



vdw

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

vdw magazin

5.25

**...oder kann
das weg?**

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.



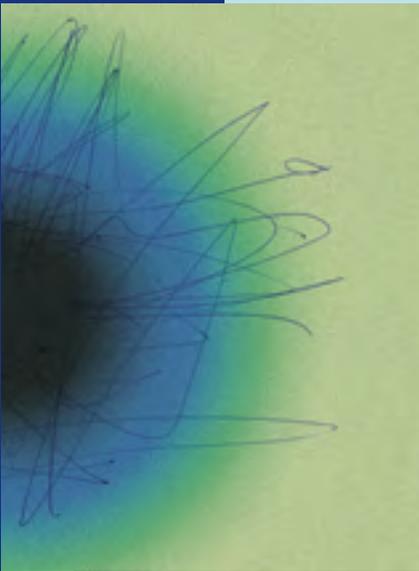
Mehr Informationen?

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

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

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

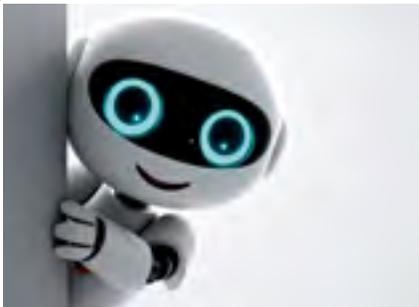
Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG • Am Küstenkanal 8 • 26131 Oldenburg
www.glasfaser-nordwest.de



©Hunger & Koch

„...oder kann das weg?“

„War es gut oder kann das weg?“ Dem auslaufenden Jahr 2025 wird man wohl nicht lange hinterhertrauern: der Weltfrieden bedroht, die Regierung in der Krise, die Wirtschaft im Keller, der Bauturbo muss noch zünden, das Wetter mau. Umso mehr gilt es, mit Optimismus ins neue Jahr zu starten. Wir wünschen jedenfalls ein erfolgreiches und glückliches 2026!



03 **auftakt 2026**

Wie steht es um die Wohnungswirtschaft? Was sagt die Politik? Und was ist eigentlich mit KI? Viele Fragen, denen der vdW bei seiner Jahresauftaktveranstaltung auf den Grund gehen will. Und wir freuen uns schon jetzt auf viele Gäste und zahlreiche gute Gespräche.



08 **Grünes Bauen**

Auch in Niedersachsen und Bremen kommt man um nachhaltiges Bauen nicht herum. Wir zeigen in diesem Heft Beispiele aus Hannover, wie klimaschonende Gebäudekonzepte im Bestand umgesetzt werden können.



14 **Biodiversität**

Wohnungsunternehmen stehen heute vor der doppelten Herausforderung, ihre Bestände klimagerecht zu modernisieren und gleichzeitig lebenswerte Wohnumfelder zu schaffen. Die Nibelungen aus Braunschweig hat ein Projekt realisiert, das Klimaschutz, Artenschutz und Aufenthaltsqualität vereint und als Beispiel für zukunftsorientierte Stadtentwicklung dient.

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

Manchmal zwingt uns ein Jahr förmlich dazu, sich die Frage zu stellen: „... oder kann das weg?“ Eine Frage, die 2025 für mich häufig Ausgangspunkt politischer Gespräche war. Denn selten zuvor lag so viel im Umbruch, während gleichzeitig so vieles an Komplexität reduziert werden müsste, damit Bauen wieder möglich ist.

Im Rückblick auf das nun zu Ende gehende Jahr zeigt sich vor allem eines: Die politische Landschaft hat sich neu sortiert, zentrale Gesetzgebungsverfahren wurden angestoßen, und gleichzeitig stand die zentrale Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Niedersachsen und Bremen so drängend im Raum wie selten zuvor. Für mich war es ein Jahr intensiver Gespräche, enger Abstimmungen mit politischen Entscheidungsträgern und vieler Begegnungen, in denen ich die Anliegen der sozialen Wohnungswirtschaft deutlich gemacht habe.

Der „Bremer Weg“ hat dabei eine wichtige Rolle gespielt. In zahlreichen Arbeitskreisen mit der Bremer Senatsverwaltung und anderen Verbänden haben wir die Bedeutung kosteneffizienter und praxistauglicher Standards unterstrichen. Es freut mich, dass dieses Modell bundesweit Beachtung findet. In Niedersachsen habe ich mich früh dafür eingesetzt, dass ein vergleichbarer Prozess startet – und nun haben wir uns auch in Hannover auf den Weg gemacht. Beide Entwicklungen zeigen, dass ein Umdenken möglich ist, wenn der politische Wille vorhanden ist.

Besonders gefreut hat mich, dass der neue niedersächsische Bauminister Grant Hendrik Tonne sehr schnell erkannt hat, welches Potenzial im „Niedersächsischen Weg“ steckt. In unseren ersten Gesprächen war deutlich zu spüren, dass er die strukturellen Herausforderungen des Wohnungsbaus ernst nimmt und entschlossen ist, Hürden abzubauen. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit – und darauf, gemeinsam die notwendigen Schritte voranzubringen.

Dass Olaf Lies zum Ministerpräsidenten gewählt wurde, bedeutet darüber hinaus, dass das Thema sozial orientierter Wohnungsbau nun auch in der Staatskanzlei fest verankert ist. Diese Konstellation stärkt die Chancen auf verlässliche wohnungspolitische Prioritäten in Niedersachsen.

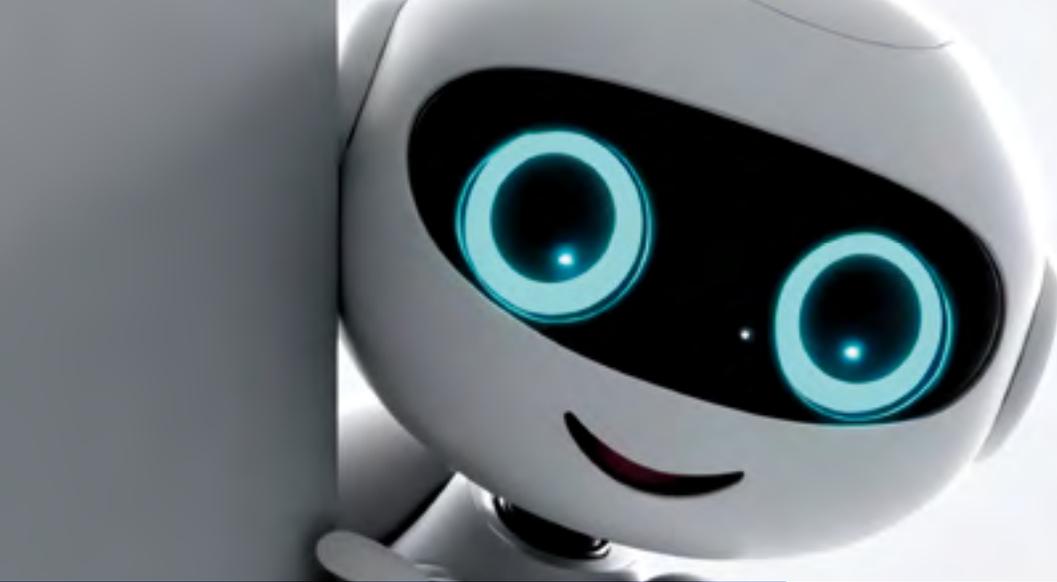
Auch auf Bundesebene war intensiv zu verfolgen, wie sich die neue Bundesregierung in der Wohnungs- und Baupolitik positioniert. Entscheidend wird sein, ob die angekündigten Maßnahmen im kommenden Jahr tatsächlich ihre Wirkung entfalten. Die Herausforderungen sind groß, doch die Richtung stimmt in vielen Punkten.

Bei all diesen Veränderungen war und ist es mir besonders wichtig, dass der vdW ein verlässlicher, konstruktiver und gleichzeitig klarer Ansprechpartner bleibt. Stabilität in unseren Positionen und Kontinuität im Dialog sind in bewegenden Zeiten unverzichtbar und genau dafür habe ich mich auch 2025 stark gemacht.

2026 wird nicht minder ein entscheidendes Jahr: Die Kommunalwahlen in Niedersachsen, die Umsetzung der Reformprozesse und die Frage, ob der Wohnungsbau wieder an Fahrt aufnimmt, werden maßgeblich darüber bestimmen, wie wir weiterarbeiten können. Ich werde diese Entwicklungen eng begleiten und weiterhin präsent sein, wo Entscheidungen getroffen werden.

Zum Jahresende wünsche ich Ihnen eine friedliche Weihnachtszeit und einen guten Start in ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr – und dass wir gemeinsam sicher erkennen, was bleiben muss und was tatsächlich „weg kann“.

Ihre Dr. Susanne Schmitt



auftakt26

Auf ein Neues!

Hannover. Das erste große Treffen der sozialen Wohnungswirtschaft im neuen Jahr ist traditionell die Jahresauftaktveranstaltung des vdw Niedersachsen Bremen. Und so werden sich am Donnerstag, den 15. Januar 2026, wieder rund 250 Gäste im Alten Rathaus Hannover einfinden, um sich auf die Herausforderungen der bevorstehenden Monate einzustimmen.

Im Fachteil am Vormittag geht es uns schwerpunktmäßig um zwei Themen: Zum einen werden Professor Dr. Thomas Beyerle von der Hochschule Biberach und Professor Dr. Harald Simons von der empirica AG die Situation am Mietwohnungsmarkt analysieren. Der Blick geht dabei insbesondere auf die Lage der Investoren und die Entwicklung der Wohnkosten.

Anschließend wird die Kampagne „Kein Raum für häusliche Gewalt“ vorgestellt, die der vdw gemeinsam mit dem Landespräventionsrat Niedersachsen entwickelt.

Beim Neujahrsempfang am Nachmittag heißt der vdw zahlreiche Gäste aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung willkommen. Erstmals wird der neue Niedersächsische Bauminister Grant Hendrik Tonne beim vdw-Jahresauftakt ein Grußwort halten. Ebenso begrüßen wir die Bremer Bausenatorin Özlem Ünsal. Den Festvortrag hält Bilal Zafar. Sein Thema: Jahrhundert-Chance KI. ←

DO
15.01.
2026

- 10:00 **Begrüßung**
Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin
vdw Niedersachsen Bremen
- 10:15 **Wohnungsmärkte 2026:
Balance zwischen bezahlbarem Wohnen
und Investitionssicherheit**
Prof. Dr. Thomas Beyerle, Hochschule Biberach
- 11:00 **Mietanstieg und kein Ende?
– Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt**
Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand empirica AG
- 12:45 **Vorstellung der Kampagne
„Kein Raum für häusliche Gewalt“**
Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin
vdw Niedersachsen Bremen
Dr. Thomas Smollich, Staatssekretär
Niedersächsisches Justizministerium
- 15:00 **Eröffnung Neujahrsempfang**
Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin
vdw Niedersachsen Bremen
- Grußworte**
Grant Hendrik Tonne, Niedersächsischer Bauminister
Özlem Ünsal, Bremer Bausenatorin
- FESTVORTRAG Jahrhundert-Chance: KI**
Bilal Zafar, Autor und Professional Speaker
für Artificial Intelligence

Zweiter Parlamentarischer Abend von vdw und Mieterbund

Bauminister Tonne lobt die Zusammenarbeit mit der sozialen Wohnungswirtschaft



Hannover. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und die Landesvorsitzende des Mieterbundes, Susanne Lippmann, konnten beim gemeinsamen Parlamentarischen Abend einige prominente Gäste begrüßen. Neben zahlreichen Parlamentariern waren auch der Niedersächsische Wirtschafts- und Bauminister Grant Hendrik Tonne und die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes Dr. Melanie Weber-Moritz ins Alte Rathaus gekommen. Dr. Schmitt und Lippmann hoben bei ihrer Begrüßung die großen Herausforderungen für das bezahlbare Wohnen hervor. Die vdw-Chefin unterstrich, dass man gemeinsam mit der Landesregierung zuletzt viel erreicht habe, um den Wohnungsbau schneller und günstiger zu machen. Minister Tonne betonte in

seinem Grußwort: „Die Zusammenarbeit mit dem vdw und dem Mieterbund ist vorbildlich konstruktiv.“ Tonne lobte das große Engagement der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und hob hervor, dass die Wohnungsunternehmen im vdw nicht nur bauen, sondern gesellschaftliche Verantwortung übernehmen und entscheidend zur Stabilisierung vieler Quartiere beitragen.

Zahlreiche Vertreter von Wohnungsunternehmen nutzten an dem Abend die Gelegenheit, um mit Landtagsabgeordneten ins Gespräch zu kommen. Im Mittelpunkt der Gespräche standen die aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen. Dauerthema: Die schwierige Lage am Wohnungsmarkt bedroht den sozialen Frieden in unse-

rem Land. Besonders intensiv wurde über die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im mittleren Preissegment und die Notwendigkeit eines Tilgungszuschusses beziehungsweise weiterer Förderinstrumente im zweiten Förderweg diskutiert. Auch eine mögliche Vereinfachung der Wohnraumförderbestimmungen war Thema an dem Abend. Minister Tonne nahm diese Hinweise auf und signalisierte Bereitschaft, die Anliegen des Verbandes in die politische Arbeit einzubeziehen.

Im kommenden Jahr findet der Parlamentarische Abend am 6. Oktober in Hannover statt.

► **Gebäude Navigator** Das Betriebssystem für Gebäude

Anzeige

Ein System, das mit Ihren Anforderungen wächst.

GWH



navi
HEIZUNG
by othermo

Der Gebäude Navigator –
ein Gateway, eine Plattform, viele Module.

Starten Sie heute mit der digitalen
Heizungsoptimierung: Installation, Monitoring
und Optimierung als vollständig umlagefähige
Dienstleistung – ohne zusätzlichen
Aufwand für Ihr Team.

250 Fachleute diskutieren beim 20. Wohnungspolitischen Kongress

Dr. Susanne Schmitt: „Wir brauchen eine breite Allianz für den Wohnungsbau“



Hannover. Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind gravierend: In den vergangenen 25 Jahren haben sich die Baukosten für einen Quadratmeter Wohnraum mehr als verdoppelt. Seit 2022 ist auch das Zinsniveau deutlich gestiegen – eine doppelte Belastung für die Bauwirtschaft, die auch in Niedersachsen Spuren hinterlässt. Steigende technische Standards und teure Grundstückspreise führen dazu, dass die Zahl der neugebauten Wohnungen sinkt, während Mieten und Nebenkosten dagegen steigen. Darunter leiden besonders Haushalte mit geringem Einkommen.

Um Lösungsansätze zu diskutieren, zu teilen und zu finden, haben sich beim 20. Wohnungspolitischen Kongress in Hannover rund 250 Fachleute getroffen.

Wirtschaftsstaatssekretär Matthias Wunderling-Weilbier appellierte: „Wir müssen Wege finden, wie wir trotz

hoher Baukosten und steigender Zinsen neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und keine Luxusfrage. Das gelingt nur, wenn wir innovative Konzepte in die Praxis bringen: durch die Wiederverwendung von Materialien, durch intelligente Nachverdichtung und durch effiziente Bauweisen, die Kosten senken und Ressourcen schonen. Entscheidend ist, dass Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit Hand in Hand gehen – damit auch Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen eine echte Chance auf gutes Wohnen haben. Der Wohnungspolitische Kongress zeigt, wie wertvoll der Austausch von Ideen und praktischen Erfahrungen ist, um diesen Anspruch in Niedersachsen gemeinsam zu verwirklichen.“

NBank-Vorstandsvorsitzender Michael Kiesewetter ergänzte: „Natürlich

wird es in Großstädten wie Hannover und Oldenburg oder im berühmten Speckgürtel um Hamburg nicht ohne intelligenten und bezahlbaren Neubau gehen. Aber in Niedersachsen gibt es mehr als 4,15 Millionen Wohnungen. In der klugen Weiterentwicklung dieses Bestands liegt ein enormes Potenzial. Um-, Aus- und Anbauten von und an Gebäuden können ebenso zur Schaffung von Wohnraum beitragen wie die Entwicklung bereits bestehender Quartiere durch Nachverdichtung. Und dieses Bauen darf nicht so teuer sein, dass die Mieten hinterher unerschwinglich sind. Denn sonst ist niemandem gedient.“

Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft erneuerte vdW-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt die Forderungen, die Baukosten spürbar abzusenken, Baustandards abzusenken, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und mehr preisgünstiges Bauland speziell für den bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen: „Wir müssen auf allen Ebenen von Politik und Verwaltung und in der Abwägung aller unterschiedlichen öffentlichen Interessen dem bezahlbaren Wohnungsbau endlich Vorfahrt einräumen. 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.“



„Entscheidend ist, dass Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit Hand in Hand gehen – damit auch Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen eine echte Chance auf gutes Wohnen haben.“

Fachleute diskutierten auf dem Kongress beispielsweise das Potenzial, das die Bebauung von ebenerdigen Parkplätzen neben freistehenden Gebäuden wie Einkaufsmärkten bietet – natürlich unter Erhalt der Abstellplätze. Schätzungen gehen bundesweit von mehr als 18 Millionen Quadratmetern an Parkplatzfläche aus. Das Erdgeschoss wird weiter als Parkplatzfläche genutzt, gebaut wird in 3D-modularer Holzbauweise.

Daneben wurden Ideen für gelungene Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich vorgestellt wie zum Beispiel das Projekt „Tarzan und Jane“ der GEWOBA in der Bremer Gartenstadt Vahr, das mit dem Deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet wurde. Die beiden durch Laubengänge miteinander verbundenen Gebäude zeigen, wie Siedlungen aus den fünfziger und sechziger Jahren mit kostengünstigem, aber qualitativ hochwertigem Neubau aufgelockert werden können. 41 preisgebundene und 21 preisfreie Wohnun-

gen sind bis Herbst 2023 hier entstanden. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert den Strom für das Gebäude.

Auch in Niedersachsen wurde der prämierte Nebautyp „Tarzan & Jane“ bereits mit Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung erfolgreich umgesetzt. Im Heinrich-Albert-Zachariä-Bogen in Göttingen-Weende entstanden 35 neue Wohnungen, gebaut von der Städtischen Wohnungsbau GmbH (SWB). Sämtliche Einheiten sind barrierefrei gestaltet, drei davon zusätzlich rollstuhlgerecht. Die Kaltmiete beträgt 7,50 Euro pro Quadratmeter. ←



Fotos: ©zalishchycker.de

Grünes Bauen in Norddeutschland

Von Frank Urbansky

Autor und Vorsitzender energieblogger.net

Auch Niedersachsen und Bremen kommen um nachhaltiges Bauen nicht herum. Kommunen wie Hannover etwa setzen auf konsequent klimaschonende Gebäudekonzepte im Bestand. Andere Konzepte gibt es ebenfalls – sowohl bei kommunalen als auch bei privaten Akteuren.

Unter anderem setzt der mittelständische Bauherr, Projektentwickler und Verwalter Gundlach Bau und Immobilien gezielt auf Nachhaltigkeit – sowohl im Neubau als auch in der Sanierung und Quartiersentwicklung.

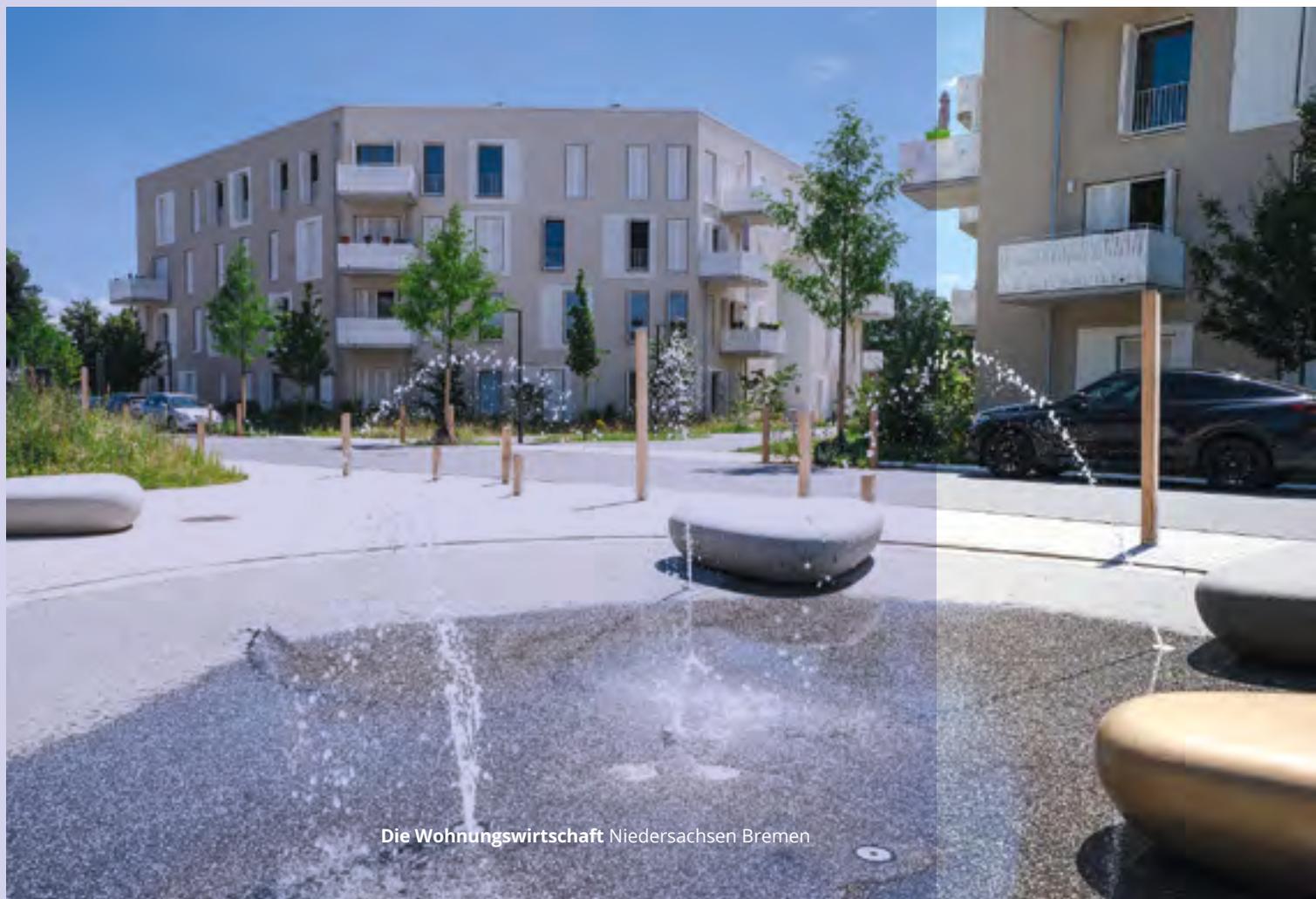
Ein zentrales Ziel des hannoverschen Traditionsunternehmens ist es, bis 2035 rund 4.000 Mietwohnungen CO₂-neutral zu

bewirtschaften. Bereits bis 2024 wurde der CO₂-Ausstoß im Bestand um über 43 Prozent gegenüber 1990 gesenkt. Möglich machen das umfassende Maßnahmen wie der Einsatz von Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle.

Ähnlich zukunftsgerichtet zeigt sich das Neubau-Projekt „Herzkamp“ in Hannover-Bothfeld, wo intelligentes Regenwassermanagement, erneuerbare Energien und E-Ladeinfrastruktur zum Einsatz kommen.

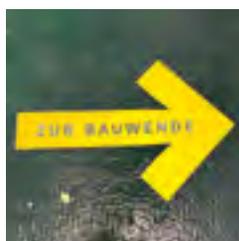
Im „Herzkamp“ gibt es ein intelligentes Regenwassermanagement ohne Anschluss an die Regenwasser-Kanalisation.

©Gundlach Bau und Immobilien





© Alexander Schlichter



„Lieber Holz
als Beton.“

Ressourcen bei Sanierungen sparen

Ein Fokus liegt auch auf der ressourcenschonenden Sanierung. So wurden am Niedersachsenring vom Spar- und Bauverein Hannover mehrere Bestandsgebäude umfassend energetisch ertüchtigt und mit neuen Dämmstandards, effizienten Heizsystemen und smarten Steuerungen ausgestattet. Dabei spielt auch die Kreislaufwirtschaft eine Rolle – etwa durch Wiederverwendung von Bauteilen oder sortenreines Trennen und Recyceln beim Rückbau. Die Quartiersentwicklung verfolgt einen integrativen Ansatz: soziale Infrastruktur, Mobilitätsangebote, Grünflächen und klimagerechtes Bauen werden gemeinsam gedacht und umgesetzt.

In der Region profitieren auch andere Kommunen von diesen Entwicklungen. In Bremen setzen Stadt und Wohnungsbaunternehmen zunehmend auf serielle Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip, bei dem Gebäudeteile industriell vorgefertigt und innerhalb weniger Tage montiert werden. Erste Pilotprojekte zeigen, dass sich so auch schwierige Bestände auf Nettonull-Standard bringen lassen. In Oldenburg wiederum wurde mit dem „Haus der Zukunft“ ein multifunktionales Gebäude realisiert, das Passivhausstandard, Holzbau, Photovoltaik und smarte Gebäudetechnik kombiniert – und als Vorbild für weitere Vorhaben dient.

Nachhaltig Bauen mit Holz

Im Bremer Stadtteil Osterholz entstand auf dem Gelände des Ellener Hofes ein sozial-ökologisches Modellquartier, das auf ressourcenschonendes und kreislaufgerechtes Bauen setzt. Mit dem Gebäudeensemble Woof & Skelle in Bremen zeigen ZRS Architekten Ingenieure, wie soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit im Wohnungsbau zusammen funktionieren können.

Das Ensemble besteht aus einem fünfgeschossigen Wohngebäude für soziales Wohnen und einem zweigeschossigen Bau mit integrierter Kindertagesstätte. Beide Gebäude sind in robuster Holzskelettbauweise errichtet, was eine Nutzungsdauer von über 100 Jahren möglich macht. Die Konstruktion ist vollständig rückbaufähig und erlaubt dank flexibler Grundrisse eine langfristige und vielseitige Nutzung – ganz ohne Eingriff in das Tragwerk.

Das Motto „lieber Holz als Beton“ prägt das gesamte Bauwerk: Über 60 Prozent des Materials ist Holz und Beton wurde nur dort eingesetzt, wo es technisch unvermeidlich war – etwa für sichtbare Treppenläufe, die in ihrer Materialehrlichkeit ein bewusstes gestalterisches Element darstellen. Die vertikal gegliederte Fassade aus vorvergrauter nordischer Fichte verbindet beide Baukörper optisch zu einer Einheit. Selbst die Brandwand

„Nachhaltiges Bauen ist längst mehr als eine technische Spielart – es ist ein umfassender Ansatz, der Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und Lebensqualität verbindet.“

zum Nachbargebäude wurde in Holzrahmenbauweise errichtet. Bei der Dämmung kamen ausschließlich nachhaltige Materialien wie Zellulose, Holzfaser und Schaumglas zum Einsatz.

Unterstützt wird die CO₂-neutrale Bauweise durch ein bewusst einfach gehaltenes Low-Tech-Klimakonzept. Tageslicht, natürliche Belüftung und eine möglichst CO₂-arme Konstruktion minimieren den Energiebedarf im Betrieb. Zusätzlich wird das Gebäude über ein mit Biomethan betriebenes Blockheizkraftwerk mit Fernwärme versorgt.

Das von der DGNB prämierte Projekt ermutigte andere Planer, die Prinzipien der Kreislauffähigkeit weiterzudenken – auch für jene 20 Prozent des Gebäudes, die bisher noch nicht rückbaufähig sind.

Fazit

Nachhaltiges Bauen ist längst mehr als eine technische Spielart – es ist ein umfassender Ansatz, der Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und Lebensqualität verbindet. Unternehmen wie Gundlach beweisen, dass mittelständische Bauträger und Wohnungsunternehmen mit klarer strategischer Ausrichtung und Innovationskraft wesentliche Beiträge leisten können. Dafür braucht es jedoch verlässliche Rahmenbedingungen, skalierbare Technologien und langfristige Partnerschaften entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Nur so kann sichergestellt werden, dass Green Building in Niedersachsen und Bremen keine Ausnahme bleibt, sondern Standard wird.



Anzeige

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.



„Bei jedem Neubau Voraussetzungen für CO₂-neutralen Betrieb schaffen“

Interview mit Marco Wegner

Leiter Wohnungswirtschaft bei Gundlach Bau und Immobilien



Marco Wegner

©Gundlach Bau und Immobilien

Gundlach hat sich vorgenommen, bis 2035 rund 4.000 Mietwohnungen CO₂-neutral zu bewirtschaften. Was bedeutet das konkret?

Bei jedem Neubauprojekt schaffen wir heute schon die Voraussetzungen für einen CO₂-neutralen Betrieb. Unser Bestand von rund 4.300 Wohneinheiten ist energetisch gut saniert und steht mit seinen Energiekennzahlen bereits besser da als der deutsche Durchschnitt. Auf dem Weg zur Klimaneutralität betrachten wir aktuell Heizung, Warmwasser, Stromverbrauch im Haus sowie die eigene Stromerzeugung.

Wo setzen Sie dabei konkret an. Und wie unterscheiden sich Neubau und Bestand?

Wir clustern unsere Bestände in Altbauten und neuere Bauten nach 2010. Bei den jüngeren Gebäuden sind meist keine zusätzlichen Dämmmaßnahmen nötig. Entscheidend ist die Heizungsversorgung: Liegt bereits ein Fernwärmeanschluss oder eine erneuerbare Lösung vor, prüfen wir nur

noch Optimierungen. In anderen Fällen entwickeln wir Maßnahmenpakete – von der Umrüstung der Haustechnik bis zu punktuellen Verbesserungen an der Gebäudehülle.

Wo liegen die größten Hürden, gerade im Bestand?

Die Flächen sind begrenzt, bestehende Bäume oder Bodenbelastungen erschweren oft die Umsetzung und man ist teilweise von anderen Akteuren abhängig. Dennoch lassen sich viele Verbesserungen integrieren, wenn man sie von Anfang an mitdenkt.

Das klingt nach einem erheblichen Investitionsaufwand.

Wie finanzieren Sie das?

Für die vollständige CO₂-Neutralität kalkulieren wir aktuell mit rund 90 Millionen Euro – ohne künftige Baukostensteigerungen. Die Finanzierung erfolgt über eine Mischung aus Eigenmitteln, Förderprogrammen und moderaten Mieterhöhungen. Zudem bieten wir unser Know-how auch anderen Bestandshaltern als Dienstleistung an.

Wann erreichen Ihre Gebäude tatsächlich CO₂-Neutralität?

Unsere Maßnahmen machen die Gebäude „klimaneutral-ready“. Vollständig CO₂-neutral werden sie, sobald die Energie- und Fernwärmeversorger selbst klimaneutral liefern.

Nachhaltige Quartiere umfassen oft mehr als nur Energiefragen. Welche Rolle spielen E-Ladeinfrastruktur und Mobilitätsangebote bei Ihnen?

Elektromobilität ist ein wichtiger Baustein. Wir rüsten Stellplätze in Neubauquartieren standardmäßig vor und setzen vereinzelt schon Ladepunkte um – zum Beispiel im Projekt „südstadt.leben“. Außerdem bieten wir Carsharing und E-Lastenräder an. Die Nachfrage wächst langsam, ist im Reihenhausbereich aber höher als im Geschosswohnungsbau.

Und wie sieht es beim Regenwassermanagement aus?

Das berücksichtigen wir bereits seit den 1990er Jahren. Ein aktuelles Beispiel ist das Quartier Herzkamp: Dort verzichten wir komplett auf eine Regenwasserkanalisation, setzen auf Versickerungssysteme, begrünte Dächer und Retentionsdächer. Im Bestand verfolgen wir kleinere, kostengünstige Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen oder Regentonnen zur Bewässerung. ←



Für den Klimaschutz: Hochhaus wird kernsaniert

Gebäude in der Nachbarschaft werden zukünftig klimafreundlich mit Solarenergie und Erdwärme versorgt

Im Hildesheimer Stadtteil Ochtersum wird seit einigen Monaten das Hochhaus in der Wilhelm-Busch-Straße 6 durch die gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG vollumfänglich energetisch saniert und technisch grundlegend erneuert. Dabei wird strangweise vorgegangen, also die jeweils übereinanderliegenden Wohnungen gemeinsam und zeitgleich modernisiert. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird das Haus mit Wärme aus dem Erdreich versorgt und erheblich weniger CO₂ emittieren. Durch den Wegfall alter Technik und hinzugewonnenen Platz bietet das Gebäude außerdem künftig Raum für 43 Wohnungen. Die Sanierung ist öffentlich gefördert, sodass alle Wohnungen nach Fertigstellung wieder als Sozialwohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen werden. Der Bezug der Wohnungen ist im Frühjahr 2026 geplant.

Darüber hinaus werden in der direkten Nachbarschaft zum Gebäude in der Wilhelm-Busch-Straße zwei Gebäudekomplexe derzeit durch die gbg energetisch saniert und mit einer nachhaltigen Wärmeversorgung über Photovoltaik und Erdsonden versehen.

Die Häuserreihen in der Theodor-Storm-Straße 8 bis 11 sowie 12 bis 15 bekommen dafür neue Satteldächer, die mit Photovoltaik Thermie-Anlagen ausgestattet werden. Diese im Dach integrierten Thermie-Anlagen sind besonders nachhaltig, weil sie die Regenerationsfähigkeit der Erdsonden erhöhen, indem sie dem Erdreich im Bedarfsfall auch Wärme liefern.

Kombiniert mit effizienten Wärmepumpen und Erdsonden werden die Häuser und ihre Anlagen zukünftig einen Wärmeertrag von fast 500.000 Kilowattstunden pro Jahr liefern. Die so erzeugte Energie entlastet nicht nur die Umwelt, indem kein Gas mehr benötigt wird, sondern wird dadurch auch günstiger für die Mieterinnen und Mieter. Konzeptionell bereitet die gbg mit diesen Features auch ein mögliches Mieterstrom-Modell vor. Strom, der nicht verbraucht wird, wird dann sogar ins Netz eingespeist. Derzeit werden zwischen den Häuserzeilen unter anderem Bohrungen für 36 Erdwärmesonden gesetzt, die bis in 130 Meter Tiefe gehen.

„Mit der Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger werden die CO₂-Emissionen der Gebäude zukünftig deutlich reduziert“, betont gbg-Pressesprecher, Frank Satow. Kombiniert mit der gleichzeitigen Modernisierung von Heizungszentralen und der Dämmung von Fassaden, Balkonen und Geschossdecken können nach Abschluss der Umbauarbeiten jährlich bis zu 90 Tonnen Kohlendioxid eingespart werden. Mit diesen Kennzahlen und einer Investition von etwa fünf Millionen Euro errichtet die gbg mit diesem Projekt in der Theodor-Storm-Straße die größte Anlage zur kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung in Hildesheim und zeigt damit auf, wie klimagerechte Energieversorgung im Alltag aussehen kann. ←

„Mit der Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger werden die CO₂-Emissionen der Gebäude zukünftig deutlich reduziert.“

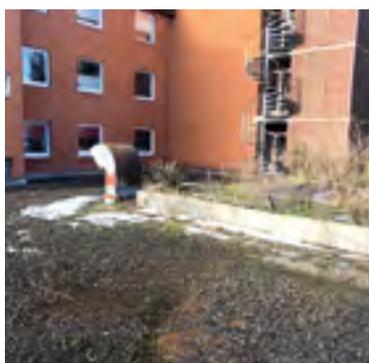


Erlebbares Biodiversitäts- dach mit Aufenthaltsqualität

Ein Leuchtturmprojekt der Nibelungen-Wohnbau-GmbH in Braunschweig



Die Mieterinnen und Mieter wurden bei dieser Maßnahme von Anfang an aktiv mitgenommen, da dies die Identifikation und Akzeptanz für die auf den ersten Blick „wilden“ Flächen deutlich stärkt.



Vor der Sanierung waren nur ca. 20 Prozent der Dachfläche in Hochbeeten mit geringem ökologischem Wert und teilweise unzulässigen Lasten bepflanzt.

Innovatives Pilotprojekt

Wohnungsunternehmen stehen heute vor der doppelten Herausforderung, ihre Bestände klimagerecht zu modernisieren und gleichzeitig lebenswerte Wohnumfelder zu schaffen. Wie sich diese Ziele verbinden lassen, zeigt die Nibelungen aus Braunschweig mit einem besonderen Vorhaben: Auf dem Dach einer Parkgarage an der Frankfurter Straße ist ein erleb- und nutzbares Biodiversitätsdach mit hoher ökologischer und sozialer Qualität entstanden. Das Projekt vereint Klimaschutz, Artenschutz und Aufenthaltsqualität – und dient als Beispiel für zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Was ist ein Biodiversitätsdach?

Unter einem Biodiversitätsdach versteht man eine Dachbegrünung mit hoher Struktur- und Pflanzenvielfalt, die insbesondere Insekten und Bodentieren zusätzliche Lebensräume bietet. Durch eine differenzierte Vegetation und gezielte Biodiversitätsbausteine – etwa Sandlinsen, Totholz, Trockenmauern oder Nisthilfen – entsteht ein ökologisch wertvoller Lebensraum auf den Dächern der Stadt. Häufig werden Dachbegrünungen nur als extensive Begrünung ausgeführt mit einer Substrathöhe von fünf bis zehn Zentimetern und niedrigem Bewuchs aus Sedum-Arten (Mauerpfeffer). Der öko-

logische Effekt ist hier vorhanden, aber deutlich geringer. Intensivbegrünungen mit einem Aufbau bis 100 Zentimetern und möglichen Gehölzpflanzungen sind sehr aufwändig und gerade im Bestand aus statischen Gründen oft nicht umsetzbar. Untersuchungen zeigen, dass die Artenvielfalt bei einer sogenannten „Einfachen Intensivbegrünung“, also einer Übergangsform zwischen Extensiv- und Intensivbegrünung mit einer mittleren Substrathöhe von etwa 20 bis 30 Zentimetern, besonders hoch ist.

Vom Kiesdach zum Naturraum an der Frankfurter Straße

Ausgangspunkt bei diesem Projekt war eine rund 650 Quadratmeter große, versiegelte Dachfläche, die sich im Sommer stark aufheizte und bislang ungenutzt blieb – ein Bild, das viele innerstädtische Bestände prägt. Es bestand Sanierungsbedarf. Statt einer reinen Sanierung entschied man sich für eine nachhaltige Transformation. Unter Berücksichtigung der statischen Möglichkeiten entstand ein vielfältiger Naturraum: Mit 20 Zentimetern Substrataufbau und sechs Zentimetern Drän- und Wasserspeicherelementen konnte eine artenreiche, standortgerechte Pflanzengesellschaft etabliert werden. Heimische Stauden, Zwiebeln, Kräuter und Kleingehölze wie unter anderem Margeriten, Kartäusernelken,



Nach der Sanierung sind knapp 60 Prozent der Dachfläche begrünt. Dieses steigert nicht nur die Artenvielfalt, sondern reduziert auch die abflusswirksame Fläche deutlich und damit die Risiken bei Starkregen.



Alte Wurzelstubben, Sand und Totholz sind wertvolle Habitate für Insekten und andere Bodentiere.



Trockenmauern wärmen sich bei Sonne auf und sind beliebt bei Amphibien, Reptilien und Spinnen.

Wilde Malven und Krokusse sorgen für Blühaspekte von Februar bis Oktober. Sand- und Kieslinsen, Trockenmauern, Wasserlinsen und Nisthilfen erhöhen den Strukturreichtum und schaffen gezielt Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere. Gleichzeitig gewinnen die Bewohnerinnen und Bewohner des anliegenden viergeschossigen Mehrfamilienhauses einen attraktiven, nutzbaren Freiraum direkt vor ihrer Haustür mit Gemeinschaftsterrasse, Sitz- und Liegeflächen sowie Blick auf die begrünte Dachlandschaft. So wird ökologische Vielfalt erlebbar und zugleich sozialer Zusammenhalt im Wohnumfeld gestärkt.

Die Mieterinnen und Mieter wurden bei dieser Maßnahme von Anfang an aktiv mitgenommen, da dies die Identifikation und Akzeptanz für die auf den ersten Blick „wildern“ Flächen deutlich stärkt. Bereits im November 2023 fand eine Informationsveranstaltung mit allen interessierten Mieterinnen und Mietern statt, um das Konzept vorzustellen und Fragen zu klären. Nach Fertigstellung der Dachfläche wurde im September 2025 ein Nachbarschaftsfest mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Bauschaffenden gefeiert – ein lebendiger Auftakt, um den neuen Freiraum gemeinsam zu entdecken und als Ort des gemeinschaftlichen Miteinanders zu genießen.



Ökologie, Aufenthaltsqualität und gesundes Stadtklima Hand in Hand

Das Ergebnis ist ein ökologischer Trittstein im städtischen Gefüge, der nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern für die gesamte Stadtgesellschaft einen Mehrwert bietet: Substrat und Pflanzen speichern Wasser und geben es über Verdunstung allmählich wieder ab. Dieser Kühleffekt macht sich im Gebäude selbst und im angrenzenden Stadtraum bemerkbar. Zudem werden Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert, die Luftqualität steigt. Starkregen werden zurückgehalten und die Gefahr von Kanalüberlastungen und Überflutungen gemindert.

Fachliche Kompetenz für nachhaltige Lösungen

Bei einer Dachbegrünung sind zahlreiche Aspekte zu bedenken, von der Einhaltung der statischen Möglichkeiten über spezielle Bauweisen auf der empfindlichen Dachabdichtung bis zur Planung der Regenwasserentwässerung und einer geeigneten Pflanzenauswahl. Bei dem Projekt „Biodiversitätsdach Frankfurter Straße“ erfolgte die Planung und Baubegleitung durch LINNEA Landschaftsarchitektur aus Hannover – ein Büro, das sich auf klimagerechte und nachhaltige Freiraumplanung spezialisiert hat. In enger Zusammenarbeit mit der Nibelungen Wohnbau GmbH entstand eine Lösung, die ökologische Ziele, städtebauliche Verantwortung und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

Verantwortung für Stadt und Gesellschaft

Biodiversitätsdächer wie an der Frankfurter Straße leisten weit mehr als „nur“ einen Beitrag zu Artenschutz und Biodiversitätsförderung. Sie sind Bausteine einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung angesichts der klimawandelbedingten Herausforderungen der innerstädtischen Räume: Sie kühlen die aufgeheizte Stadt im Sommer, halten Starkregen zurück, verbessern die Luftqualität und schaffen gleichzeitig neue



Bauherr:
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Planung und Objektüberwachung:
Büro LINNEA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR,
Hannover

Ausführung:
Wulf Gartenlandschaften GmbH & Co.KG,
Braunschweig

Fotos:
LINNEA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Aufenthaltsqualitäten im urbanen Raum. Wenn man bedenkt, wie viele Dachflächen es in der Stadt gibt, ist dies ein enormes Potenzial. Projekte wie dieses zeigen, dass Klimaschutz und Stadtgestaltung nicht nur übergeordnete politische Themen sind, sondern in der täglichen Praxis der Wohnungswirtschaft wirksam umgesetzt werden können. ←

TECE

SCHNELLER UND KOSTENSICHERER SANIEREN.

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

Jetzt Whitepaper downloaden.



© loomn Architekturkommunikation

Anzeige

umbauenimkopf.de

close to you



KSG-Nachhaltigkeitspreis 2025:
10.000 Euro Preisgeld verteilt

Wohnungsunternehmen prämiiert nachhaltige Ideen

Zum vierten Mal hat die KSG Hannover ihren Nachhaltigkeitspreis vergeben. Zahlreiche Projekte, Initiativen und Gruppen hatten sich in diesem Jahr um die mit insgesamt 10.000 Euro dotierte Auszeichnung beworben. Erneut war die Wahl der Gewinnerinnen und Gewinner für die fünfköpfige Jury eine schwierige Aufgabe. Denn im Grunde genommen waren alle eingereichten Beiträge und Projekte preiswürdig. Doch am Ende mussten eine Wahl getroffen werden. Dabei setzten sich vier Projekte durch.

Den ersten Platz, der mit 5.000 Euro dotiert ist, belegte der LebensmittelAnker e.V. Mit zahlreichen freiwilligen Helferinnen und Helfern rettet der Verein Lebensmittel in der Region Hannover und gibt diese an Mitmenschen weiter. Mit seiner wichtigen, nachhaltigen Arbeit sorgt der LebensmittelAnker dafür, dass noch gute Lebensmittel nicht in der Tonne, sondern auf den Tellern landen.

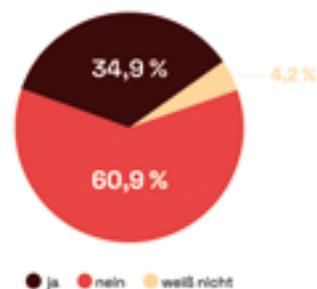
Den zweiten Platz, mit 3.000 Euro ausgestattet, sicherte sich der Verein LaLeLü Landleben Lüdersen. Der Dorfverein möchte mit Permakultur einen Raum im Ort schaffen, an dem Menschen gut miteinander leben können. Um diese Vision zu verwirklichen, wird der Gewinn Verwendung finden.



Den dritten Platz teilten sich in diesem Jahr das Projekt NaturKultur Hannover, Gemeinschaftsgarten in Hannover-List und die Future-Kidz aus Sehnde-Bolzum. Beide Initiativen wurden mit jeweils 1.000 Euro ausgestattet, um ihre Projekte zu unterstützen. Im Gemeinschaftsgarten, im hannoverschen Stadtteil List, kommen viele Nachbarinnen und Nachbarn zusammen, um gemeinsam eine kleine grüne Oase zu hegen und zu pflegen, die für alle Menschen zugänglich ist. Die Future-Kidz aus Sehnde Bolzum veranstalten unterschiedliche Workshops, um anderen Kindern nachhaltiges Verhalten ganz praktisch näherzubringen, etwa mit veganem Backen oder Upcycling von gebrauchten Dingen.

„Der KSG-Nachhaltigkeitspreis 2025 hat einmal mehr gezeigt, wieviel Kreativität, Ideenreichtum und Engagement in vielen Menschen steckt, wenn es darum geht, unseren Planeten ein kleines Stück besser zu machen“, so Karl Heinz Range, Geschäftsführer der KSG Hannover. ←

Würden Sie zukünftig auf Bau(qualitäts-)standards verzichten (z. B. bei Schallschutz, Mauer-/Rohbauarbeiten, Gebäudeentwässerung), um den Hausbau/Wohnungskauf spürbar günstiger (10%) zu machen?



Quelle: Civey-Umfrage im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes e.V. im Zeitraum 05. bis 13.08.2025 unter MieterInnen, die sich vorstellen können eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen.

Karl Heinz Range, Geschäftsführer der KSG Hannover,
geht in den Ruhestand

„Es ist mir gelungen, etwas Sinnstiftendes zu tun“

Hannover. Ende des Jahres geht Karl Heinz Range in den Ruhestand. 14 Jahre lang hat er als Geschäftsführer die Geschicke der KSG Hannover geleitet. Über diese Zeit, über Ziele und Erreichtes, über Politik und neue Wege hat das magazin mit ihm gesprochen.



magazin: Herr Range, in wenigen Tagen endet Ihre lange berufliche Laufbahn in Hannover. Blicken wir kurz zurück auf einige Stationen der Karriere. Sie sind ursprünglich Architekt. Wann und vor allem warum hat es Sie in die Wohnungswirtschaft verschlagen?

Karl Heinz Range: Ich habe nach meinem Studium rund 14 Jahre als selbständiger Architekt gearbeitet und dabei mit einer Genossenschaft in Kassel eng zusammengearbeitet. Als der damalige Vorstandsvorsitzende in den Ruhestand ging, warb er dafür, dass ich seine Nachfolge antreten sollte. So wurde aus dem selbstständigen Architekten der Vorstandsvorsitzende einer Genossenschaft.

magazin: Sie waren 14 Jahre lang Vorstand einer großen Genossenschaft in Kassel und anschließend 14 Jahre Geschäftsführer der KSG Hannover – was sicherlich ein Zufall ist. Aber dennoch die Frage: Was lässt sich in 14 Jahren an der Spitze eines Wohnungsunternehmens erreichen?

Range: Überraschenderweise taucht die Zahl 14 ja noch häufiger in meiner Biografie auf. Ich habe 14 Semester studiert, war 14 Jahre selbstständig tätig und habe danach zweimal 14 Jahre in unterschiedlichen Unternehmen der Wohnungswirtschaft gearbeitet. Mit Leidenschaft und einem guten Team lässt sich in einem solchen Zeitraum sehr viel erreichen. Im Rahmen meiner Tätigkeit für die KSG waren sicher der Neubau von mehr als 1.000 Wohnungen, aber auch der Neubau unseres Headquartiers im Herzen der Südstadt Hannovers die unbedingten Highlights.

magazin: Anschlussfrage: Was ist nach 14 Jahren unerledigt geblieben?

Range: Die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft haben sich in den Jahren, die ich überblicke, extrem verändert. Alles ist sehr dynamisch geworden, die Regulierung überbordend. Das hat in meiner Zeit bei der KSG z. B. dazu geführt, dass wir zweimal einen Wechsel des ERP-Systems zu organisieren hatten. Das ist nicht vergnügungssteuerpflichtig. Die Dynamik zwingt uns zu einem ständigen Transformationsprozess. Aktuell arbeiten wir einen Projektmasterplan ab, der noch eine Vielzahl unerledigter Projekte aufweist. Nach meiner Einschätzung gibt es keinen Zustand in einem Unternehmen, den man als „fertig“ beschreiben könnte.



magazin: Sie haben zu Ihrem Abschied in Kassel mal geschrieben: „In der Mitte meines Berufslebens hatte ich das große Glück, meine Arbeit und meinen Broterwerb mit meinen inneren Überzeugungen verknüpfen zu können.“ Könnten Sie diesen Satz jetzt auch beginnen mit „Am Ende meines Berufslebens ...“?

Range: Am Ende meines Berufslebens bin ich mehr als froh darüber, dass es mir gelungen ist, etwas Sinnstiftendes zu tun. Für mich war es ein Glücksfall, durch meine Arbeit Menschen ein gutes und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Mit der Gründung unseres Nachbarschaftsvereins gehen wir noch über diesen Anspruch hinaus und verwirklichen unsere Vision „Die KSG, ein guter Ort für Menschen“. Das macht mich glücklich.

magazin: Die KSG hat sich unter Ihrer Ägide massiv verändert. Welche Erfolgsfaktoren haben dazu beigetragen?

Range: Ein entscheidender Erfolgsfaktor war die umfängliche Neustrukturierung unserer Aufbauorganisation im Jahr 2013. Eine Struktur entlang unserer Wertschöpfungskette, der Abbau von Hierarchien und eine konsequente Arbeit an der Unternehmenskultur haben das Unternehmen stark verändert. Die Teamorganisation mit einer gelebten Verantwortung für einen Teilbestand der KSG ermöglicht eine optimale Kooperation aller Kolleginnen und Kollegen jenseits der Frage ihrer eigentlichen Qualifikation. Damit wird der Unternehmenserfolg vor allem ein Erfolg aller Mitarbeitenden.

magazin: Können Sie uns einige Meilensteine dieser Entwicklung seit 2012 nennen? Auf was sind Sie persönlich besonders stolz?

Range: Die Gründung unseres Nachbarschaftsvereins ist vielleicht der entscheidende Meilenstein der Unternehmensentwicklung der KSG in den vergangenen 14 Jahren. Unsere Mission „Es geht uns um Menschen, nicht nur um Steine“ beschreibt einen Wandel vom Wohnungsverwalter zum Partner in der Lebensgestaltung. Das finde ich in einer Zeit erodierenden gesellschaftlichen Zusammenhalts einen wichtigen Beitrag für soziale Stabilität und auch für den Erhalt unserer Demokratie.

magazin: Neben Ihrer Verantwortung im Unternehmen haben Sie sich viele Jahre ehrenamtlich auf Verbandsebene engagiert. Wie haben Sie dort Veränderungen in den Themen, aber auch in der Diskussionskultur wahrgenommen?

Range: GdW-Präsident Axel Gedaschko hat mir gerade einen freundlichen Brief zu meinem Ausscheiden aus dem Unternehmen geschrieben und die Stationen meines Engagements in der Verbändeorganisation aufgelistet. Da musste ich selbst staunen. Gravierende Veränderungen in der Umgangskultur der Gremien habe ich tatsächlich nicht wahrgenommen. Im Gegenteil, ich war immer sehr positiv angetan von einer großen kollegialen Offenheit in der wohnungswirtschaftlichen Familie.



Fotos: ©KSG Hannover, Jonas Gonell

magazin: Die KSG steht wie die gesamte sozialorientierte Wohnungswirtschaft vor enormen Herausforderungen. Wie sieht die To-do-Liste speziell für die Wohnungsgesellschaft der Region Hannover aus?

Range: Nach meiner Einschätzung ist die aktuell größte Herausforderung der Umbau der Wärmeversorgung unserer Wohnbestände in Richtung Klimaneutralität. Die Notwendigkeit ist unbestritten, wenn man sich die weltweite Zunahme katastrophaler Wetterereignisse durch die zunehmende Erderwärmung vor Augen führt. Offen sind dabei allerdings ökonomische Fragen, die aus meiner Sicht dringend gelöst werden müssten. Daneben bereitet mir auch der Mangel an barrierefreiem Wohnraum Sorge. Durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft entsteht ein enormer Anpassungsdruck auf die Wohnungsunternehmen, den wir nur über erhöhte Investitionen werden lösen können.

magazin: Ist Ihrer Ansicht nach eine Trendwende am Wohnungsmarkt absehbar? Oder: Warum scheitern Politik, Verwaltungen und Investoren bei der Bewältigung der Krise?

Range: Die schwierige Gemengelage aus Baukosten, Regulatorik und Kapitalmarktzins hat die Investoren für bezahlbares Wohnen in die Bredouille gebracht. Mit der Wiedereinführung der KfW 55-Förderung und einer möglichen Subventionierung des Kapitalmarktzinses auf zwei Prozent könnte der Wohnungsbau wieder entscheidend an Fahrt gewinnen. Wir brauchen auch dringend eine Abkehr überzogener baulicher Standards, wie sie der Hamburg Standard abbildet.

magazin: Ist ein sozialverträglicher, soll heißen: bezahlbarer, klimagerechter und CO₂-neutraler Umbau des Wohnungsbestandes überhaupt möglich?

Range: Das ist ein sehr schmaler Grat, auf dem wir uns hier bewegen. Diese Transformation berührt die ökonomischen Rahmenbedingungen der Wohnungsunternehmen und der Mietenden gleichermaßen. Hier die richtige Balance zu finden, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe von erheblicher Tragweite und wird sich nur durch einen gezielten Einsatz von staatlicher Förderung lösen lassen.

magazin: Was bedeutet das alles für die Menschen in unseren Städten?

Range: Der Druck auf die Großstädte in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen wird aus meiner Sicht weiter wachsen. Ohne steigende Neubauzahlen bleibt es bei der

Wohnungsknappheit für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. Ihre Lebensbedingungen werden sich weiter verschlechtern, sie werden in unsanierten Wohnungen mit hohen Heizkosten leben, ein Umzug wird unwahrscheinlich, da trotz geringerer Wohnfläche eine höhere Miete zu erwarten ist. Zu befürchten ist eine weitere Polarisierung und der Verlust der gesellschaftlichen Kohäsion. Ich neige nicht sonderlich zu Untergangsszenarien, glaube aber, dass sich die Politik viel stärker als aktuell spürbar diesen Themen widmen muss, um einen weiteren Aufstieg des Rechtspopulismus zu verhindern. Hier liegt ein gewaltiger gesellschaftlicher Sprengstoff.

magazin: Welche besondere Verantwortung kommt deswegen auf Unternehmen wie die KSG zu?

Range: Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist der Garant für bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Diesen Anspruch weiter zu verfolgen, auch wenn die Herausforderungen groß sind und weiter steigen, ist die Verantwortung von Unternehmen wie der KSG. Daran halten wir fest.

magazin: Können Sie erkennen, dass diese besondere Leistung etwa der KSG in Politik und Verwaltung ggf. zu einer Art Vertrauensvorschuss führt und dadurch etwa Genehmigungsverfahren oder Grundstücksvergaben erleichtert würden?

Range: Die goldenen Zeiten, als die Bürgermeister anriefen und erklärten, die KSG solle jetzt einen Kindergarten bauen, sind leider vorbei. Das Vergaberecht verhindert dieses wünschenswerte Vorgehen. Heute laufen solche Vergaben im Regelfall über EU-rechtskonforme Ausschreibungen. Bei aller Zugewandtheit unserer Gesellschafter sind solche Bevorzungen der KSG nicht mehr möglich.

magazin: Kurzer Ausblick: Wo treffen wir Karl Heinz Range kommenden Frühjahr und Sommer?

Range: Das mache ich mal kurz und kryptisch. Meine Familie bekommt Zuwachs. Sie werden mich also in naher Zukunft häufiger in Klein-Förste finden :).

magazin: Vielen Dank für das Gespräch und viel Glück und Freude im nächsten Lebensabschnitt.

„Geiht nich, gifft dat nich“!

Kunde: „Problem!“
Wir: „Lösung!!“

VNW
Die Wohnungswirtschaft
Nordsee- und Ostsee

www.musterknaben-eg.de

musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT

Leadership im digitalen Zeitalter: Führung neu gedacht

Von Prof. Dr. Alcay Kamis

Fortsetzung der Serie



©jogabonitoo

6. Systemische Perspektiven auf Leadership – Kommunikation statt Kontrolle

Während klassische Führungsmodelle primär von der Person der Führungskraft ausgehen, verlagert die systemische Perspektive den Fokus auf die Organisation als soziales System.

Führung wird hier nicht als Eigenschaft oder Kompetenz, sondern als Funktion innerhalb eines komplexen Kommunikationssystems verstanden. In einer digitalisierten, hochgradig vernetzten Welt gewinnt diese Sichtweise zunehmend an Bedeutung – gerade weil sie mit der Illusion der Allwirksamkeit individueller Führungskräfte aufräumt.

6.1 Organisationen als soziale Systeme

Die systemtheoretische Grundlage liefert Niklas Luhmann: Organisationen bestehen nicht aus Menschen, sondern aus Kommunikationen. Personen sind zwar beteiligt, aber nicht konstitutiv. Führung wird demnach nicht durch persönliche Autorität „ausgeübt“, sondern durch Entscheidungen, die im System eine Anschlusskommunikation erzeugen. Der Wert einer Entscheidung liegt nicht in ihrer inhaltlichen Richtigkeit, sondern in ihrer systemischen Anschlussfähigkeit.

Heike Surrey führt in *Neuroleadership* diesen Gedanken fort, indem sie die psychischen Systeme (Individuen) und sozialen Systeme (Organisationen) als strukturell entkoppelt, aber operativ verkoppelt beschreibt. Führung agiert an dieser Schnittstelle: Sie muss Kommunikation ermöglichen, synchronisieren und stabilisieren – in einem Umfeld, das zunehmend durch digitale Plattformen, hybride Teams und algorithmische Steuerung geprägt ist.

6.2 Führung als Kontextsteuerung

Führung wird aus systemischer Sicht nicht als „Anleitung“, sondern als *Rahmgebung* verstanden. Die Aufgabe der Führungskraft besteht nicht darin, Entscheidungen zu treffen, sondern Entscheidungsräume zu gestalten. Es geht weniger um Kontrolle, sondern um die Schaffung von Bedingungen, unter denen Teams sich selbst organisieren können – ein Prozess, der durch digitale Technologien befördert, aber auch irritiert wird.

In *Wirksame Change-Impulse* beschreiben Osterchrist, Clasvogt und Hüter diese Form der Führung als „Impulsgeberfunktion“: Führung bedeutet, gezielt Irritationen zu setzen, Reflexion zu ermöglichen und emergente Strukturen zu fördern. Das setzt allerdings voraus, dass Organisationen bereit sind, sich auf Ungewissheit einzulassen – eine Herausforderung gerade in regulierten Branchen wie der Wohnungswirtschaft.

6.3 Die Gefahr der Scheinpartizipation

Digitale Tools und agile Strukturen werden oft als Beleg für Demokratisierung und Partizipation angeführt. Doch systemisch betrachtet entsteht hier häufig eine neue Form von Scheinpartizipation: Mitarbeitende dürfen alles sagen – solange sie nichts Entscheidendes beeinflussen. Slack-Channels, digitale Innovationsplattformen oder Online-Feedbacksysteme erzeugen oft eine Illusion von Mitbestimmung, während die reale Entscheidungsmacht unangetastet bleibt.

Gerade in der Wohnungswirtschaft beobachten wir dieses Phänomen bei digitalen Bürgerbeteiligungsplattformen: Während Mieter:innen sich scheinbar einbringen können (z. B. über digitale Umfragen), bleiben zentrale Fragen – etwa zu Mietpreisen, Vergabequoten oder Neubauplanungen – einer exklusiven Führungszirkulation vorbehalten. Die Führungskraft wird damit zur Moderatorin eines Prozesses, dessen Ergebnisse bereits vorstrukturiert sind.

6.4 Systemische Kompetenz als Schlüsselrolle

Die Fähigkeit, mit Ambiguität umzugehen, Spannungen auszuhalten und Organisationen als lebendige Systeme zu verstehen, wird zunehmend zur Kernkompetenz in digitalisierten Umfeldern. Dabei ist systemisches Denken keine Methode, sondern ein Mindset: Es erfordert die Bereitschaft, nicht alles verstehen zu wollen, nicht alles zu kontrollieren, sondern mit der Dynamik zu arbeiten.

Diese Haltung zeigt sich besonders eindrucklich bei Führungskräften in Wohnungsunternehmen, die trotz technischer Fortschritte mit Interessenkonflikten, politischen Zielvorgaben und ökologischen Zielsetzungen jonglieren müssen. Ihre Stärke liegt nicht in der Klarheit der Lösung, sondern in der Klugheit des Umgangs mit widersprüchlichen Erwartungen.

7. Neuroleadership und Effectuation: Hoffnungsträger oder Beruhigungspillen?

In der zunehmend komplexen und unsicheren Arbeitswelt gewinnen zwei Konzepte besondere Aufmerksamkeit: Neuroleadership und Effectuation. Beide versprechen Orientierung in einer Zeit, in der klassische Führungslogiken nicht mehr greifen. Doch wie viel Substanz steckt hinter diesen Modellen? Sind sie der lange gesuchte Schlüssel zu moderner Führung – oder lediglich intellektuelle Beruhigungspillen im Angesicht struktureller Überforderung?

7.1 Neuroleadership: Führung trifft Gehirnforschung

Neuroleadership versucht, Erkenntnisse aus den Neurowissenschaften auf Führungsprozesse zu übertragen. Im Zentrum stehen Konzepte wie das **SCARF-Modell** von David Rock – eine Theorie, die postuliert, dass Menschen in sozialen Kontexten besonders stark auf fünf Bedürfnisse reagieren:



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.

Status, Certainty (Sicherheit), Autonomy, Relatedness (soziale Eingebundenheit) und Fairness.

Diese Bedürfnisse gelten als „neurobiologische Treiber“ von Motivation, Engagement und Verhalten. Führung, so die Logik, müsse darauf ausgerichtet sein, diese Zustände zu fördern und Bedrohungen in diesen Dimensionen zu vermeiden.

In *Neuroleadership* zeigt Heike Surrey, wie dieses Wissen helfen kann, Führungsarbeit wirksamer und menschlicher zu gestalten. Führungskräfte sollen erkennen, dass Widerstand im Wandel oft keine „Bocklosigkeit“, sondern ein neuronales Schutzverhalten ist – etwa ausgelöst durch mangelnde Planbarkeit oder Angst vor Statusverlust.

Kritisch ist jedoch anzumerken: Neuroleadership reduziert komplexe psychologische, kulturelle und soziale Phänomene auf biologische Reaktionsmuster. Es besteht die Gefahr einer Verhaltensoptimierung ohne Kontextsensibilität, einer „Führung light“, die biologische Trigger bedient, ohne die strukturellen Ursachen organisationaler Dysfunktion zu adressieren.

7.2 Effectuation: Unternehmerisches Denken für unsichere Zeiten

Effectuation ist ein Konzept, das ursprünglich aus der Entrepreneurship-Forschung stammt. Entwickelt von Saras Sarasvathy, basiert es auf der Frage: Wie treffen erfolgreiche Unternehmer:innen Entscheidungen unter Unsicherheit?

Anstatt auf Prognosen, Pläne oder Zielvorgaben zu setzen, beginnen sie mit den vorhandenen Mitteln und entwickeln Ziele flexibel im Prozess. Die fünf Grundprinzipien lauten:

1. **Bird-in-Hand:** Starte mit dem, was du hast.
2. **Affordable Loss:** Handle innerhalb deiner Verlusttoleranz.
3. **Crazy Quilt:** Kooperiere mit anderen, um neue Mittel zu generieren.
4. **Lemonade:** Mache das Beste aus Zufällen.
5. **Pilot-in-the-Plane:** Gestalte die Zukunft aktiv, anstatt sie vorherzusagen.

Michael Faschingbauer beschreibt in *Effectuation*, wie diese Denkweise als Gegengewicht zur Planungsdominanz der Managementlehre eingesetzt werden kann – insbesondere dort, wo Planbarkeit illusorisch ist, etwa in Transformationsprojekten oder digitalen Innovationsprozessen.

In der Wohnungswirtschaft könnte Effectuation etwa beim Aufbau neuer Kooperationsformen in Reallaboren, bei gemeinwohlorientierten Innovationsprojekten oder beim Experimentieren mit neuen Wohnformen (z. B. Co-Living) Anwendung finden – insbesondere, wenn klassische Businesspläne aufgrund regulatorischer Unsicherheiten scheitern.

Doch auch hier ist Vorsicht geboten: Effectuation kann als Legitimation für mangelnde Struktur missbraucht werden. Wenn alles offen und iterativ ist, droht Orientierungslosigkeit. Gerade in hierarchischen Organisationen ist ein zu radikales Verlassen strukturierter Entscheidungsprozesse oft dysfunktional – insbesondere bei Großprojekten in der Immobilienentwicklung mit langfristigen Kapitalbindungen.

7.3 Gemeinsamkeiten und Grenzen

Beide Ansätze – Neuroleadership und Effectuation – bieten wertvolle Impulse. Sie betonen Handlungsspielräume, psychologische Sensibilität und konstruktiven Umgang mit Unsicherheit. Doch sie laufen Gefahr, systemische Probleme individualpsychologisch oder methodologisch zu verkleiden:

- Neuroleadership: Psychologisiert Widerstände, statt Machtverhältnisse zu analysieren.
- Effectuation: Romantisiert unternehmerisches Handeln, ohne auf institutionelle Bedingungen einzugehen.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutet das: Diese Ansätze funktionieren nicht als Blaupausen, sondern nur als Bausteine eines reflektierten, kontextsensiblen Führungsverständnisses.

8. Fallbeispiele aus der Wohn- und Immobilienwirtschaft

Die Digitalisierung und die damit verbundenen Leadership-Ideale entfalten ihre Wirksamkeit nicht im luftleeren Raum, sondern im Konkreten: in Organisationen, Projektteams, kommunalen Entscheidungsprozessen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt dafür ein ideales Feld dar – denn hier prallen technologische Innovationsversprechen, politische Zielsetzungen und soziale Anforderungen unmittelbar aufeinander. Die folgenden Beispiele illustrieren, wie moderne Führungskonzepte in der Praxis auf strukturelle Realität treffen – und wo sie scheitern.

8.1 Agilität im kommunalen Wohnbau – das Projekt „Wohnquartier 360“

In einer mittelgroßen Stadt in Norddeutschland wird 2022 ein ambitioniertes Stadtentwicklungsprojekt gestartet: ein neues Quartier mit Fokus auf soziale Durchmischung, energieeffiziente Gebäude, Gemeinschaftsnutzung und digitale Infrastruktur. Die städtische Wohnbaugesellschaft beschließt, das Projekt nach „agilen Prinzipien“ zu organisieren.

Was gut begann:

- Interdisziplinäre Teams aus Architektur, Sozialplanung, Bau und IT wurden gebildet.
- Die Projektarbeit erfolgte in zweiwöchigen Sprints.
- Stakeholder (Anwohner:innen, Stadtverwaltung, Energieversorger) wurden eingebunden.

Was problematisch wurde:

- Der agile Arbeitsmodus kollidierte mit starren kommunalen Vergaberichtlinien.
- Entscheidungen des Projektteams mussten vom Stadtrat rückbestätigt werden – wodurch der iterativ gedachte Prozess regelmäßig ins Stocken geriet.
- Die Rolle der Führung blieb unklar: Projektleitung, Bauleitung, Bereichsleitung – wer entscheidet im Konfliktfall?

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.

Fazit:

Die Idee agiler Führung war gut gemeint – aber strukturell nicht verankert. Die fehlende Kohärenz zwischen Führungsverständnis und institutioneller Logik führte zu Frustration. Agilität erfordert nicht nur Methoden, sondern Freiräume – und die sind in öffentlich kontrollierten Organisationen begrenzt.

8.2 Digital Leadership im Asset Management – die Schattenseite der KPI-Obsession

Ein großes Wohnungsunternehmen mit mehreren zehntausend Einheiten entscheidet sich 2021, sein Asset Management vollständig digital zu reorganisieren. Ziel: bessere Steuerung, schnellere Entscheidungen, datenbasierte Investitionsplanung.

Neue Führungsideale:

- Einführung eines digitalen Dashboards mit Echtzeitdaten zu Leerständen, Mieten, Instandhaltungszyklen.
- Bereichsleitende erhalten wöchentliche Key Performance Indicators (KPIs) und sollen datenbasiert führen.
- Führung wird als „Digital Enablement“ verstanden – nicht mehr als Fachaufsicht.

Beobachtete Effekte:

- Führungskräfte fühlten sich zunehmend auf KPI-Logiken reduziert. Die inhaltliche Tiefe ihrer Arbeit geriet ins Hintertreffen.
- Soziale Probleme (z. B. Quartierskonflikte, schwierige Mieterstrukturen) wurden im Reporting nicht abgebildet – was zu „Kennzahlenkosmetik“ führte.
- Mitarbeitende beklagten einen „Verlust an Gespräch“: Es wurde mehr gemessen, aber weniger gesprochen.

Fazit:

Die Einführung digitaler Führungstools ohne begleitenden Kulturwandel führte zur Entmenschlichung der Führungsbeziehung. Digitalisierung wurde zur Technologisierung von Kontrolle – nicht zur Ermächtigung von Dialog.

8.3 KI-basierte Mieterkommunikation – zwischen Innovation und Kontrollverlust

Ein innovativer Anbieter im frei finanzierten Wohnungsbau implementiert ab 2023 eine KI-basierte Kommunikationsplattform: Anliegen von Mieter:innen (z. B. Reparaturanfragen, Mietbescheinigungen, Beschwerden) werden automatisch per Chatbot aufgenommen und weitergeleitet. Führungskräfte loben die „Entlastung des Backoffice“ und sehen darin einen „Quantensprung“ in der Servicekultur.

Was funktioniert:

- 70 Prozent aller Anfragen können automatisiert gelöst werden.
- Erreichbarkeit und Reaktionsgeschwindigkeit verbessern sich messbar.
- Führungskräfte berichten über gesunkene Eskalationszahlen.

Was verdrängt wurde:

- Die 30 Prozent komplexeren Fälle wurden dadurch überproportional auf einzelne Sachbearbeiter:innen konzentriert – ohne zusätzliche Ressourcen.
- Führungskräfte mussten vermehrt (unvorbereitet) in die Rolle von Deeskalatoren treten – in Fällen, in denen die KI nicht weiterkam.
- Der Verlust des persönlichen Kontakts wurde besonders bei älteren und sozial benachteiligten Mieter:innen als Entfremdung erlebt.

Fazit:

Technologisierung entlastet an der Oberfläche, erzeugt aber neue Spannungen im Detail. Führungskräfte müssen plötzlich emotionale Schäden kompensieren, die durch digitale Standardisierung entstehen – eine Form der „verdeckten Mehrarbeit“, die nicht in KPIs auftaucht.

Zwischenfazit zu den Fallbeispielen:

Moderne Führungsideale – Agilität, Digitalisierung, Partizipation – scheitern nicht an ihrer Intention, sondern an ihrer Umsetzung in organisationalen Kontexten, die nicht vorbereitet oder strukturell widersprüchlich sind. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigt eindrucksvoll: Führung in der digitalen Welt ist keine Stilfrage, sondern eine Frage institutioneller Konsistenz.

9. Machtfragen und Deutungsmacht in Organisationen

Wenn über moderne Führung gesprochen wird, bleibt ein zentrales Thema oft ausgeklammert: Macht. Stattdessen dominieren Begriffe wie Vertrauen, Zusammenarbeit, Coaching oder Augenhöhe. Doch jede Organisation ist ein Machtssystem – und jede Form von Leadership ist auch ein Kampf um Deutungsmacht: Wer bestimmt, was als „gute Führung“ gilt? Wer entscheidet über Ziele, Ressourcen und Interpretationen?

Gerade im Kontext digitaler Transformationen, in denen vermeintlich „flache Hierarchien“ und „Empowerment“ propagiert werden, lohnt ein kritischer Blick auf die verborgenen Dynamiken der Machtverteilung.

9.1 Macht ist nicht verschwunden – sie hat sich verschleiert

In *Macht in Organisationen* betonen von Ameln und Heintel, dass Macht keineswegs obsolet geworden ist – sie ist lediglich subtiler geworden. Digitale Tools, agile Prozesse und flache Strukturen erzeugen oft die Illusion einer demokratisierten Organisation. Doch in Wahrheit verlagert sich Macht auf andere Ebenen:

- Wer definiert die OKRs (Objectives and Key Results)?
- Wer steuert die Datenbasis, mit der Entscheidungen legitimiert werden?
- Wer gestaltet die technische Infrastruktur, in der Kommunikation stattfindet?

In digitalen Organisationen verlagert sich Macht von der Position zur Plattform, von der Hierarchie zur Architektur. Wer das digitale Setup kontrolliert, kontrolliert zunehmend auch die Deutungen – und damit die Führung.

9.2 Führung als Macht zur Definition von Realität

Systemtheoretisch gesprochen ist Führung keine Eigenschaft von Personen, sondern die Fähigkeit zur Reduktion von Komplexität durch Entscheidung. Doch jede Entscheidung impliziert einen Ausschluss alternativer Sichtweisen. Führung ist somit stets Gestaltung von Aufmerksamkeit – sie bestimmt, was im System sichtbar wird und was nicht.

Ein Beispiel aus der Immobilienwirtschaft: Die Entscheidung einer Geschäftsführung, ein bestimmtes Quartier in den Fokus einer digitalen Sanierungskampagne zu nehmen, lenkt nicht nur Ressourcen dorthin – sie erzeugt auch Sichtbarkeit, Deutungsmacht und narrative Rahmung: Das Quartier wird zum „Pilotprojekt“, zum „Innovationsraum“, zum „Leuchtturm“. Die anderen Quartiere? Aus dem Fokus, aus dem Diskurs.

9.3 Die Paradoxie partizipativer Führung

Die moderne Führungskraft wird heute häufig als „dienende Instanz“ verstanden – „Servant Leadership“ nennt sich das im angelsächsischen Raum. Doch diese Idee hat ihre Tücken. Denn wo die Führungskraft keine klaren Entscheidungen mehr trifft, entsteht nicht automatisch mehr Partizipation – sondern häufig Unsicherheit, Machtvakuum oder informelle Dominanz.

Besonders deutlich wird das in strategischen Prozessen, etwa bei Digitalisierungsvorhaben in der Wohnungswirtschaft. Wenn Beteiligungsformate (Workshops, Ideenwettbewerbe etc.) initiiert werden, ohne dass reale Entscheidungskompetenzen an die Mitarbeitenden übertragen werden, entsteht eine Kluft zwischen Erwartung und Realität – und damit eine Form von symbolischer Machtasymmetrie: Die „Mitmachenden“ dürfen reden, die „Führenden“ entscheiden.

9.4 Deutungsmacht und Erschöpfung

Macht in digitalen Organisationen wird zunehmend als Deutungsmacht ausgeübt: Wer die Geschichte des Wandels erzählt, dominiert den Prozess. Change-Manager:innen, Kommunikationsexpert:innen oder Digitalberater:innen besetzen zunehmend die Schnittstelle zwischen Realität und Narrativ. Führungskräfte geraten dabei in eine paradoxe Rolle: Sie müssen zugleich *authentisch* und *strategisch*, *visionär* und *anschlussfähig* kommunizieren.

Vorweihnachtliche

BAU(M)-



ABNAHME

| | |
|---|-----------------------------------------|
| ✓ | Aufbau: Stabil. |
| ✓ | Lichterkette: DIN-gerecht verlegt. |
| ✓ | Kugeln: Energieeffizient reflektierend. |



Wir wünschen allen Mitarbeitenden in der Wohnungswirtschaft eine ruhige Adventszeit, frohe Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr.

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Diese permanente Erwartungsüberfrachtung erzeugt bei vielen Führungskräften ein Gefühl der Erschöpfung durch Ambiguität: Sie sollen „führen“, dürfen aber nicht zu dominant auftreten. Sie sollen „verstehen“, aber nicht alles erklären. Sie sollen „verändern“, aber niemanden verlieren.

Gerade in der Wohnungswirtschaft, wo soziale Verantwortung, wirtschaftliche Effizienz und politische Rückbindung zusammentreffen, ist dieses Spannungsfeld besonders ausgeprägt. Führung in diesem Kontext ist nicht nur eine Frage von Kompetenz, sondern von Haltungsverstärkung unter widersprüchlichen Erwartungen.

10. Fazit: Kein neues Leadership, sondern neues Denken über Führung

Nach einer kleinen Reise durch Buzzwords, Fallstricke und Führungsmodelle lässt sich eines mit aller Klarheit sagen: Die vielzitierte „neue Führung“ im digitalen Zeitalter ist kein Bruch mit der Vergangenheit, sondern eine rhetorische Zuspitzung historisch gewachsener Anforderungen. Digitalisierung, Agilität, New Work – sie alle verändern die Arbeitsbedingungen, aber nicht die anthropologische Grundfigur von Führung: Die Notwendigkeit, in komplexen sozialen Systemen Orientierung zu geben, Entscheidungen zu treffen und Verantwortung zu übernehmen.

10.1 Keine neuen Kompetenzen – aber neue Kontexte

Führungskräfte benötigen im digitalen Zeitalter nicht *andere* Kompetenzen, sondern müssen bekannte Fähigkeiten in neuen Kontexten anwenden:

- Kommunikation in hybriden Formaten (nicht neu, aber technisch vermittelt).
- Umgang mit Unsicherheit (nicht neu, aber beschleunigt).
- Orientierung geben trotz Datenüberfluss (nicht neu, aber fragmentierter).
- Organisation von Verantwortung (nicht neu, aber entgrenzter).

Die These dieses Fachbeitrags lautet daher: **Digitalisierung erfordert keine neue Führung, sondern ein neues Verständnis von Organisation, Macht und Verantwortung.**

10.2 Die kritische Entzauberung der Buzzwords

Die Analyse hat gezeigt, dass viele der gängigen Schlagworte vor allem eines erzeugen: Erwartungen. Diese Erwartungen treffen jedoch oft auf strukturelle Realität, die ihnen nicht gerecht werden kann – oder will. Die Folge ist ein Gefühl chronischer Unzulänglichkeit, eine Art semantische Überhitzung der Führung.

- **VUCA** erklärt Unsicherheit, verschleiert aber Verantwortung.
- **Agilität** verspricht Flexibilität, erzeugt aber oft Chaos.
- **New Work** ruft nach Selbstverwirklichung, aber liefert Micromanagement.
- **Purpose** suggeriert Sinn, kann aber zur Sinnökonomie degenerieren.
- **Digital Leadership** klingt modern, scheitert aber an technokratischen Trugbildern.

Die Führungsforschung ist gut beraten, sich nicht in den immer neuen Moden der Managementberatung zu verlieren, sondern auf das zurückzukehren, was Führung seit jeher ausmacht: das produktive Aushalten von Spannungen, das sinnvolle Gestalten von Strukturen und das ehrliche Verhandeln von Interessen.

10.3 Leadership in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: eine stille Revolution

Die Beispiele aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zeigen eindrucksvoll: Während anderswo über „Disruption“ gesprochen wird, findet hier oft eine stille, aber tiefgreifende Transformation statt. Zwischen Förderlogik, Bauverzögerung, sozialem Auftrag und digitalem Fortschrittsdruck müssen Führungskräfte täglich pragmatische Entscheidungen treffen – häufig ohne die rhetorische Begleitmusik der „Leadership-Vordenker“.

Gerade in dieser Konkretheit zeigt sich, was moderne Führung tatsächlich bedeutet: nicht das Streben nach methodischer Perfektion, sondern die Kunst der passenden Unvollkommenheit. Nicht alles lösen zu wollen, sondern das Richtige zuzulassen.

10.4 Ein Plädoyer für postheroisches Führungsdenken

Was bleibt, ist ein Plädoyer: für eine **postheroische Führung**, die sich nicht mehr als zentrale Instanz der Steuerung versteht, sondern als Teil eines lebendigen Systems. Eine Führung, die zuhört, aber nicht zerredet. Die entscheidet, aber nicht dominiert. Die ermöglicht, aber nicht entgrenzt. Eine Führung, die die Widersprüche der Zeit nicht auflöst, sondern handhabbar macht.

Die digitale Welt braucht keine neuen Führer – sondern kluge Moderator:innen organisationaler Realität. ←



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



Bremer Weg für kostensparendes Bauen beschlossen

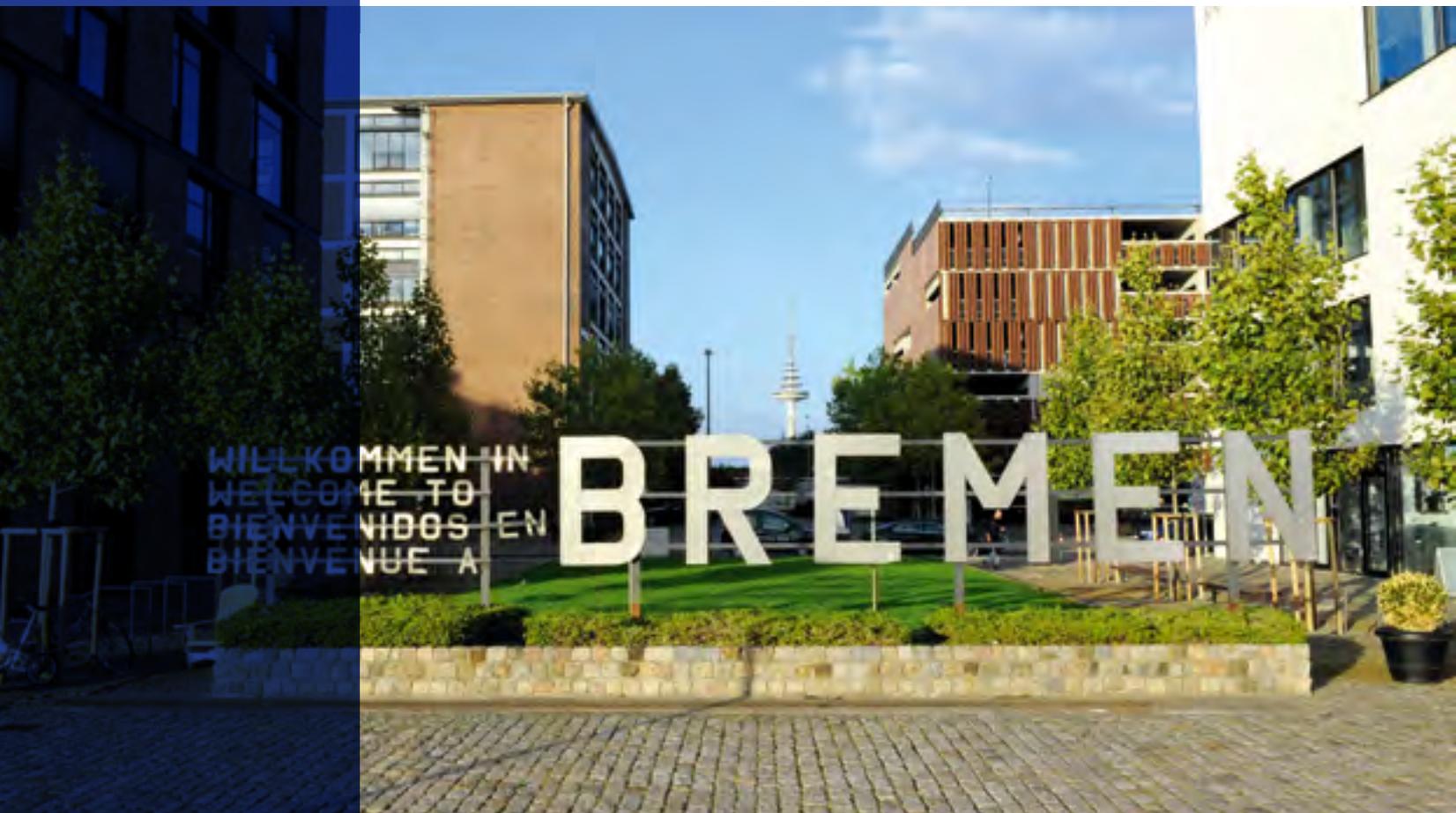
Maßnahmenkatalog zur Senkung der Baukosten liegt jetzt vor

Bremen. Die Bremer Bausenatorin Özlem Ünsal sowie Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben Anfang November die Ergebnisse der Senatskommission „Wohnungsbau“ zum „Bremer Weg“ vorgestellt. Herausgekommen ist ein konkretes Maßnahmenpaket, das Baukosten senkt, Verfahren vereinfacht und Planungsprozesse beschleunigt. Damit liegen erstmals konkrete, fachlich abgestimmte Maßnahmen vor, die den Wohnungsbau in Bremen wieder in Schwung bringen sollen.

Der Abschlussbericht der Senatskommission Wohnungsbau, erarbeitet unter dem Titel „Einfach Bremen“, enthält mehr als 200 geprüfte und bewertete Vorschläge zur Sen-

kung der Baukosten, Beschleunigung von Verfahren und Vereinfachung von Planungsprozessen. Die Maßnahmen wurden gemeinsam von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Architekten- und Ingenieurkammern sowie weiteren Verbänden entwickelt – fachlich begleitet durch Neitzel Consultants.

Die Maßnahmen des Bremer Wegs basieren in Teilen auf dem sogenannten Hamburg-Standard, wurden aber an Bremer Gegebenheiten angepasst und weiterentwickelt. Sie zielen auf eine Baukostenreduktion von bis zu einem Drittel der derzeitigen Durchschnittskosten ab – was rechnerisch Einsparungen von rund 1.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht.



Zugleich hat die Senatskommission beschlossen, die Arbeit am Bremer Weg zu verstetigen und die Umsetzung durch exemplarische Bauprojekte praktisch zu überprüfen. Dabei soll auch sichergestellt werden, dass Kosteneinsparungen anteilig an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Der Bremer Weg versteht sich zudem als Beitrag zum „Bauturbo“ des Bundes – mit einem klaren Signal aus Bremen: weniger Komplexität, mehr Tempo und ein gemeinsames Verantwortungsverständnis für bezahlbares Wohnen.

Stimmen zum „Bremer Weg“:

Bausenatorin Özlem Ünsal: „Wir vereinfachen, wo es sinnvoll ist, und konzentrieren uns auf das Wesentliche. So schaffen wir Voraussetzungen, damit bezahlbarer Wohnraum auch unter schwierigen Rahmenbedingungen wieder entstehen kann. Es ist ein gemeinsamer Kraftakt aller Beteiligten – und ein starkes Signal für Kooperation statt Stillstand. Die Vereinbarung definiert den Handlungs- und Entscheidungsrahmen und macht klare Vorgaben, sodass aufwendige Abstimmungsprozesse mit Bauherren oder innerhalb der Verwaltung entfallen.“

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „Der Bremer Weg ist ein wichtiger Schritt, weil er die systematische Analyse der Kostentreiber im Wohnungsbau mit einem breit angelegten Beteiligungsverfahren verbindet. Die Senatskommission hat gezeigt, dass Verwaltung und Wirtschaft gemeinsam tragfähige Wege finden können, um Baukosten zu senken und Projekte wieder realisierbar zu machen. Besonders hervorzuheben ist, dass sich in Bremen alle beteiligten Ressorts – von der Bauverwaltung über Umwelt- und Sozialressorts bis hin zu den Planungsbehörden – auf einen gemeinsamen Nenner verständigt haben: Der Wohnungsbau hat Priorität eins.“

Ich halte den Bremer Weg für eine wertvolle Grundlage für den Wohnungsbau in Bremen. Er ist zugleich auch ein Anstoß für Niedersachsen, um in einem ähnlichen Format zu einem „Niedersächsischen Weg“ zu gelangen. Entscheidend ist, dass diese Diskussionen geführt werden, denn nur so kann sich das allgemeine Mindset im Planen und Bauen nachhaltig verändern.“ ←



©Pepe Lange

„Wir vereinfachen, wo es sinnvoll ist, und konzentrieren uns auf das Wesentliche.“

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





Digitaler Helfer für mehr Effizienz im Gebäudebetrieb:

Mehr Wert, weniger Aufwand

Wer Immobilien verwaltet, denkt heute weiter – an Effizienz, Sicherheit und langfristigen Werterhalt. Der Multisensor Plus unterstützt genau dabei: mit digitaler Technologie, die hilft, Risiken zu minimieren und damit die Wirtschaftlichkeit zu steigern.



Der Multisensor Plus ist mehr als ein Rauchwarnmelder – er hilft auch, Ihre Investitionen zu schützen und Werterhalt nachhaltig zu sichern, indem er nicht nur Rauch, sondern auch Hitze, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit erkennt und frühzeitig bei kritischen Entwicklungen warnt. So lassen sich kostenintensive Schäden besser vermeiden, die Instandhaltung planbarer gestalten und die Rentabilität der Immobilie langfristiger erhalten.

Effizienter Betrieb schafft Freiräume

Der Multisensor Plus unterstützt Vermietende dabei, ihre gesetzlichen Pflichten rechtskonform zu erfüllen – und schafft dabei echte Freiräume im Betrieb. Indem regelmäßige Funktionsprüfungen über Funk-Ferninspektion erfolgen, ohne dass jemand die Wohnung betreten muss, können Ressourcen eingespart werden. Der Verwaltungsalltag wird effizienter und Kosten bleiben planbar. Außerdem schafft das Gerät wertvolle Transparenz: Prüfprotokolle werden automatisch erstellt und der Gerätestatus ist jederzeit online einsehbar. Das Ergebnis: weniger Aufwand, mehr Sicherheit und ein nachhaltiger Beitrag zur Wirtschaftlichkeit im Bestand.

Nachhaltigkeit, die sich rechnet

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit schließen einander nicht aus – im Gegenteil. Der Multisensor Plus hilft, Feuchtigkeits- und Schimmelschäden zu vermeiden und damit die Lebensdauer der Bausubstanz zu verlängern. Außerdem unterstützt er ein bewusstes Lüftungs- und Heizverhalten – so können Ressourcen geschont und Betriebskosten dauerhaft reduziert werden. Darüber hinaus liefert der Multisensor Plus wertvolle Informationen, die eine nachhaltige Gebäudewirtschaftung besser ermöglichen – ein Beleg für Nachhaltigkeitsengagement und direkter Vorteil für ESG-Nachweise und Förderanträge. Damit wird Nachhaltigkeit zum echten Wettbewerbsvorteil: Sie stärkt die Reputation, erhöht die Attraktivität der Immobilie und unterstützt eine wirtschaftlich stabile Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus.

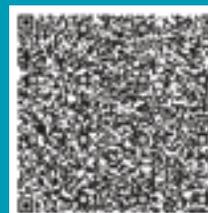
Sicherheit steigert den Ertrag

Sicherheit ist ein entscheidender Faktor für stabile Mieterträge. Die frühzeitige Warnung vor Gefahren verhindert größere Schäden und verlängert die Lebensdauer der Bausubstanz. Das beginnt schon im Detail – zum Beispiel, wenn Feuchtigkeit rechtzeitig erkannt wird, bevor sie zu Schimmel führt. Der Multisensor Plus misst die Luftfeuchtigkeit im Raum und gibt einfache Hinweise zum Lüften. Das hilft, die Gesundheit der Bewohnenden und den Wert der Immobilie zu schützen. Auch bei Hitze ist das System zuverlässig: Weil der Multisensor Plus nicht nur Rauch, sondern auch ungewöhnliche Temperaturentwicklungen erkennt, kann er auch in Küchen eingesetzt werden, wo rund 48 Prozent aller Brände entstehen. Ein großes Plus für die Sicherheit in Ihrer Liegenschaft. Zusatzelemente wie der optimierte Alarmton und das Assistenzlicht erhöhen die Zuverlässigkeit des Systems.

Digital verwalten, wirtschaftlich profitieren

Mit dem Multisensor Plus wird Gebäudemanagement planbarer, effizienter und zukunftssicherer. Durch digitale Ferninspektion, regelmäßige Funktionsprüfungen und nachvollziehbare Gebäudedaten entsteht ein System, das Aufwand reduziert und Werte langfristig erhält. So verbindet Techem technologische Innovation mit wirtschaftlicher Verantwortung – für mehr Sicherheit, Transparenz und Effizienz im Gebäudebestand.

**Klingt spannend?
Jetzt beraten lassen –
auf [techem.de/
multisensorplus](https://techem.de/multisensorplus)**



Werterhalt bei Wetterextremen

Die unterschätzte Rolle der Dachrinnenpflege im Wohnungsbestand

Angesichts zunehmender Starkregenereignisse wird die turnusmäßige Wartung von Entwässerungssystemen zum zentralen Baustein des aktiven Risikomanagements für Wohnungsbaugesellschaften.

Der Klimawandel ist längst in den Bilanzen der Wohnungswirtschaft angekommen. Die Zunahme von Starkregenereignissen stellt Immobilienverwalter vor neue Herausforderungen, denn die Entwässerungssysteme von Bestandsgebäuden sind oft nicht für diese plötzlichen, intensiven Wassermassen ausgelegt. Ein kritischer, aber häufig vernachlässigter Punkt ist dabei die Dachrinne.

Das unterschätzte Risiko: Wenn die Rinne überläuft

Ist die Dachrinne durch Laub, Moos oder Schmutz verstopft, findet das Wasser bei einem Starkregen keinen geregelten Abfluss. Es staut sich auf, läuft unkontrolliert über und durchnässt Fassaden, durchfeuchtet Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) und dringt im schlimmsten Fall bis in die Bausubstanz vor.

Die Folgen sind teuer und langwierig: Feuchte Wände, Schimmelbildung in den Wohnungen und massive Schäden an der Gebäudehülle. Für Wohnungsbaugesellschaften entsteht hier ein doppeltes Problem. Zum einen drohen hohe Sanierungskosten und unzufriedene Mieter. Zum anderen – und das wiegt noch schwerer – greift die Gebäudeversicherung in solchen Fällen oft nicht. Versicherer stufen Schäden, die durch mangelnde Wartung (wie eine verstopfte Rinne) entstehen, häufig als „selbst verschuldet“ ein und lehnen die Regulierung ab.

Rechtssicherheit und Umlagefähigkeit

Die regelmäßige Reinigung ist daher kein "Kann", sondern ein "Muss" für den Werterhalt und die rechtliche Absicherung des Bestands. Versicherer empfehlen eine Prüfung und Reinigung mindestens einmal jährlich, bei laubintensivem Umfeld auch zweimal (Frühjahr und Herbst).

Die gute Nachricht für Verwalter: Handelt es sich um eine turnusmäßige, präventive Maßnahme, können die laufenden Kosten der Dachrinnenreinigung als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung ist, dass dies im Mietvertrag klar geregelt ist. Essenziell für die Umlagefähigkeit und als Nachweis gegenüber Versicherungen ist eine lückenlose Dokumentation des Wartungszyklus.

Moderne Verfahren: effizient, sicher und störungsfrei

Die Herausforderung in der Praxis war bisher oft der Aufwand. Gerüste, Hubsteiger oder gar Straßensperrungen waren für die Reinigung in höheren Lagen nötig – teuer, zeitaufwendig und eine erhebliche Störung für die Mieter.

Hier hat sich die Verfahrenstechnik entscheidend weiterentwickelt. Moderne Fachbetriebe setzen heute auf bodengestützte Systeme. Mit leistungsstarken Teleskop-Saugsystemen kann die Reinigung sicher und effizient vom Boden aus bis zu einer Höhe von etwa 15 Metern durchgeführt werden.

Die Vorteile für die Wohnungswirtschaft liegen auf der Hand:

- 1. Sicherheit:** Das Personal bleibt am Boden, das Unfallrisiko durch Stürze wird eliminiert.
- 2. Effizienz:** Es entfallen Rüstzeiten für Gerüste oder Genehmigungsverfahren für Sperrungen. Der Einsatz ist oft in einem Bruchteil der Zeit erledigt.
- 3. Kostenreduktion:** Der geringere Personal- und Materialaufwand senkt die Betriebskosten.
- 4. Minimale Störung:** Mieter werden kaum beeinträchtigt, Grünanlagen oder Wege werden nicht durch schwere Fahrzeuge oder Gerüstteile beschädigt (keine Flurschäden).

Ein weiterer Vorteil dieser Methode ist die integrierte Kameratechnik. Der Zustand der Rinne wird oft live per Kamera überwacht und dokumentiert. Vorher-Nachher-Aufnahmen und detaillierte Protokolle dienen der Verwaltung als perfekter Nachweis für die durchgeführte Wartung und den ordnungsgemäßen Zustand.

Die trügerische Sicherheit von Laubschutzgittern

Oft wird auf Laubschutzgitter als vermeintliche Dauerlösung verwiesen. Die Praxis zeigt jedoch Grenzen auf. Während grobes Laub abgefangen wird, gelangen feine Sedimente, Nadeln und Schmutz dennoch in die Rinne. Dort bilden sie über die Zeit einen dichten Schlamm, der den Abfluss blockiert. Die Gitter selbst müssen für eine Grundreinigung aufwendig demontiert werden und können bei Starkregen den Wasserabfluss sogar behindern. Viele Verwalter setzen daher vermehrt auf eine gut erreichbare, aber dafür konsequent gereinigte Rinne.

Fazit: proaktives Management statt Schadensregulierung

Eine planmäßige, professionell dokumentierte Dachrinnenpflege ist ein kleiner Eingriff mit großer Wirkung. Sie schützt die Bausubstanz, sichert den Versicherungsschutz, gewährleistet die Umlagefähigkeit der Kosten und minimiert die Störung der Mieter – vorausgesetzt, man setzt auf moderne und effiziente Reinigungsverfahren. Angesichts der Klimaprognosen ist die freie Dachrinne ein entscheidender Beitrag zur Resilienz und zum Werterhalt des gesamten Wohnungsbestands. ←





GRÜN & GRAU
OBJEKTSERVICE



**REINIGUNG BIS 15 m
HÖHE VOM BODEN**

DACHRINNEN- REINIGUNG NEU GEDACHT

**EINIGE UNSERER STARKEN
PARTNER, DIE UNS IHR
VERTRAUEN SCHENKEN**



Umlagefähig & revisionsicher:

Die regelmäßige Dachrinnenreinigung ist eine umlagefähige Betriebskostenposition nach § 2 Nr. 17 BetrKV – wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich als 'regelmäßige Dachrinnenreinigung' benannt ist (BGH, VIII ZR 167/03).

Mit dokumentierten Reinigungen haben Sie nicht nur einen klaren Nachweis, sondern können die Kosten rechtssicher an Ihre Mieter weitergeben.



VOLLE TRANSPARENZ

Zu jeder Dachrinnenreinigung erhalten Sie von uns einen digitalen Bericht. Dieser umfasst Projektdaten, die ausgeführten Tätigkeiten, eine Mängelliste am Objekt, eine Fotodokumentation sowie einen abschließenden Bericht.



WARNHINWEIS

Wenn bereits Gräser oder Moose aus der Dachrinne wachsen, ist das ein klarer Hinweis auf eine vollständige Verstopfung. Dann drohen Schäden an Dach, Wegen und Fundament.

Über den folgenden QR-Code gelangen Sie zu einem Video mit Beispielen starker Verschmutzungen, die wir in unserem Arbeitsalltag vorfinden und reinigen.



ALLE INFOS AUF EINEN BLICK

Im geschützten Login-Bereich stehen Ihnen alle Informationen jederzeit transparent zur Verfügung:

- › Preisübersicht mit Beispielen
- › Rechenassistent zur eigenen Kalkulation
- › Rahmenvertragsoptionen für mehrere Objekte
- › Sicherheitskonzept & Dokumentation
- › Direkte Anfragen und Terminbuchungen

So können Sie sich in Ruhe ins Thema einarbeiten und haben jederzeit die volle Transparenz über Kosten und Abläufe.

Da unsere Kapazitäten in der Herbstsaison erfahrungsgemäß schnell ausgebucht sind, empfehlen wir eine kurzfristige Terminabstimmung, um Ihre Objekte rechtzeitig einzuplanen.

www.gruengrau-objektservice.de

0441 / 3844300

Genossenschaftstag beim vdw

Hannover. Erstmals hat ein Genossenschaftstag des vdw im Verbandshaus stattgefunden. In Fachvorträgen wurde beleuchtet, wie Social Impacts sichtbar gemacht und Quartiere nachhaltig gestaltet werden können. Außerdem ging es um die Formulierung und die Umsetzung eines Klimapfades. Thomas Wahle, Leiter der vdw-Steuerabteilung, gab einen Überblick zum Mieterstrom und zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung aus steuerrechtlicher Sicht. Zu den einzelnen Themenkreisen gab es einen regen fachlichen Austausch unter den Teilnehmern. Ferner gab es einen Praxistalk mit Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Andreas Wahl, Vorstandsmitglied der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft, zum Thema „FIT für die Zukunft? Von der Kooperation zur strategischen Allianz“.



Technischer Ausschuss auf Studienfahrt nach Düsseldorf



Düsseldorf. Es ist immer wieder spannend, über den Tellerand des eigenen Verbandsgebiets hinauszuschauen. Was machen andere Verbände? Wie arbeiten andere Wohnungsunternehmen? Stehen sie vor ähnlichen oder gar größeren Herausforderungen im Arbeitsalltag?

Der Austausch mit Kolleginnen und Kollegen sowie das Knüpfen von Netzwerken helfen dabei, neue Eindrücke aus der Praxis zu gewinnen. Die jährlich gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen organisierte Studienreise bietet eine hervorragende Gelegenheit dazu. In diesem Jahr führte die Reise nach Düsseldorf – für einige Teilnehmer also ein Heimspiel.

Bei der Besichtigung verschiedener Großprojekte wurde unter anderem deutlich, dass aufgrund der Nähe zur Eisenbahn spezielle bauliche Maßnahmen notwendig waren. Um die Auswirkungen des Bahnverkehrs auf die Wohnqualität zu minimieren, musste der sechsgeschossige, etwa 70 Meter lange Neubau auf einer federnden Konstruktion gelagert werden. Nach einer Bauverzögerung von einem halben Jahr stand fest: Eine 1,5 Meter dicke Betonbodenplatte auf flächigen Neoprenbahnen ist die technische – wenn auch sehr kostspielige – Lösung zum Schutz der Gläser im Schrank vor Erschütterungen.

Diese und weitere Erkenntnisse brachte die Exkursion ins nahegelegene Rheinland, die mit einer architektonischen Stadtführung und einem intensiven fachlichen Austausch am Abend abgerundet wurde.

Algenmax

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



Anzeige

DKW
DASKONTAKTWERK



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 Rekrutierungs-lösungen 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!

DKW
Gemeinsam. Nachhaltig. Wachsen.



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

daskontaktwerk.de

Anzeige

Der deutsche Pavillon im Fokus: Einladung, Impulse und internationale Perspektiven

Biennale Architettura 2025: Klimaanpassung als Pflichtaufgabe für die Wohnungswirtschaft



Die vdw-Studienreise zur Biennale Architettura 2025 stand ganz im Zeichen der Klimaanpassung und der Frage, wie Architektur auf die Herausforderungen einer sich wandelnden Umwelt reagieren kann. Auf Einladung von Professor Elisabeth Endres, die als Kuratorin des deutschen Pavillons und renommierte Expertin für nachhaltiges Bauen seit Jahren eng mit dem vdw Niedersachsen Bremen zusammenarbeitet, erhielt die vdw-Reisegruppe exklusive Einblicke in die Ausstellung und die internationalen Diskurse.

Neben den Ausstellungsbesuchen boten gemeinsame Abendessen und eine Architekturführung durch Venedig Gelegenheit zum fachlichen Austausch mit Kolleginnen und Kollegen sowie internationalen Expertinnen und Experten. Der direkte Dialog mit Professor Endres und dem kuratorischen Team des deutschen Pavillons war ein besonderer Höhepunkt der Exkursion.

„STRESSTEST“ – der deutsche Pavillon als Erfahrungsraum

Der deutsche Beitrag mit dem Titel „STRESSTEST“ setzt ein klares Zeichen: Unsere Städte stehen unter zunehmendem Klimastress. Die Ausstellung gliedert sich in zwei kontrastierende Bereiche, die physisch und emotional erfahrbar machen, was Klimaanpassung bedeutet:

- **STRESS-Zone:** In diesem Bereich wird die Überhitzung urbaner Räume spürbar. Heizmatten, metallische Oberflächen und Wärmekameras erzeugen eine beklemmende Atmosphäre. Die Besucher erleben hautnah, wie sich extreme Temperaturen in verdichteten Quartieren anfühlen – ein eindringlicher Appell an die Dringlichkeit des Handelns.
- **DE-STRESS-Zone:** Hier werden konkrete Lösungen für klimaresiliente Architektur präsentiert. Begrünte Fassaden, reflektierende Materialien, innovative Kühltechnologien und Konzepte der Kreislaufwirtschaft zeigen, wie Städte sich anpassen und gleichzeitig lebenswerter werden können.



Ein besonderes Exponat war ein Holzmodell der TU Braunschweig, das die Spitzentemperaturen in europäischen Metropolen visualisiert. Die plastische Darstellung macht die Auswirkungen urbaner Hitzeinseln greifbar und zeigt eindrucksvoll, wie stark Städte bereits heute unter Klimastress leiden. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hat dieses Modell erworben, um es künftig in der Lobby des Verbandes auszustellen. Damit wird die Problematik für alle Besucher des Verbandshauses unmittelbar sichtbar – ein starkes Zeichen für Bewusstseinsbildung und Handlungsbereitschaft in der Wohnungswirtschaft.



„Die Stadt ist unter Stress: Extreme Hitze und Starkregen werden zur neuen Normalität. Architektur und Stadtplanung müssen jetzt handeln, um lebenswerte Räume zu sichern. Wir wissen, was zu tun ist – wir müssen nur endlich ins Handeln kommen.“

Prof. Elisabeth Endres
Kuratorin des
Deutschen Pavillons

Die Fachausstellung im Arsenale – ein Labor der Zukunft

Die von Carlo Ratti kuratierte Hauptausstellung im Arsenale präsentierte über 300 Beiträge aus aller Welt. Sie versteht sich als „lebendes Labor“ und verzichtet bewusst auf statische Modelle zugunsten interaktiver Installationen und experimenteller Prototypen. Zentrale Themen:

- **Lernen von der Natur:** Begrünung, Rewilding, Vegetation als Infrastruktur.
- **Architektur für alle Lebensformen:** Menschen, Tiere und Pflanzen.
- **Künstliche Intelligenz im Entwurf:** Adaptive Strukturen, Materialoptimierung.
- **Kreislaufwirtschaft und Materialinnovation:** Wiederverwendung, Low-Tech-Strategien.
- **Resilienz und Klimaanpassung:** Umgang mit Hitze, Wasser und Extremwetter.

Beispielhafte Beiträge:

- **„Terms and Conditions“** von Transsolar – eine Installation, die die Abwärme von Klimaanlagen als Sinnbild für Komfortgewohnheiten inszeniert.
- **„Living Structure“** von Kengo Kuma – KI-gestützte Nutzung von unregelmäßigem Holz für tragende Strukturen.

Ausblick: Nächste Exkursion in zwei Jahren

Die Resonanz auf die diesjährige Exkursion war durchweg positiv. Aufgrund des großen Interesses wird in zwei Jahren erneut eine Reise zur Biennale Architettura angeboten. Damit besteht die Chance, die Entwicklungen im internationalen Diskurs weiter zu verfolgen und neue Impulse für die Wohnungswirtschaft zu gewinnen. ←

Fünf Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft

- 1. Grünflächen und Dachbegrünung ausbauen**
Begrünte Dächer und Fassaden senken die Umgebungstemperatur und verbessern das Mikroklima in Quartieren.
- 2. Materialwahl und Bauweise anpassen**
Helle, reflektierende Oberflächen und Materialien mit hoher Wärmespeicherkapazität reduzieren Überhitzung.
- 3. Kreislaufwirtschaft umsetzen**
Wiederverwendung von Baustoffen und modulare Bauweisen senken Ressourcenverbrauch und CO₂-Bilanz.
- 4. Partizipative Konzepte fördern**
Gemeinschaftsgärten und grüne Innenhöfe stärken soziale Bindungen und tragen zur Klimaanpassung bei.
- 5. Energieautarkie und Kühlstrategien integrieren**
Photovoltaik, Verschattungssysteme und passive Kühltechnologien sollten Standard in Neubau und Sanierung werden.

Berufsschullehrertagung in Berlin

Berlin. Ende September hat in Berlin die gemeinsame Tagung für Berufsschullehrer stattgefunden. Co-Gastgeber neben dem GdW war der BBU. Einführende Worte kamen von GdW-Präsident Axel Gedaschko und BBU-Chefin Maren Kern. Vertreter von Berliner Wohnungsunternehmen brachten Praxisbeispiele ein, anhand derer unter anderem Lernsituationen für den Berufsschulunterricht erarbeitet wurden.

Mit dabei waren von der BBS in Springe Janette Lemmer und Candy Langner. Aus Oldenburg nahm von der BBS Wechloy Lena Kuhlmann teil. Der Kreis der Teilnehmenden soll laut FAI erweitert werden. Die gemeinsame Veranstaltung der Regionalverbände und des GdW findet alle zwei Jahre statt. Die Tagung bietet eine gute Möglichkeit der Vernetzung der Lehrenden aus den vielen regionalen Berufsschulen mit Immobilienklassen.



Wie Hausärzte und Sozialarbeiter in Hannover jetzt gegen Einsamkeit helfen

| Gesundheit und Gemeinschaft auf Rezept | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfehlungen für ältere Menschen in Hannover im Stadtbezirk 1 Calenberger Neustadt, Mitte, Oststadt, Zoo | |
| Empfehlung: <input type="radio"/> Bewegung <input type="radio"/> Gemeinschaftliche Aktivitäten <input type="radio"/> | Frau Rabea Ebermann vom Kommunalen Seniorenservice der Landeshauptstadt Hannover berät Sie gerne zu den Angeboten in Ihrem Stadtteil. Die Sprechstunde findet dienstags von 9 bis 13 Uhr im SeniorenserviceZentrum, Osterstraße 31/ Ecke Röselerstraße, 30159 Hannover statt. Sie können sie unter 0511/168-42652 anrufen oder persönlich besuchen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Zusätzlich steht Ihnen das Seniorentelefon der Landeshauptstadt Hannover unter 0511/168-42345 zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Besuch! |
| Gebührenfrei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Praxisstempel, Unterschrift | |
| | |

Hannover. Einsamkeit ist stark belastend – besonders im Alter. Wenn vertraute Menschen versterben, die eigene Mobilität nachlässt und der Alltag stiller wird, wächst die Gefahr von Isolation und gesundheitlichen Folgen. In Hannover gibt es nun ein innovatives Projekt, das genau hier ansetzt: „Gesundheit und Gemeinschaft auf Rezept“.

Das gemeinsame Projekt der Landeshauptstadt Hannover, des Seniorenbeirats, des Hausärztinnen- und Hausärzterverbandes Niedersachsen und des Verbundnetzwerks Senior*innenarbeit und Quartiersallianzen (VSQ) überträgt ein in anderen Ländern bereits erfolgreiches Prinzip auf deutsche Verhältnisse: das sogenannte Social Prescribing. Dabei stellen Hausärzt*innen ein sogenanntes „Soziales Rezept“ aus – eine Empfehlung für Gesundheit und Gemeinschaft. „Oft sind Hausärzt*innen eine*r der wenigen

Menschen, mit denen die älteren, von Einsamkeit bedrohten Menschen sprechen und deren persönliche Empfehlungen Gehör finden“, betont Dr. Cornelia Goesmann, Vorsitzende des Seniorenbeirates Hannover. Das Rezept verweist auf stadtbezirkliche Sprechstunden bei Sozialarbeitenden und deren Kontaktdaten. In den Sprechstunden beraten die Sozialarbeitenden individuell und vermitteln Senior*innen passende Angebote in ihrem Stadtteil – von Bewegung und Spielen über gemeinsames Kaffeetrinken und Klönen bis hin zu Ausflügen. Ziel ist, älteren Menschen neue Wege in Gemeinschaft zu eröffnen, ihr Wohlbefinden zu stärken und ihnen zu ermöglichen, möglichst lange selbstbestimmt zu Hause zu leben.

Die Stadt Hannover reagiert mit dem Projekt auf eine wachsende Herausforderung: Rund ein Viertel der Bevölkerung ist über 60 Jahre alt – Tendenz steigend. Gleichzeitig nimmt Altersarmut zu, die das Risiko für Einsamkeit weiter erhöht. Sozialdezernentin Sylvia Bruns erklärt: „Wir erreichen die von Einsamkeit bedrohten Menschen aber häufig nicht mehr über die klassischen Wege der sozialen Arbeit. Genau hier kann das Projekt helfen, um niedrigschwellig Menschen in ihrem Stadtteil anzusprechen.“

Weitere Informationen beim Kommunalen Seniorenservice Hannover unter der Telefonnummer 0511 168-42345 oder per E-Mail an 57-rezept@hannover-stadt.de.



STRATEGIE. STRUKTUR. WIRKUNG.

**DR. KAMIS CONSULT -
BERATUNG FÜR DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

Wir unterstützen Wohnungs- und Immobilienunternehmen dabei, ihre Organisation zukunftsfähig zu gestalten – strategisch, digital und wirksam in der Umsetzung.

Ob Unternehmensanalysen, Reorganisation der Aufbau- und Ablauforganisation, Prozessoptimierung und Digitalisierung, Berichtswesen oder technische Steuerung – Dr. Kamis Consult steht für fundierte Expertise, praxiserprobte Konzepte und messbare Ergebnisse.

Unsere Mandanten profitieren von über 20 Jahren Erfahrung in der Wohnungswirtschaft, wissenschaftlicher Fundierung und einem klaren Fokus auf nachhaltige Unternehmensentwicklung.

Wir verbinden strategische Exzellenz mit operativer Umsetzungskraft.

Kompetenzen im Überblick

- Unternehmensführung & Organisationsentwicklung
- Strategische Neuausrichtung und Effizienzsteigerung
- Digitale Transformation & Prozessoptimierung
- Controlling & Performance-Management
- Beratung für Property- & Asset-Management
- Turnaround- und Restrukturierungsprojekte

„Wir denken Strategie nicht auf PowerPoint – sondern in Umsetzung.“



Aus den vdw-Fachausschüssen und Arbeitskreisen

Fachausschuss Quartiersentwicklung

Beim jüngsten Treffen stand die inhaltliche Auseinandersetzung mit der GdW/InWIS-Studie „Überforderte Quartiere“ sowie die Ableitung politischer Forderungen für die Landesebene im Mittelpunkt. Darüber hinaus berichtete Petra Potz, Stadtforscherin und Geschäftsführerin von location³ aus Berlin, über das Thema Einsamkeit in Quartieren.

Die Diskussion zur Studie „Überforderte Quartiere“ zeigte deutlich, dass die Herausforderungen in sozial benachteiligten Stadtteilen weiter zunehmen. Viele Wohnungsunternehmen erleben, dass steigende soziale Spannungen, eine Überforderung lokaler Strukturen und der Rückzug öffentlicher Akteure in einzelnen Quartieren spürbare Folgen haben. Der Ausschuss formulierte daraufhin klare Forderungen: Kommunen und Land müssen stärker in soziale Quartiersarbeit, Bildung und Prävention investieren. Ebenso forderte der Ausschuss, die Förderkulisse für soziale Infrastruktur zu stärken und niedrigschwellige Unterstützungsangebote in den Quartieren langfristig abzusichern.

Einen besonderen Akzent setzte der Beitrag von Petra Potz, die aus ihrer Forschung und Beratungspraxis schilderte, wie stark Einsamkeit mittlerweile den Alltag vieler Menschen – unabhängig von Alter und sozialer Lage – prägt. Sie betonte, dass Einsamkeit nicht nur ein individuelles Problem sei, sondern eine räumliche und gesellschaftliche Dimension habe: In anonymen Stadtstrukturen, mit geschlossenen Läden und fehlenden Treffpunkten, gehe Gemeinschaft verloren. Potz stellte verschiedene Ansätze vor, wie Wohnungsunternehmen dieser Entwicklung begegnen können – etwa durch die Förderung von Begegnungsorten, Nachbarschaftscafés, gemeinschaftlich genutzten Räumen oder Veranstaltungen,



die den Dialog im Quartier stärken. „Quartiere müssen Orte der Zugehörigkeit sein“, lautete ihr Fazit, das bei allen Teilnehmenden großen Anklang fand.

Bei der Sitzung verabschiedete sich Karin Stemmer als Ausschussvorsitzende. Sie hat den Ausschuss viele Jahre mit großer Fachkenntnis, Herz und Leidenschaft geprägt und entscheidend dazu beigetragen, dass das Thema Quartiersentwicklung im Verband und darüber hinaus sichtbar geworden ist. Der vdw dankt Karin Stemmer für ihr außergewöhnliches Engagement und die inspirierende Zusammenarbeit. Zu ihrem Nachfolger wurde Lars Papalla an die Spitze des Ausschusses gewählt.

Fachausschuss Personal



Der Fachausschuss Personal hatte bei seiner Herbstsitzung einen kompakten Praxisworkshop zur nonverbalen Kommunikation auf der Tagesordnung. Referentin war Kati Johannsen, Profilerin, Dozentin und Trainerin aus Hamburg.

Im Seminar wurden Grundlagen zu Mimik und Mikroexpressionen, Emotionserkennung und Körpersprache vermittelt. Anhand von Übungen und Fallbeispielen aus der Wohnungswirtschaft trainierten die Ausschussmitglieder Basisemotionen sicherer einzuordnen, ein Ausgangs- oder Normalverhalten ihres Gegenübers zu

erfassen und Signale im Kontext zu bewerten. Dabei wurde betont: Nonverbale Hinweise sind Entscheidungshilfen, keine Beweise. Ziel ist nicht das „Entlarven“, sondern klarere Gespräche und fundierte Entscheidungen – etwa in der Personalauswahl, im Mietmanagement oder in Verhandlungssituationen.

Fazit: Wer nonverbale Signale strukturiert nutzt, führt Gespräche sachlicher, fairer und deeskalierend. Die nächste Fachausschusssitzung findet im Februar 2026 bei der NEULAND Wohnungsbaugesellschaft in Wolfsburg statt.

Fachausschuss Betriebswirtschaft / Hausbewirtschaftung

Leitthema des Ausschusstreffens im November: „KI in der Praxis“. Dazu berichteten Dr. Florian Remark (Strategion GmbH – Universität Osnabrück) und Martin Förster (Aareon Deutschland GmbH) über aktuelle Tools und Einsatzgebiete von Künstlicher Intelligenz in den Wohnungsunternehmen. Sie stellten u. a. die These auf, dass die Arbeitswelt innerhalb der nächsten Jah-

re immer stärker technologiegetrieben wird und der Mensch nur noch unterstützt.

Sven Brünau von der NT Immo-Consult berichtete, dass sich die Wohnungsunternehmen auf immer höhere Anforderungen seitens der Banken in Bezug auf den Klimapfad und die Berichterstattung einstellen müssen. vdw-Wirtschaftsprüfer Aaron Kopischke

sprach über das Spannungsfeld zwischen den Auffassungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer und der Finanzverwaltung zum Thema „Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen“. Ausschussvorsitzender Dr. Christian Pape schloss einen Bericht an über die betriebswirtschaftlichen Erkenntnisse der Wohnstätte Stade aus dem Betrieb von Wärmepumpen im Bestand.

Fachausschuss Digitalisierung



Die erste Exkursion führte den Ausschuss nach München. Dort erwarteten die 22 Teilnehmer aus vdw-Mitgliedsunternehmen zwei exklusive „Innovation-Days“, die es in dieser Art und Qualität in der Wohnungswirtschaft wohl selten gegeben hat. Nach der Anreise am letzten Oktobersonntag ging es am Montag zunächst in die Münchener Google-Zentrale. Themen u.a.: ganzheitliche Cloud-Strategien und ein Einblick in die Google-Lösungen für Künstliche Intelligenz. Den Abschluss bildete ein kreativer Design-Thinking-Workshop, der mit großem Engagement absolviert wurde und interessante Ergebnisse hervorbrachte. Am zweiten Tag war die vdw-Delegation zu Gast im IBM Watson-Center. Auch hier ging es vordringlich um KI-Lösungen fürs alltägliche Business. Zahlreiche Use-Cases wurden vorgestellt, die speziell auch der Wohnungswirtschaft helfen



könnten. Den Abschluss bildete erneut ein Workshop – mit dem Clou, dass IBM die bestbewertete Idee mit einem „Golden Ticket“ für einen Weiterentwicklungsworkshop ausgezeichnet hat. Gewinner war das Projekt „Silo Router X“. Die Sieger Florian Bernschneider, Andreas Otto, Julian Gründer, Dr. Danilo

Kardel und Marc Bohn haben ihre Idee mittlerweile schon mit IBM weiterentwickelt. Fachausschussvorsitzender Björn Schnautz zog ein rundum positives Fazit: „Klasse Programm. Klasse Gruppendynamik. Und großer Dank an Thomas Schrader von Atvantage, der uns dieses Programm ermöglicht hat.“

Arbeitskreis Unternehmenskommunikation



Einmal im Jahr treffen sich Kommunikationsspezialisten aus nord- und westdeutschen Wohnungsunternehmen zum Erfahrungsaustausch. Das Drei-Verbände-Treffen von vdw Niedersachsen Bremen, VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und VdW Rheinland-Westfalen blickt mittlerweile auf eine 25-jährige Tradition zurück. In diesem Jahr war Hildesheim der Treffpunkt für die rund 50 Teilnehmer. Die Veranstaltung wurde tatkräftig von der gbg Hildesheim, der kwg Hildesheim und dem Beamten-Wohnungsverein zu Hildesheim unterstützt. Nach zwei intensiven Tagen mit vielen Fachbeiträgen zu Themen wie Markenführung, Haltungskommunikation und Social-Media-Strategien sowie einer interessanten Exkursion zu aktuellen Bau- und Sanierungsprojekten der örtlichen Wohnungsunternehmen lautete die einhellige Meinung: Diese besondere Kooperationsserie muss fortgesetzt werden – im kommenden Juni sieht man sich in Hamburg wieder.

Arbeitskreis Wohnumfeld und Stadtklima



Der Arbeitskreis etabliert sich Stück für Stück zu einem wichtigen Netzwerk für Fachleute, die in Wohnungsunternehmen für Zustand und Entwicklung von Freiflächen und Grünanlagen zuständig sind. Das Herbsttreffen in Göttingen zeigte, wie vielfältig die Aufgaben sind und wie sehr man vom Erfahrungsaustausch profitieren kann. Knapp 20 Teilnehmer waren der Einladung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWB) Göttingen gefolgt. Bei seiner Be-

grüßung hob SWB-Geschäftsführer Christian Schmelcher hervor, welchen großen Stellenwert die Pflege der Außenanlagen für Wohnkomfort und Sicherheitsgefühl in den Quartieren habe. Berichte über Pflegestrategien und -kosten sowie über die Anlage von naturnahen Wiesen und Säumen schlossen sich an und wurden intensiv diskutiert. Zu den Arbeitskreistreffen gehört immer auch ein Rundgang durch Quartiere. Die Technische Leiterin der

SWB, Susanne Arndt, erläuterte ausführlich die Entwicklungsschritte in der „Grünen Mitte Ebertal“ und betonte dabei insbesondere den Umgang mit den Freiflächen.

Im kommenden Frühjahr trifft sich der Arbeitskreis bei der Nibelungen in Braunschweig, im Sommer dann bei der hanova in Hannover. Die Gruppe freut sich weiterhin über neue Mitglieder. Bei Interesse einfach eine Mail an c.ens@vdw-online.de.

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



DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2026 ausgelobt



Hamburg. Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2026 steht unter dem Motto „Wohnen+: Mehr als vier Wände“ und prämiert innovative Services für modernes Mieten. Ausgezeichnet werden Lösungen, die durch zukunftsweisende Wohnformen und / oder andere innovative Angebote spürbaren Mehrwert für Mieterinnen und Mieter schaffen. Unternehmen können sich ab sofort bis zum 31. Januar 2026 bewerben. Schirmherr des Preises ist GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Mehrwert durch innovative Wohn- und Servicekonzepte

Umfassende, dynamische, zukunftsfähige und dennoch bezahlbare Wohnangebote werden dringend benötigt. Demografische und gesellschaftliche, aber auch wirtschaftliche, energie- und klimapolitische Entwicklungen bringen große Herausforderungen und neue Anforderungen mit sich, die sich unmittelbar auf das Wohnen selbst sowie Services rund um das Wohnen auswirken.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist als Dienstleister daher immer wieder verpflichtet, sich mit den neuen Lebenssituationen zu beschäftigen. Die Zahl der älteren Menschen wächst, während es an seniorengerechtem und zugleich bezahlbarem Wohnraum mangelt. Auch die Wohnsituation von jungen Erwachsenen ist oft angespannt, da Studierende, Auszubildende oder Mitarbeitende besonders in Groß- und Universitätsstädten kaum bezahlbare Wohnungen finden. Hohe Baukosten und überbordende Rechtsvorschriften bremsen den Neubau.

Die Energieversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner soll zunehmend vor Ort emissionsfrei werden und dennoch bezahlbar bleiben. Die Mobilität – insbesondere zwischen Wohn- und Arbeitsort – soll immer nachhaltiger werden. Digitale Assistenzsysteme sollen das Wohnen effizienter gestalten und dadurch das Leben erleichtern. Aber: Bedarfsgerechte Wohn- und Nutzformen inklusive zusätzlicher Services sind oft rar und teuer.

Für den DW-Zukunftspreis werden Projekte gesucht, die mehr als nur den üblichen Standard bieten und dadurch Zusatznutzen sowie Mehrwerte schaffen. Ausgezeichnet werden Lösungen, die mit innovativen Wohnformen und zusätzlichen Angeboten Mieterinnen und Mieter in allen Wohnsituationen unterstützen, die individuelle Lebensgestaltung verbessern und dabei dennoch bezahlbar bleiben. Darüber hinaus sind innovative Mehrwertangebote gefragt.

Kriterien für die Bewerbung

Bewerben können sich bestandshaltende Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit abgeschlossenen oder bereits begonnenen Projekten, die sich also nicht mehr in der Projektierungsphase befinden. Welche innovativen Vorhaben haben die Unternehmen bereits erfolgreich realisiert oder zumindest begonnen?

Alle notwendigen Projektaussagen finden Sie im Bewerbungsformular, welches Sie sich auch zur Vorabansicht herunterladen können.

Bewerbungen können bis zum 31. Januar 2026 online unter www.dw-zukunftspreis.de eingereicht werden.

Die Jury setzt sich aus namhaften Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen; den Juryvorsitz hat Professor Elisabeth Endres, Leiterin des Instituts für Bauklimatik und Energie der Architektur an der TU Braunschweig.



Weitere Informationen:
www.dw-zukunftspreis.de.

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

Daten treffen Wasser: Reallabor in der Bremer Gartenstadt Süd



Bremen. Während Anfang November die Weltklimakonferenz im brasilianischen Belém eröffnet wurde, fiel bei der GEWOBA in Bremen der Startschuss für konkrete Lösungen im Klimaschutz: Im Rahmen der vom Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (Stuttgart) initiierten Morgenstadt-Initiative erprobt ein Netzwerk aus Forschung und Industrie, wie digitale Lösungen zu einem sorgsamem und effizienten Umgang mit der knappen Ressource Wasser führen. Die ersten Daten fließen für eine Maßnahme im Wohnumfeld. Use-Cases in Gebäuden und Wohnungen folgen.

Christiane Chaumette Fraunhofer-Institut für Grenzflächen- und Bioverfahrenstechnik, **Rebecca Nell** Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation, **Manfred Corbach** Vorstand, GEWOBA, **Dr. Susanne Bieker** Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung, **Gunnar Geise** Vorstand swb AG (erste Reihe von links nach rechts, ©GEWOBA/Sarbach)

Drachenbootrennen feiert erfolgreiches Revival

Hannover. Nach annähernd zehnjähriger Pause hat sich die Wohnungswirtschaft auf dem hannoverschen Maschsee wieder zu einem Drachenbootrennen getroffen. Auf Initiative von hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus und seinem Team hatten sich sieben Mannschaften zum Wettkampf zusammengefunden. Am Ende freute sich die Crew des Spar- und Bauvereins Hannover um Vorstand Rainer Detjen über den Gesamtsieg. Das vdw-Boot kam im gehobenen Mittelfeld ins Ziel, was der Stimmung keinen Abbruch tat.

Nun soll die Tradition gepflegt werden: Im kommenden Jahr wird es also zur Revanche kommen, denn der Tag am See hat den rund 120 Aktiven (trotz der körperlichen Strapazen) und den vielen Zuschauern (trotz des kühlen Wetters) sehr viel Spaß gemacht.



Was ist gute Nachbarschaft wert?

Hannover. Mit einer Ausstellung der besonderen Art hat das Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen im Landtagsfoyer auf seine Arbeit aufmerksam gemacht. Die Ausstellung in der Portikushalle wurde gemeinsam von Landtagspräsidentin Hanna Naber und Wirtschafts- und Bauminister Grant Hendrik Tonne eröffnet. Beide betonten vor mehr als 150 Gästen den besonderen Wert von lebendigen Nachbarschaften. Sie seien ein Fundament und ein Kraftzentrum für Demokratie. Die Ausstellung war im Oktober zwei Wochen lang zu sehen und hat während dieser Zeit für viel Gesprächsstoff bei Parlamentariern und Besuchern gesorgt.



GEWOBA verleiht Alvar Aalto Preis Bremen:



Bremen. Wie können (Wohn-)Räume kindgerecht gestaltet werden? Diese Frage stand im Mittelpunkt des diesjährigen Alvar Aalto Preises Bremen, den die GEWOBA in Zusammenarbeit mit der School of Architecture der Hochschule Bremen zum 12. Mal verliehen hat. Unter dem Titel „Wohnen statt Parken“ suchte das Wohnungsunternehmen kreative Konzeptideen, die das Thema „Kinder-Räume“ neu denken. Für eine Baulücke in einem Bestandsensemble der GEWOBA in Horn-Lehe sollte ein Gebäude entworfen und der Freiraum im Umfeld so gestaltet werden, dass Familien hier gut leben können. Die besten Arbeiten wurden im Rahmen einer Ausstellung präsentiert und ausgezeichnet. Der Siegerentwurf

„Weitblick durch den Alltag“ stammt von der Architekturstudentin Ekaterina Ponamareva von der Hochschule Bremen.

„Mit ihrem Wettbewerbsbeitrag hat sie ein kluges Konzept ausgearbeitet, das den bisherigen Standort für parkende Autos zu einem Wohnort und einer neuen, vor allem für Kinder nutzbaren Adresse an einem öffentlichkeitswirksamen Ort weiterentwickelt.“, sagte Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther. GEWOBA-Vorstand Manfred Corbach ergänzte: „Eine kinderfreundliche Stadt ist zugleich eine lebenswerte und zukunftsfähige Stadt. Denn sie schafft die Grundlage für eine gute Lebensqualität – nicht nur für die Kinder von heute, sondern auch für die kommenden Generationen. Ich bedanke mich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die hohe fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema. Ihre Visionen und Ideen inspirieren uns.“

Insgesamt wurden 40 Beiträge von Studierenden der Hochschulen aus Münster, Wismar und Bremen eingereicht. Neben dem ersten Preis gab es weitere Anerkennungen für die Beiträge von Sarah Demarczyk, Malin Jora und Nick Friedrich Meenen (alle Hochschule Bremen) sowie für den Gemeinschaftsbeitrag von Valentin Karamustafa und Paul Klemm (Hochschule Münster). Der Wettbewerbsbeitrag von Paula Geisemeyer und Sophie Pantenius (Hochschule Münster) wurde mit einer lobenden Erwähnung gewürdigt.







**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

Namen und Nachrichten



Neubau I

↑ Die Baugenossenschaft Wiederaufbau hat kürzlich ihr größtes Neubauprojekt seit vielen Jahren fertiggestellt: Im Gründungsquartier der Genossenschaft, den „Gärtnerhöfen“, sind 101 Wohnungen entstanden – zumeist Vier- bis

Fünf-Zimmer-Wohnungen für Familien. Schon zuvor waren im Zuge der Quartierssanierung und durch ergänzende Neubauten 124 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden – Mietpreis: 6,10 Euro pro Quadratmeter.

Neubau II

Die Nibelungen-Wohnbau errichtet in Braunschweig-Stöckheim 19 öffentlich geförderte Wohnungen. In knapp einem Jahr werden die ersten Mieter einziehen. Das energieoptimierte KfW-Effizienzhaus 55 EE ist als Staffelgeschoss konzipiert und umfasst unter anderem fünf moderne Maisonette-Wohnungen. Mittlerweile fertig ist ein Fünf-Familien-Haus der Nibelungen im Braunschweiger Westen. Auch diese fünf Wohnungen wurden öffentlich gefördert.

Neubau IV

Die Wohnungsgenossenschaft Göttingen baut in Rosdorf acht öffentlich geförderte Wohnungen, die im kommenden Sommer fertiggestellt werden. Aktuell plant die Genossenschaft den Abriss einer ganzen Reihe von Gebäuden in der Straße „Auf dem Hagen“. Die Häuser sollen im Anschluss durch Neubauten ersetzt werden. Zuvor soll ein Planungswettbewerb für einen städtebaulichen Entwurf ausgelobt werden.

Neubau III

Die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg (KWG) baut in Winsen-Luhdorf derzeit 22 barrierefreie Wohnungen im Effizienzhaus 40-Standard. Damit wird sich der Gesamtbestand der KWG in Winsen auf mehr als 100 Wohnungen erhöhen. Insgesamt habe das Unternehmen landkreisweit rund 300 Wohnungen in der Planung, kündigte Geschäftsführer Daniel Robionek an.

Neubau V

Die kwg Hildesheim ist in verschiedenen Orten im Neubau aktiv. In Hohenhameln wird in wenigen Wochen ein Mehrfamilienhaus mit 15 barrierearmen und öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt – Baukosten für das erste kwg-Projekt im Landkreis Peine: 3,1 Millionen Euro. Außerdem sollen im Februar nächsten Jahres im Hildesheimer Ostend 22 Wohnungen bezugsfertig sein.

Neubau VI

Die NEULAND in Wolfsburg errichtet derzeit 36 Wohnungen in Holzhybridbauweise. Neben einer kürzeren Bauzeit versprechen die standardisierten Gebäude auch ein besseres Raumklima in den Wohnungen. Beim Richtfest betonte Oberbürgermeister Dennis Weilmann: „Das neue Wohnangebot stärkt den Stadtteil und bietet bei einer Miete von unter acht Euro pro Quadratmeter den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum.“ An einer anderen Stelle verpasst die kommunale Wohnungsgesellschaft einem Wohnblock eine Rundum-Sanierung. Nicht nur energetisch wird das Gebäude ertüchtigt, in den Dachgeschossen entstehen zusätzlich sechs Wohnungen, so dass künftig 24 Mietparteien versorgt werden können.

Neubau VII

Die BREBAU baut im Quartier Ellener Hof 36 geförderte Wohnungen. Die zwei fünfgeschossigen Gebäude werden in Holzbauweise errichtet. Im kommenden Sommer soll das erste Haus bezugsfertig sein.

Neubau VIII

Binnen sieben Monaten hat die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven in Modulbauweise 23 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut und bereits an die Mieter übergeben. Mietpreis: 7,80 Euro pro Quadratmeter. Im Stadtteil Lehfeld sind zwei weitere Neubauten dieser Art geplant.

Neubau IX

Die GSG Oldenburg hat mit dem Bau von 33 geförderten Wohnungen und einem Supermarkt begonnen. Außerdem entsteht ein Spielplatz. Das Projekt war seit vielen Jahren in Planung.

Neubau X

Der Bauverein Leer hat zehn öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt, die für einen Mietpreis von 7,50 Euro pro Quadratmeter angeboten wurden.

Neubau XI

Die kommunale Wohnungsgesellschaft allerland baut 53 öffentlich geförderte Wohnungen. Geplante Investition: 16,5 Millionen Euro. Fertigstellung: Frühjahr 2027. Geschäftsführer Lasse Laging erläutert das innovative Energiekonzept: „Die Dächer werden mit Photovoltaik oder Gründachflächen zur Regenrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas versehen. Ein effizientes Flächenheiz- und Kühlsystem soll für hohen Komfort und niedrige Verbräuche sorgen.“



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**.



Neue Schule

↑ Die BREBAU baut im Dillener Quartier in Bremen eine neue Grundschule. Der Neubau wird Platz bieten für zwölf Klassen und rund 288 Kinder. Fertigstellung: Sommer 2027. Um die Bauphase zu überbrücken, wurde auf dem Nachbargrundstück eine sogenannte Mobilbau-Schule fertig, die aus Fertigmodulen besteht.

Seriell

↑ Die NEULAND Wohnungsgesellschaft in Wolfsburg treibt ihr Pilotgebäude der seriellen Sanierung voran. In der Wohnsiedlung Schlesierweg wird derzeit über bestehende Gebäude eine hochgedämmte vorgefertigte Fassadenhülle gestülpt. Die Fassadenteile wurden zuvor nach einem präzisen 3D-Scan gefertigt und sukzessive angeliefert. Die Sanierung der Häuser aus dem Baujahr 1963 findet in bewohntem Zustand statt. Insgesamt profitieren 350 Mietparteien von der energetischen Ertüchtigung.



Mehr Farbe

↑ Die Baugenossenschaft Wiederaufbau hat im Braunschweiger Quartier „An den Gärtnerrhöfen“ eine weitere Hausfassade künstlerisch gestalten

lassen. Verantwortlich war die spanische Künstlerin Galleta Maria. Das Bild erstreckt sich über fünf Etagen und ist bereits das vierte seiner Art im Quar-

tier. Vorstand Florian Bernschneider betonte: „Wir verwandeln nicht nur eine Hauswand, sondern setzen ein Zeichen für Offenheit und Gemeinschaft.“

GOLDBECK

Wohnraum – schaffen wir.

Wenn wir Wohngebäude planen, denken wir langfristig. Was heute entsteht, muss morgen noch überzeugen – funktional, ästhetisch und wirtschaftlich. Unsere Bauweise garantiert hohe Qualität, architektonische Individualität und kurze Bauzeiten. Wir realisieren attraktive Wohngebäude zu fairen Preisen.

Erfahren Sie mehr unter
goldbeck.de/wohnbaeude





Sanierung I

↑ Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova wird rund 45 Millionen Euro für die bauliche und soziale Entwicklung der Wohnanlage Canarisweg im Stadtteil Mühlenberg ausgeben. Seit 2019 / 2020 liegen die dortigen Bestände, die zuvor der Deutschen Wohnen bzw. der Vonovia gehörten, in der Regie von hanova. Seitdem wurden bereits 170 Wohnungen

einzelmodernisiert. An vielen Gebäuden läuft derzeit die energetische Sanierung, die Ende des kommenden Jahres abgeschlossen sein soll. Auch architektonisch und bei den Gebäudezugängen wird nachgebessert. Neben den baulichen Veränderungen setzt die hanova auf eine konsequent präsenzte Quartiersbetreuung: Ein Quartierskoordinator, ein Objektwart und Gebäudetechniker sowie die Interessentenbetreuung sind regelmäßig ansprechbar. „Ziel ist es, diesen Wohnstandort zu einem stabilen, lebenswerten Quartier zu entwickeln, das Sicherheit, Teilhabe und Lebensqualität vereint“, sagte Geschäftsführer Karsten Klaus.

Sanierung II

Die Neuland in Wolfsburg kommt mit der Sanierung in der denkmalgeschützten Siedlung „In den Höfen“ voran. Nach weiteren Gesprächen mit der Denkmalpflege und dem Einbau von Musterfenstern in einer leeren Wohnung ist es nun möglich, die originalen, bleibelasteten Kastendoppelfenster auszutauschen und durch isolierverglaste zweiflüglige Holzfenster zu ersetzen. Mittlerweile hat das Wohnungsunternehmen im Quartier ein weiteres Pilotvorhaben gestartet, um die denkmalgerechte Instandsetzung von Fassaden und Hauseingangstüren sowie den Anbau von Balkonen zu erproben.

Sanierung III

Die Volkshheimstätte modernisiert in Göttingen-Weende einen Straßenzug mit mehr als 160 Wohnungen. Ziel der Maßnahme: Alte Balkone werden durch neue, großflächigere Vorstellbalkone ersetzt. Im Frühjahr beginnt der letzte von drei Bauabschnitten. Gesamtkosten rund 2,6 Millionen Euro.

Sanierung IV

Die Wohnungsbaugenossenschaft Laatzen investiert in die energetische Sanierung einer Wohnsiedlung insgesamt 18 Millionen Euro. Ziel ist es, Verbräuche zu reduzieren und den Wohnkomfort zu erhöhen.



Geplant I

Die kommunale Wohnungsgesellschaft GEWO in Nordhorn bereitet den Bau von 57 bezahlbaren Wohnungen im Stadtgebiet vor. Geschäftsführer Jörg Snieders sagte: „Wir planen vor allem kleine und günstige Wohnungen.“

Geplant II

← Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova wird im kommenden Frühjahr mit dem Bau von 36 geförderten Wohnungen und zwei Wohngruppen für Jugendliche im hannoverschen Stadtteil Roderbruch beginnen. Alle Wohnungen werden barrierefrei, davon fünf Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz. Baukosten: rund 7,3 Millionen Euro. Fertigstellungstermin: Frühjahr 2027.



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

Geplant III

↑ Die STÄWOG wird in Bremerhaven-Lehe eine Kita für 130 Kinder errichten. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2027 geplant. Vor Beginn der Bauarbeiten mussten zunächst zwei Wohnhäuser aus den 1950er Jahren abgerissen werden. Die Fundamente mit der Pfahlgründung samt Keller blieben jedoch erhalten. Die neue Kita wird darauf im Hochparterre gebaut – ein in Bremerhaven bislang einmaliges und nachhaltiges Vorgehen.

Geplant IV

Die KSG Hannover hat in Langenhagen-Wiesenu drei weitere Wohnblöcke mit insgesamt 20 Wohnungen abgerissen. Im Zuge der kompletten Quartierssanierung werden auf den freigewordenen Flächen 33 neue Wohnungen sowie eine Kita errichtet.

Geplant V

Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland hat die Inselgemeinde Wangerooge als neuen Gesellschafter aufgenommen und plant nach dem Bau von zuletzt frieslandweit 148 neuen Wohnungen den Bau weiterer 50 Wohnungen in den kommenden Jahren – darunter auch auf Wangerooge.



BLOME.ORG

Blome GmbH & Co. KG

Graf-Zeppelin-Straße 12
33181 Bad Wünnenberg

Kontakt

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

Anzeige



Fertig I

← Vermutlich war die STÄWOG mit den drei Schulneubauten noch nicht ausgelastet ... Jedenfalls wurde parallel auch noch ein neues Polizeirevier in Geestemünde errichtet, das erste klimaneutrale Revier in Deutschland. Die symbolische Schlüsselübergabe nahmen Oberbürgermeister Melf Grantz und STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke vor.



Fertig II

↑ Die STÄWOG in Bremerhaven hat den Bau von drei Schulgebäuden fristgerecht abgeschlossen. Mit der symbolischen Schlüsselübergabe für die Neue

Grundschule Lehe kam das beispiellose Projekt zu einem erfolgreichen Abschluss. Insgesamt haben die drei Neubauten, die im Verfahren einer sogenannten Integrierten Projekt-Allianz

entstanden sind, 190 Millionen Euro gekostet. Die Stadt hat sich verpflichtet, die Gebäude für 30 Jahre von der STÄWOG zu mieten.

Hohes Tempo

→ Die Wolfenbütteler Baugesellschaft hat von 2017 bis 2024 insgesamt 14,3 Millionen Euro durch die beiden Hauptgesellschafter Stadt und Landkreis Wolfenbüttel erhalten. Die Grundlage dafür bildete ein sogenannter Betrauungsakt nach EU Recht, bei welchem die WoBau verpflichtet wurde, adäquaten Wohnraum für breite Schichten zur Verfügung zu stellen. Insgesamt konnte die WoBau in den Jahren 2010 bis 2024 Gesamtinvestitionen in Höhe von 119 Mio. Euro tätigen. Die Unterstützung durch die beiden Hauptgesellschafter war dabei maßgeblich. In der Ahlumer Siedlung, einem der Investitionsschwerpunkte, wurden bereits 82 neue Wohnungen errichtet, mindestens weitere 82 sollen folgen.





Auszeichnung

← Die Stadt Oldenburg hat zum ersten Mal das neue Qualitätssiegel für "Wohnen mit Service" vergeben. Die Einrichtung der Wohnungsbaugesellschaft GSG Oldenburg und der Johanniter-Unfall-Hilfe am Bloherfelder Markt ist Vorreiter: Sie ist die erste Einrichtung, die das umfassende Prüfverfahren durchlaufen und bestanden hat. Das unabhängige Prüfungsgremium lobte insbesondere die durchdachte Kombination aus barrierefreier Infrastruktur, niedrigschwelliger Betreuung und sozialem Miteinander.



Mieterstrom

↑ Die Baugenossenschaft Wiederaufbau hat zusammen mit ihrem Partner Marcley in Wolfenbüttel das Projekt „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ gestartet. Bereits seit vier Jahren läuft in der Braunschweiger Weststadt das erste Mieterstromprojekt der Genossenschaft. Und auch im Caspari-

Viertel wurden bereits mehr als 160 Solarmodule installiert. Außerdem gehört die Wiederaufbau zu den Gründungsmitgliedern der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land. Vorstand Florian Bernschneider sagte: „Mit jedem Dach, das wir aktivieren, zeigen wir: Zukunft entsteht hier in unserer Region.“



Nimmt Fahrt auf

Die Wohnraum Niedersachsen hat in Gehrden bei Hannover ein Neubauprojekt mit 59 geförderten Wohnungen übernommen. Verkäuferin ist die Deutsche Reihenhaus AG. Die Gesamtwohnfläche der drei Mehrfamilienhäuser beträgt rund 3.150 Quadratmeter, der Baubeginn ist für die erste Jahreshälfte 2026 vorgesehen. Damit hat die landeseigene Wohnungsgesellschaft das vierte Projekt mit nunmehr insgesamt 260 Wohneinheiten unter Dach und Fach gebracht.

Neuer Look

Der Bauverein Neustadt feiert in diesem Jahr sein 100-jähriges Bestehen. Aus Anlass dieses Jubiläums präsentierte die Genossenschaft ihr neues Erscheinungsbild und ihren neuen Namen: Leine Heimat. Damit will der Bauverein seine Verbundenheit zur Region unterstreichen. Die Vorstände Lutz Nolte und Julia Langkopf betonten: „Heimat – das ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Gefühl von Vertrauen, Sicherheit und Gemeinschaft.“



Gut getroffen

↑ Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven hatte ihre Mitglieder zu einem Fotowettbewerb aufgerufen. Zahlreiche wunderschöne Motive wurden eingereicht. Das Siegerbild zeigt die idyllischen Vorzüge vom Wohnen am Wasser.

Ausstellung

Zwei Wochen lang war die Ausstellung „Anders wohnen, besser leben – Potenziale und Vielfalt gemeinschaftlichen Wohnens“ des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen im Foyer des vdw-Verbandshauses zu sehen. Gezeigt wurde sehr anschaulich, wie gemeinschaftliche Wohnformen das Quartier und die Gesellschaft stärken. Dabei wurde deutlich, dass auch sozialorientierte Wohnungsunternehmen und Investoren neue Wege in Kooperation und Umsetzung gehen und so der breiten Öffentlichkeit Zugang zu innovativen Wohnformen ermöglichen.

Kooperation

Ein Wohnprojekt für ältere Menschen mit und ohne Behinderungen entsteht in den kommenden Monaten in Ovelgönne. Im Sommer 2027 sollen die insgesamt 23 Wohnungen bezugsfertig sein. Die in der Region bislang einzigartige Einrichtung ist eine Kooperation der Stiftung Lebensräume Ovelgönner Mühle und der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch.

Für Azubis

Die Peiner Heimstätte plant in der Innenstadt erstmals ein Azubi-Wohnheim. Dafür wird das kommunale Unternehmen eine bestehende Immobilie in der Fußgängerzone umbauen. Geplant sind 26 Wohnungen zwischen 18 und 25 Quadratmeter Grundfläche. Die Quadratmetermiete soll bei 10,80 Euro liegen. Insgesamt sind für das Projekt 5,5 Millionen Euro veranschlagt.

Schule machen

Die GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien, eine Schwester der kwg Hildesheim, errichtet in Groß Düngen derzeit eine Grundschule im Rekordtempo. In rund einem Jahr soll das Gebäude, das in einer Holzrahmenbauweise errichtet wird, seiner Bestimmung übergeben werden. GKHi-Prokurist Matthias Kaufmann, zugleich kwg-Geschäftsführer, sagte beim Richtfest: „Diese Schule wird im Landkreis einmalig sein.“

Beschlossen

Der Bremer Senat hat die neue Mietenbegrenzungsverordnung beschlossen. Damit gilt die Mietpreisbremse für die Stadtgemeinde Bremen bis zum 31. Dezember 2029 unverändert fort. Die Miete darf bei Wiedervermietungen weiterhin höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Zur Person



↑ Neues Vorstandsmitglied bei der GEWOBA in Bremen ist **Manfred Corbach**. Der 61-jährige hat zum 1. Oktober die Nachfolge von **Dr. Christian Jaeger** angetreten, der künftig die Geschicke des Spar- und Bauvereins in Dortmund leitet. Corbach arbeitet bereits seit 2007 bei der GEWOBA und war seit 2012 Prokurist. Ehrenamtlich engagiert er sich als Geschäftsführer des St.-Remberti-Stiftes in Bremen sowie als stellvertretender Stiftungsratsvorsitzender der Bürgerstiftung Bremen.

Ende des Jahres geht der langjährige Geschäftsführer der KSG Hannover, **Karl Heinz Range**, in den Ruhestand. Seine Nachfolgerin heißt **Petra Hildebrandt** und kommt aus Berlin, wo sie zuletzt eine Stiftung mit fast 300 Beschäftigten geleitet hat, die unter anderem Studierendenwohnheime, Kitas und andere Immobilienprojekte managt.

Seit dem 1. Oktober gehört **Michaela Gehl** zum Vorstand des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Hildesheim. Neben ihr komplettieren **Wolfgang Dressler** (Vorstandsvorsitzender) und **Jürgen Wente** (nebenamtlich) das Führungstrio des BWV.

Vorstandswechsel bei der Wohnungsgenossenschaft Osnabrück: Nach 14 Jahren im Amt ist **Thomas Droit** Ende November ausgeschieden. Sein Nachfolger ist **Ingo Kowert**, bislang Prokurist und Leiter Rechnungswesen bei der WGO.



↑ **David Powels** ist neuer Aufsichtsratsvorsitzender von VW Immobilien. Damit folgt er auf **Gunnar Kilian**, der mehr als vier Jahre den Vorsitz im VWI-Aufsichtsrat innehatte.



telesense
Kommunikation bewegt

ZUKUNFTSSICHERE ORGANISATIONSBERATUNG FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

150+ Referenzen
1 Mio. Wohneinheiten

STRATEGIE | WANDEL | PROZESSE | MENSCH

Termine 2026

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------|
| 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 |
| 31. Aug. – 2. Sept. | Braunschweig: Verbandstag |
| 28./29. September | Gut Thansen: Fachtagung Rechnungswesen |
| 6. Oktober | Hannover: Parlamentarischer Abend |

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/53326-2511-1013

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2511-1013
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



