamilienhaus aus den 1960er Jahren erstmals die Abläufe der Seriellen Sanierung. Die Arbeiten finden im bewohnten Zustand statt. In den nächsten anderthalb Jahren will die NEULAND auf diese Weise rund 330 Wohnungen insbesondere auch energetisch ertüchtigen.



© Jung Architekten

Geplant

↑ Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim setzt im neuen Quartier Ostend seine Neubauaktivitäten fort. Voraussichtlich im kommenden Sommer sollen die Bauarbeiten für ein gemischt genutztes Gebäude beginnen. Einen Teil des Neubaus wird die Diakonie Himmelsthür nutzen, um in vier Wohngruppen Kinder und Jugendliche unterzubringen. Zudem sind Elternzimmer und Gemeinschaftsräume geplant. In einem zweiten Gebäudeteil errichtet der BWV 14 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sowie zwei rollstuhlgerechte Wohnungen. Hinzu kommen drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Auf dem gleichen Baufeld sind bereits acht Miet-Reihenhäuser im Bau, die im Januar bezugsfertig sein sollen.

Neuer Impuls

Die Peiner Heimstätte hat ein überwiegend leerstehendes Sechsfamilien-Haus gekauft, wird es umfangreich sanieren und damit dringend benötigten Wohnraum in der Stadt schaffen. Rund 760.000 werden investiert. Der Mietpreis wird nach Angaben von Geschäftsführer Sven Gottschalk bei 7,60 Euro pro Quadratmeter liegen.

Klimaschutz

Die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück (WGO) modernisiert im Stadtteil Schölerberg 62 Wohnungen aus den 1950er Jahren. Die Maßnahmen sind Teil des Klimapfads der WGO, die ihren Bestand bis 2045 klimaneutral gestalten will. Allein in diesem Jahr investiert die Genossenschaft acht Millionen Euro in energetische Verbesserungen.



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**.



Startschuss

← Die Wohnungsgesellschaft NEULAND und die Stadt Wolfsburg treiben im Rahmen des städtebaulichen Gesamtvorhabens „Die Höfe“ die Entwicklung im Quartier voran. Nun hat die NEULAND mit einem umfassenden Pilotprojekt die Sanierung eines Gebäudeensembles aus den 1940er Jahren begonnen. Damit beginnt ein weiterer wichtiger Schritt zur Aufwertung des gesamten Areals, das historisch gewachsen, aber energetisch und baulich dringend sanierungsbedürftig ist. Ziel der NEULAND ist es, nach erfolgreicher Umsetzung des Pilotprojekts auch die weiteren Gebäude im Quartier sukzessive in unterschiedlicher Ausprägung zu sanieren. Geschäftsführerin Irina Franz betont: „Die Komplexität solcher Sanierungen – vor allem in denkmalgeschützten Quartieren – ist hoch. Wir gehen Schritt für Schritt, mit Plan, mit Augenmaß – und mit dem klaren Ziel, langfristig attraktiven Wohnraum in Wolfsburg zu sichern.“

Zur Person



↑ Geschäftsführerwechsel beim Stephanswerk in Osnabrück: Am 1. September hat **Andreas Engelmeyer** (Mitte) die Nachfolge von **Johannes Baune** (links) angetreten, der 14 Jahre die Geschicke des Unternehmens geleitet hat. Erster Gratulant: Aufsichtsratschef **Dr. Reinhold Kassing**. Der 29-jährige Engelmeyer hatte vor seiner Berufung in die Geschäftsführung als Abteilungsleiter den Bereich der Instandhaltung für die rund 3.400 im Stephanswerk verwalteten Wohnungen verantwortet. Neben ihm gehört weiterhin **Carolin Lauhoff** als Technische Geschäftsführerin zum Führungsduo.



↑ Der Aufsichtsrat der Braunschweiger Baugenossenschaft hat den bisherigen Technischen Geschäftsführer **Jan Oldenburger** mit Wirkung zum 1. August in den Vorstand bestellt. Damit übernimmt er offiziell die Verantwortung für den technischen Bereich der Genossenschaft.

Neu im Vorstand des Bau- und Wohnungsvereins zu Norden ist **Patrick Gärtner**. Er hat die Nachfolge von **Reiner Heinks** angetreten. Weiter gehören zum Vorstand **Manfred Böke** und **Jann-Enno Erdwiens**. Hauptamtlicher Geschäftsführer ist **Jannes Erdwiens**.

Die Osnabrücker Wohnungsgesellschaft Wio hat einen neuen Geschäftsführer: Am 1. September hat **Bernd Wortmeyer** die Leitung der 100-prozentigen Stadtwerke-Tochter und gleichzeitig auch den eigenen Immobilienbereich der Stadtwerke. Wortmeyer löst die bisherige Doppelspitze aus **Wigand Maethner** und **Holger Clodius** ab. Der 55-Jährige war zuvor Geschäftsführer der Duisburger Wohnungsbaugesellschaft Gebag.

techem




**WARNT BEI
RAUCHENTWICKLUNG**


**MELDET KOHLENMONOXID-
ENTWICKLUNG**


**GIBT LÜFTUNGSHINWEISE
ZUM SCHUTZ VOR SCHIMMEL**


**MELDET HITZE-ENTWICKLUNG
IN DER KÜCHE**

FÜR DIE ZUKUNFT UND DEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIE

Der Multisensor Plus. Das erste Gerät, das Rauch, Hitze, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit misst – und noch viel mehr Funktionen hat.

Erfahren Sie jetzt mehr über den **Multisensor Plus** von Techem und lassen Sie sich gleich persönlich und unverbindlich beraten!

Techem Energy Services GmbH
 Niederlassung Hannover
 Brüsseler Straße 3a · 30539 Hannover
 Tel. +49 511 219870 · www.techem.de

MULTISENSOR PLUS
FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE

Gemeinsam Lebensräume zum Wohlfühlen schaffen –

**Ihr Partner für Wohnkonzepte und
Quartiersentwicklung**

Wir unterstützen Sie dabei Ihre Mieter bestmöglich zu begleiten. Von der Projektentwicklung bis hin zu maßgeschneiderten Service- und Betreuungsangeboten sind wir für Sie und Ihre Mieter da.

Für ein Zuhause, das verbindet – sprechen Sie uns an!

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
 Landesverband Niedersachsen/Bremen
 Frau Silke Aue
silke.aue@johanniter.de
 Tel. 01520 9387938



Für weitere Informationen
QR-Code scannen.



JOHANNITER
Aus Liebe zum Leben



Foto: Johanniter/Monika Hoefler

Termine 2025 / 2026

30. September

Hannover: **Wohnungspolitischer Kongress**

7. Oktober

Hannover: **Parlamentarischer Abend**

15. Januar

Hannover: **vdw-Jahresauftakt**

25./26. Februar

Hamburg: **Fachtagung Digitalisierung**

16./17. April

Bad Zwischenahn: **43. Zwischenahner Gespräch**

4. Mai

Hamburg: **Fachtagung IT-Sicherheit**

10./11. Juni

Hannover: **Real Estate Arena**

28./29. September

Gut Thansen: **Fachtagung Rechnungswesen**

Redaktion

Carsten Ens
verantwortlich im Sinne
des Presserechts
Telefon +49 511 1265-127
E-Mail c.ens@vdw-online.de

Hiram Kahler
Bauen und Technik
Telefon +49 511 1265-145
E-Mail h.kahler@vdw-online.de

Karsten Dürkop
Multimedia, Bildung, FAI
Telefon +49 511 1265-126
E-Mail k.duerkop@vdw-online.de

Oliver Kraski
Recht
Telefon +49 511 1265-124
E-Mail o.kraski@vdw-online.de

Neele Bodermann
Wohnungswirtschaft
Telefon +49 511 1265-130
E-Mail n.bodermann@vdw-online.de

Thomas Wahle
Steuern
Telefon +49 511 1265-194
E-Mail t.wahle@vdw-online.de

Herausgeber

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

Anzeigen

Ilka Schünemann
Telefon +49 511 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

Telefon +49 511 1265-01
Telefax +49 511 1265-111
E-Mail info@vdw-online.de

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



Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/53326-2509-1001

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2509-1001
Papier: Circle Offset Premium White – FSC-zertifiziert.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel.
Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.

FIX UND FERTIG



PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen

FIX FERTIG



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: ALHO Modulbau

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



