

KEIN RAUM FÜR HÄUSLICHE GEWALT

vdw magazin 1.26

Mitmachen!

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



Mitmachen!

„Kein Raum für häusliche Gewalt“ heißt die Kampagne, die der vdw gemeinsam mit dem Landespräventionsrat Niedersachsen und der Agentur Hunger & Koch ins Leben gerufen hat. Das Thema ist so drängend, die Fallzahlen sind so alarmierend, dass wir alle aufgerufen sind, im Fall der Fälle hinzusehen und zu helfen.



05 **auftakt26**

230 Gäste und ein bunter Themenmix: Der vdw ist mit seinem Jahresauftakt im Alten Rathaus von Hannover erfolgreich ins neue Jahr gestartet. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt warb dafür, den bevorstehenden Herausforderungen mit Zuversicht entgegenzutreten.



30 **Wohnungsmarktbericht**

Das Bauministerium, die NBank und der vdw haben den zweijährigen Wohnungsmarktbericht präsentiert. Vielsagen-der Titel: „Zeit um-zu-bauen“. Fazit: Die regionalen Bedarfe differenzieren sich weiter aus. Neben dem Neubau rückt auch die intelligente Bestandssanierung in den Fokus.



54 **Namen und Nachrichten**

Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind nicht nur als Bauherren aktiv. Unser beliebter Nachrichtenblock gibt einen kleinen, keineswegs vollständigen, Überblick über die vielfältigen Aktivitäten – von Kunst am Bau über neue Managementkonzepte bis hin zu einer neuen Stiftung zur Stärkung des Zusammenlebens in Quartieren.

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.



Das neue Jahr ist gerade andert-halb Monate alt – und schon ist wieder so viel passiert. Die Welt-nachrichten überschlagen sich. Die europäische Gemeinschaft sucht ihre Identität. Die politi-sche und wirtschaftliche Lage bei uns im Land wird vielfach – mal zu Recht, mal auf überzoge-ne Weise – kritisiert. Und die Wohnungswirt-schaft? Sucht weiterhin händeringend mit der Politik nach Lösungen, um endlich die Kehrt-wende beim Wohnungsbau zu schaffen. Beim vdw-Neujahrsempfang, beim 3. Norddeutschen Wohngipfel in Bremen und in den intensiven Be-ratungen zum Niedersächsischen Weg wurde bereits in den ersten Wochen des Jahres deut-lich, dass alle Beteiligten – Politik, Verwaltung, Investoren und Bauwirtschaft – an schnell wirk-samen Entscheidungen interessiert sind, damit die Versorgungslücke beim bezahlbaren Wohn-en in Niedersachsen und Bremen geschlossen werden kann.

Anfang Dezember habe ich gemeinsam mit Bauminister Grant Hendrik Tonne und NBank-Vorstand Michael Kiese Wetter den neuen Wohn-ungsmarktbericht Niedersachsen präsentiert. Bis 2030 müssen demnach 68.000 neue Wohn-einheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Diese Zahl lässt nur eine Schlussfolge-ung zu: Vorfahrt für den Mietwohnungsbau auf allen Ebenen!

Beim vdw-Jahresauftakt habe ich darauf hingewiesen, dass beim Neubau neben quanti-tativen Überlegungen auch die berechtigten In-teressen unterschiedlicher Nutzergruppen nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Wir wollen sichere, gesunde und lebenswerte Wohnungen bauen und anbieten. Aber die sozial orientierte Wohnungswirtschaft kann diese Herausforde-rungen nicht allein lösen: Wir brauchen verant-wortungsvolle Partner. Ich bin sehr dankbar, dass die Landesregierungen in Hannover und Bremen die Argumente des vdw und seiner Mitglieder aufgenommen haben und durch den bereits beschlossenen Bremer Weg und den in Aussicht stehenden Niedersächsischen Weg Nachdruck verleihen.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft macht ihre politischen Hausaufgaben. Und dar-über hinaus bringt sich der vdw auch in wichtige gesellschaftspolitische Fragen ein. Wir sind Teil des sicherheitspolitischen Dialogs, den die Nie-dersächsische Staatskanzlei ins Leben gerufen hat. Und auch auf Bundesebene bin ich in die Kommission des GdW „Krisenmanagement in der Wohnungswirtschaft“ berufen worden.

Wer hätte noch vor wenigen Jahren daran gedacht, dass wir uns im Herzen von Europa ganz ernsthaft mit den Folgen möglicher Bedro-hungslagen bis zu kriegesischen Auseinander-setzungen befassen müssen. Das ist schlimm, aber wir dürfen die Augen vor den Realitäten nicht verschließen.

Leider gehört auch das Thema „Häusliche Gewalt“ zur Lebenswirklichkeit in unserer Gesell-schaft. Die Kampagne „Kein Raum für häusliche Gewalt“ wurde Mitte Januar vorgestellt und ist umgehend auf eine breite, sehr positive Reso-nanz gestoßen. In diesem Heft erfahren Sie alles zum Netzwerk, zum weiteren Vorgehen und zur Rolle des vdw und seiner Mitgliedsunternehmen.

Wir knüpfen mit der Kampagne an unser langjähriges Engagement zum sicheren Wohnen an. Seit mehr als 20 Jahren ist der vdw Mitglied der „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“. Der Verband und seine Mitglieder zählen zu den wichtigen Säulen in diesem Netzwerk. Um diese nachhaltige Arbeit zu würdigen, wurden bei der Jubiläumsveranstaltung die kwg Hildesheim und der Wunstorfer Bauverein mit dem „Botschafter-preis für sicheres Wohnen“ ausgezeichnet.

Ein kurzer Ausblick sei noch gestattet: Nach dem sehr erfolgreichen vdw-Jahresauftakt stehen in Kürze zwei weitere wichtige vdw-Ver-anstaltungen an: Ende Februar die Fachtagung Digitalisierung / Innovation in Hamburg. Mitte April dann das 43. Zwischenahner Gespräch; hierzu gibt es in diesem magazin einen ersten Einblick ins Programm.

Ich bin zuversichtlich, dass wir in diesem Jahr viel Gutes für die Menschen in unserem Verbandsgebiet erreichen werden. Und ich freue mich auf die Zusammenarbeit mit Ihnen allen.

Ihre Dr. Susanne Schmitt

43. Zwischenahner Gespräch:

Viele Premieren und eine Rückkehr

Eine große Tradition wird auch in diesem Jahr fortgesetzt: Der vdw Niedersachsen Bremen lädt ein zum 43. Zwischenahner Gespräch. Am 16./17. April findet die wichtige wohnungspolitische Veranstaltung im Seehotel Fährhaus statt – eine Rückkehr zur alten Wirkungsstätte also, nachdem sich der vdw im vorigen Jahr fürs Hotel „Hansens Haus am Meer“ entschieden hatte.

Wechselnde Orte zwar, aber auf die hohe Qualität des Programms können sich die Teilnehmer auch in diesem Jahr wieder verlassen. Leitthema: „Zukunft denken. Zukunft gestalten.“ Zahlreiche Referenten feiern ihre Premiere beim Zwischenahner Gespräch. So zum Beispiel die Vorsitzende der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur (dena), Corinna Enders, die über die Herausforderung der Energiewende, Versorgungssicherheit und Resilienz sprechen wird. Auch Doris Sibum, Partnerin des Stadtentwicklungs-Think-Tank urbanista aus Hamburg; ihr Thema: Die Stadt von übermorgen. Zum Abschluss des ersten Tages spricht Moderatorin Christina von Saß mit SPIEGEL-REPORTER und Buchautor Ullrich Fichtner unter anderem über sein Buch „Die Macht der Musik“, aber ganz sicher auch über „die große Politik“.

Eine interessante Gesprächsrunde zur Situation an den Wohnungsmärkten und die Erwartungen an die Wohnungspolitik eröffnet den zweiten Veranstaltungstag. Gesprächspartner: Mieterbund-Präsidentin Dr. Melanie Weber-Moritz (bei ihrer Bad Zwischenahn-Premiere) und GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Schleife um das 43. Zwischenahner Gespräch bindet die renommierte Politikwissenschaftlerin und Professorin Dr. Andrea Römmele von der Hertie School in Berlin. ←



43. Zwischenahner Gespräch / Seehotel Fährhaus

Zukunft denken. Zukunft gestalten.



Dr. Susanne Schmitt



Corinna Enders



Doris Sibum



Ullrich Fichtner



Axel Gedaschko



Dr. Melanie Weber-Moritz



Prof. Dr. Andrea Römmele



Christina von Saß

DO
16.04.

- | | |
|-------|---|
| 13:30 | Begrüßung
Dr. Susanne Schmitt , Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen |
| 14:00 | Energiewende, Versorgungssicherheit und Resilienz
Corinna Enders , Vorsitzende der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur (dena) |
| 14:45 | Die Stadt von übermorgen
Doris Sibum , Partnerin urbanista, Hamburg |
| 15:30 | Pause |
| 16:15 | Gespräch und mee(h)r
Ullrich Fichtner , SPIEGEL-Redakteur und Buchautor, Paris |
| 17:45 | Schiffahrt auf dem Zwischenahner Meer |
| 19:00 | Ammerländer Abend im Scholjegerdes Hof |

FR
17.04.

- | | |
|--------------|--|
| 9:30 | Gespräch und mee(h)r
Axel Gedaschko , GdW-Präsident
Dr. Melanie Weber-Moritz , Präsidentin Deutscher Mieterbund |
| 10:45 | Pause |
| 11:15 | Herausforderungen unserer Demokratie und wie wir sie meistern
Prof. Dr. Andrea Römmele , Politikwissenschaftlerin, Hertie School Berlin |
| ca.
12:15 | Ende der Veranstaltung |

Moderation: Christina von Saß, NDR-Fernsehen



**auftakt26: Bunter Themenmix begeistert mehr als 220 Gäste /
Termin 2027: 19. Januar**

„Wir wollen mit Zuversicht ins neue Jahr starten!“

Hannover. Alte journalistische Regel: Das Wichtigste muss nach vorne. Aber was tun, wenn man über eine Veranstaltung berichtet wie den vdw-Jahresauftakt in Hannover, bei dem so viel passiert ist und bei dem die rund 220 Teilnehmer vom Themenangebot so begeistert waren, dass es schlicht nicht möglich ist, Wichtiges von noch Wichtigerem zu trennen. Dann also chronologisch.

Schon am Vormittag zum wohnungswirtschaftlichen Fachteil konnte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt mehr als 150 Gäste begrüßen. Sie äußerte die Hoffnung, dass sich gerade auf Bundesebene im ersten Halbjahr dieses Jahres einiges zum Guten ändern werde für die Wohnungswirtschaft und so der Wohnungsbau wieder in Schwung kommen könnte. Für Niedersachsen und Bremen, so die Verbandsdirektorin weiter, lasse sich „mit einiger Zufriedenheit sagen, dass sich im vergangenen Jahr viel bewegt hat. Der Niedersächsische Weg wird bald fertig sein, der Bremer Weg ist

bereits durch den Senat, es gibt in beiden Bundesländern eine Reihe von Vorschlägen, wie wir günstiger bauen können und so auch die Mieten bezahlbar bleiben. Wir sind in engem Austausch mit den Landesregierungen zu den Themen Klimaschutz, Wohnraumförderung und Quartiersentwicklung. Das alles lässt mich hoffnungsvoll ins neue Jahr blicken.“

Mit diesen optimistischen Worten überließ Dr. Schmitt zunächst Professor Thomas Beyerle von der Hochschule Biberach und dann Professor Harald Simons, Vorstand der empirica ag, die Bühne. Beyerle (siehe auch Beitrag ab Seite 8) gab einen Ausblick auf „die Wohnungsmärkte 2026“ und ließ zumindest ein wenig Zuversicht durchblicken; richtig durchstarten werde die Baukonjunktur aber wohl erst 2029. Simons (siehe Beitrag ab Seite 10) warf bei seiner Analyse der Misere am Wohnungsmarkt die Frage auf: Warum kann eine Wohnungsknappheit existieren, obwohl genügend Wohnungen vorhanden sind?



Großen Raum beim auftakt26 nahm die Präsentation der Kampagne „Kein Raum für häusliche Gewalt“ ein. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt betonte: „Diese Kampagne ist etwas ganz Besonderes. Der vdw startet sie gemeinsam mit dem Justizministerium, dem Landespräventionsrat, der Polizei in Niedersachsen und vielen Beratungsstellen. Der Anstoß zu dieser Kampagne kam aus den Reihen von vdw-Mitgliedsunternehmen, die sich regelmäßig beim Orange Day engagieren und sich aktiv gegen häusliche Gewalt einsetzen. Aus diesem Engagement beim Orange Day ist eine Verbandsinitiative erwachsen und ich bin sehr dankbar, dass das Justizministerium, der Landespräventionsrat, die Polizei Niedersachsen und das Netzwerk der Beratungsstellen diese Initiative so offen aufgenommen und unterstützt haben.“

Beim vdw-auftakt erörterten Dr. Schmitt, Justizstaatssekretär Dr. Thomas Smollich, Andreas Otto (Vorstand Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft), Valentina Koncewoj (Verbund der Niedersächsischen Frauen- und Mädchenberatungsstellen gegen Gewalt) und Andrea Sieverding (Landeskriminalamt Niedersachsen) Inhalte und

Ziele der Kampagne. Abschließend begründeten Vertreter von zehn Wohnungsunternehmen (insgesamt unterstützen 13 Unternehmen die Kampagne in der Pilotphase), warum sie sich für das Thema engagieren.

Zum Neujahrsempfang war der Festsaal im Alten Rathaus bis auf den letzten Platz gefüllt. Die vdw-Verbandsdirektorin betonte in ihrer Begrüßung: „Wir wollen für die Wohnungswirtschaft heute den Startschuss dafür geben, dass wir mit Zuversicht ins neue Jahr gehen! Wir hoffen auf viele Verbesserungen in der Wohnraumförderung, bei gesetzlichen Regelungen und bei Verwaltungsabläufen. Wir müssen uns Gedanken machen, wie das Bauen günstiger wird, welche Mieten im Hinblick auf die Kosten angemessen sind und wie und in welcher Höhe dann eine soziale Abfederung erfolgen kann. Eine bloße Deckelung von Mieten kann dieser schwierige Frage niemals gerecht werden – auch nicht in angespannten Wohnungsmärkten.“ Dr. Schmitt lobte die Zusammenarbeit mit den Landesregierungen in Bremen und Hannover. An den Niedersächsischen Bauminister Grant Hendrik Tonne adressierte sie die Forderung nach einem Tilgungszuschuss



**Der Termin fürs
nächste Jahr steht
bereits fest:
Bitte notieren Sie
Dienstag,
19. Januar 2027.**

im zweiten Förderweg: „Gerade in diesem Segment ist der Bedarf an Wohnraum groß. Das ist der Wohnraum für die arbeitende Mitte, für die vielen Menschen, die in unserer Gesellschaft jeden Tag unverzichtbare Arbeit leisten.“

Bremens Bausenatorin Özlem Ünsal hob hervor, dass „gute Lösungen am Wohnungsmarkt nur gemeinsam gelingen“. Bestes Beispiel: die Erarbeitung des Bremer Wegs. „Ich danke dem vdw für die konstruktive Zusammenarbeit“, sagte Ünsal. Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sei die zentrale soziale Frage unserer Zeit, fuhr die Senatorin fort. Bremen habe seine Wohnraumförderung entsprechend auf 128 Millionen Euro angehoben – „ein historischer Kraftakt“.

Minister Tonne schloss sich den lobenden Worten an: „Es ist ein guter Weg, den wir gemeinsam mit dem vdw als strategischem Partner gehen.“ Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes hätten sich darüber hinaus traditionell als verlässliche Abnehmer der Wohnraumförderung erwiesen. Tonne appellierte an alle am Bau beteiligten Akteure und Institutionen: „Wir wollen und müssen etwas anders machen. Und dafür müssen wir auch etwas riskieren.“ In einigen Fra-

gen müssten 90 Prozent fachliche und rechtliche Absicherung reichen – und die anderen zehn Prozent seien dann eben „gesunder Menschenverstand“.

Über ein völlig anderes, nicht minder drängendes Thema sprach der Festredner des diesjährigen Neujahrsempfangs. Bilal Zafar stellte die These in den Raum: „Künstliche Intelligenz wird die Weltordnung verändern“ und zog anschließend mit seinem 45-minütigen Vortrag („Ich hätte auch noch länger sprechen können“, so Zafar im Anschluss) das Publikum in seinen Bann.

Beim abschließenden Get-Together im Foyer des Alten Rathauses gab es also reichlich Gesprächsstoff. ←



Balance zwischen bezahlbarem Wohnen und Investitionssicherheit

Von Prof. Dr. Thomas Beyerle, HBC Hochschule Biberach



Der deutsche Wohnungsmarkt steht im Jahr 2026 vor einer doppelten Herausforderung: Einerseits besteht ein gesellschaftlicher Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu sichern. Andererseits müssen Investoren und Projektentwickler wirtschaftlich tragfähige Entscheidungen treffen. Diese Balance wird durch mehrere Faktoren erschwert: steigende Bau- und Finanzierungskosten, regulatorische Eingriffe wie Mietpreisbremsen und energetische Anforderungen sowie eine dynamische Nachfrage in Ballungsräumen bei gleichzeitig begrenzten Flächen und langsamen Genehmigungsprozessen.



Prof. Dr. Thomas Beyerle

„Wie viel Staat verträgt die Wohnungswirtschaft?“

Keine Frage, die Bauaktivitäten sind seit 2021 stark eingebrochen. Hohe Materialpreise, Fachkräftemangel und Zinsen belasten die Branche. 2024 wurden nur rund 216.000 Baugenehmigungen erteilt – weit entfernt vom damaligen Regierungsziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich. Auch die Fertigstellungen sanken um 14 Prozent auf etwa 252.000 Einheiten. Auch unter der neuen Regierungskoalition heißt es geduldig sein: Zwar wird mittlerweile der sogenannte „Bauturbo“ postuliert, doch gleichzeitig wurde die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert – Bremsen und „Gas geben“, erscheint zumindest physikalisch etwas gegenläufig. Besonders kritisch: Der Bestand an Sozialwohnungen liegt bei nur 1,07 Millionen und schrumpft weiter, während über die Hälfte der Bevölkerung zur Miete lebt, viele davon mit niedrigem Einkommen.

Weitere Konfliktlinien sind zu benennen: Regulatorische Maßnahmen wie Mietpreisbremsen sollen Mieter zwar schützen, führen aber oft zu geringeren Einnahmen für Eigentümer. Die Folge: Neubauprojekte werden verschoben oder gestrichen. Gleichzeitig er-

höhen energetische Sanierungspflichten die Kostenbelastung. Investoren sehen sich mit Unsicherheit konfrontiert, fehlende steuerliche Entlastungen hemmen die Investitionsbereitschaft weiter.

Die Regierung setzt auf den „Wohnungsbauturbo“: Vereinfachung von Baustandards, digitale Genehmigungsplattformen, Förderung seriellen und modularen Bauens sowie steuerliche Anreize für sozialen Wohnungsbau. Dennoch bleiben zentrale Stellschrauben unangetastet – keine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer, keine investitionsfreundliche Reform des Mietrechts. Die Maßnahmen sind ambitioniert, aber ihre Wirkung hängt von konsequenter Umsetzung und Planungssicherheit in den Ländern bzw. Kommunen ab.

Allerdings lassen sich Investitionsperspektiven erkennen: Trotz hoher Kosten bleibt Wohnen in Ballungsräumen gefragt. Laut Umfragen sehen Asset Manager Wohnimmobilien weiterhin als attraktivste Anlageklasse, gefolgt von Logistik und Healthcare. Gründe sind Inflationsschutz und eine insgesamt stabile Nachfrage. Risiken bestehen jedoch in regionalen Ungleichheiten, vermeintliche Überbewertungen (Kaufpreiserwartungen der Boomer) und weiter ansteigende ESG-Anforderungen, die zusätzliche Investitionen erfordern.

Gehen wir deshalb pragmatisch an die Sache ran: Der Bauzins wird meines Erachtens in den nächsten Quartalen keine dramatischen Veränderungen erleben. Die Baupreise haben sich zuletzt stabilisiert. Ich würde das Thema Hausbau jetzt angehen, ebenso den Hauskauf, denn die Preise für Häuser werden steigen. Wer ein Bestandsgebäude kauft, sollte sich darüber im Klaren sein, dass hohe Sanierungskosten anstehen können. Neubauten wird man am Markt nur wenige finden, mit Glück vielleicht ein zehn Jahre altes Gebäude. Demografisch bedingt, werden vor allem Häuser aus den 1960er Jahren zum Verkauf stehen – oft mit entsprechend hohem Sanierungsbedarf.

Klar ist, die Zukunft des Wohnens wird durch Nachhaltigkeit, Technologieintegration und flexible Wohnkonzepte geprägt sein. Digitale Prozesse, Nachverdichtung und die Umnutzung von Büroflächen können helfen, die Wohnungsknappheit zu lindern. Entscheidend bleibt die Frage: Wie viel Staat verträgt die Wohnungswirtschaft? Zu viel Regulierung hemmt Innovation, zu wenig führt zu Marktversagen. Die Lösung liegt in klaren Regeln, verbindlichen Fristen und einer Förderpolitik, die nicht zur Lotterie wird. ←

Die Wohnungsmarkt-Misere: Knappheit trotz ausreichendem Angebot

Von Prof. Dr. Harald Simons, empirica ag

Die wahrgenommene Wohnungsknappheit in Deutschland stellt ein Paradoxon dar: Trotz umfangreicher Bautätigkeit und einer rechnerisch ausreichenden Wohnungsversorgung steigen die Mieten dramatisch, und Wohnungssuchende finden kaum bezahlbare Unterkünfte. Eine aktuelle Analyse des empirica-Instituts liefert eine überraschende Erklärung für dieses Phänomen – und sie liegt nicht primär in fehlenden Wohnungen, sondern in den Mechanismen des Mietmarktes selbst.

Das statistische Rätsel

Zwischen 2011 und 2024 wuchs der deutsche Wohnungsbestand um 3,13 Millionen Einheiten – ein Zuwachs von 7,7 Prozent. Die Bevölkerung stieg im selben Zeitraum lediglich um 4,0 Prozent. Selbst in den stark nachgefragten kreisfreien Städten übertraf das Wohnungswachstum (plus 7,6 Prozent) den Bevölkerungsanstieg (plus 7,0 Prozent). Rechnerisch verbesserte sich die Wohnraumversorgung bundesweit von 506 auf 524 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dennoch explodierten die Angebotsmieten: Im bundesweiten Durchschnitt stiegen sie um 62 Prozent auf 10,10 Euro pro Quadratmeter, in kreisfreien Städten sogar um 67 Prozent auf 11,90 Euro.

Die irreführende Haushaltsperspektive

Wohnungen werden von Haushalten nachgefragt, nicht von Einzelpersonen. Die Zahl der Haushalte stieg aufgrund sinkender Haushaltsgrößen bundesweit um 3,11 Millionen – nahezu identisch mit dem Wohnungszuwachs von 3,12 Millionen. Auch in den kreisfreien Städten entsprechen sich beide Zahlen mit plus 1,06 Millionen Haushalten und plus 1,05 Millionen Wohnungen beinahe exakt. Dieser Befund widerlegt die lange propagierte „Wohnungsbaulücke“, die auf fehlerhaften Bevölkerungsfortschreibungen basierte und durch den Zensus 2022 korrigiert wurde.

Allerdings offenbart dieser Vergleich ein methodisches Problem: Ein Haushalt existiert per Definition nur, wenn er eine Wohnung bewohnt. Die Gleichung „Wohnungen gleich Haushalte“ ist daher eine einseitige Identität. Sie erfasst ausschließlich die bereits realisierte Nachfrage, während die unrealisierte Nachfrage – Haushalte, die unzufrieden sind und weitersuchen – statistisch unsichtbar bleibt.

Das Konzept der marktrelevanten Nachfrage

Der entscheidende Unterschied liegt zwischen marktrelevanter und realisierter Nachfrage. Marktrelevant sind nur jene Wohnungen, die tatsächlich zur Vermietung angeboten werden: Neubauten und freigewordene Bestandswohnungen. Laut Zensus 2022 gaben bundesweit lediglich 11,6 Prozent der Mieterhaushalte an, höchstens ein Jahr in ihrer Wohnung zu wohnen. Das marktrelevante Angebot und die entsprechende Nachfrage umfassen also nur rund ein Zehntel des Gesamtbestandes – vergleichbar mit dem Büromarkt, wo ebenfalls die Flächenabsorption und nicht der Gesamtbestand die zentrale Kennziffer darstellt.

Im bundesweiten Durchschnitt stiegen die Angebotsmieten um

62%

Der Mietvertrag als Wertpapier

In angespannten Märkten entwickeln alte Mietverträge einen inneren Wert, der sich aus der Differenz zwischen niedrigerer Bestandsmiete und höherer Neuvertragsmiete ergibt. Bei bundesweit durchschnittlichen Angebotsmieten von 9,57 Euro und Bestandsmieten von 6,90 Euro pro Quadratmeter beträgt dieser Wert für eine 70-Quadratmeter-Wohnung über zwölf Jahre kalkuliert etwa 27.000 Euro. Bei älteren Mietverträgen steigt er auf 33.000 Euro.



Prof. Dr. Harald Simons

Diese erheblichen Vermögenswerte führen zu rationalen Verhaltensänderungen: Mieter halten Wohnungen selbst bei temporärem Fortzug, etwa für Auslandsprojekte oder bei beruflicher Unsicherheit. Rechnerisch lohnt sich eine Kündigung erst nach 49 Monaten Abwesenheit. Stattdessen werden Wohnungen untervermietet oder als Zweitwohnung gehalten – sie verschwinden faktisch vom Markt, ohne statistisch als Leerstand zu erscheinen.

Die kumulative unrealisierte Nachfrage

Parallel entsteht eine wachsende Gruppe unzufriedener Mieter: Familien, die eine größere Wohnung benötigen, Berufstätige, die näher an den neuen Arbeitsplatz ziehen möchten, oder Witwen in überdimensionierten Familienwohnungen. Die Grenzkosten eines Umzugs sind abschreckend hoch. Bei einer Vergrößerung von 70 auf 90 Quadratmeter zahlt ein Haushalt mit alter Bestandsmiete plötzlich 73 Prozent mehr – 361 Euro für 20 Quadratmeter zusätzlich.

Diese Haushalte bewohnen zwar eine Wohnung, treten aber dauerhaft als Nachfrager auf dem Markt auf. Sie besichtigen Wohnungen, finden nichts Passendes und suchen weiter – Jahr für Jahr. Die unrealisierte Nachfrage kumuliert sich: Zu den diesjährigen Wohnungssuchenden gesellen sich jene aus den Vorjahren, die noch immer nicht fündig geworden sind.

Quantifizierung am Beispiel Köln

In Köln sank die Fluktuationsrate von 7,7 Prozent im Jahr 2011 auf nur noch sechs Prozent im Jahr 2024. Statt erwarteter 78.900 Personen zogen 2024 nur 62.900 um – eine Differenz von 16.000 Personen oder 8.200 Haushalten, deren Umzugswunsch unerfüllt blieb. Kumuliert über alle Jahre seit 2011 dürften Ende 2024 etwa 70.000 Haushalte aus Vorjahren noch auf Wohnungssuche sein. Zusammen mit den 40.000 aktuellen Umzugswünschen ergibt sich eine Gesamtnachfrage von 110.000 Haushalten – bei einem Angebot von lediglich 30.000 freien Wohnungen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot um das Dreifache.

Die selbstverstärkende Dynamik

Diese Konstellation erzeugt einen Teufelskreis: Je angespannter der Markt, desto höher die Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmiete, desto stärker der Anreiz, bestehende Mietverträge zu halten. Gleichzeitig sinkt mit steigender unrealisierter Nachfrage die Chance, eine passende Wohnung zu finden, was wiederum die Hortung verstärkt. Theoretisch könnte sich diese Spirale bis zu einem Punkt verschärfen, an dem nahezu alle Haushalte einer Stadt gleichzeitig auf Wohnungssuche sind, obwohl alle eine Wohnung bewohnen.

Fazit: Knappheit ohne Mangel

Die Analyse zeigt: Eine Wohnungsknappheit kann existieren, obwohl rechnerisch genügend Wohnungen vorhanden sind. Die Ursache liegt nicht primär in unzureichendem Neubau, sondern in den spezifischen Marktmechanismen des Mietwohnungsmarktes. Die Langfristigkeit von Mietverträgen, kombiniert mit mietrechtlichen Bestandsschutzregelungen, führt zu einer strukturellen Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und Marktmieten. Diese Diskrepanz löst rationale Verhaltensweisen aus – Wohnungshortung und dauerhafte Wohnungssuche trotz bestehenden Mietvertrags –, die das marktrelevante Angebot verknappen und die marktrelevante Nachfrage aufblähen. Neubau bleibt unverzichtbar, denn jede neue Wohnung setzt Umzugsketten in Gang und entlastet mehrere Haushalte. Doch Neubau allein wird die Fluktuation nicht ausreichend erhöhen. Die Lösung erfordert zusätzlich Maßnahmen, die den inneren Wert alter Mietverträge reduzieren und die Umzugsbereitschaft erhöhen – ein Paradigmenwechsel in der Wohnungsmarktpolitik. ←

Den ausführlichen Bericht von Prof. Dr. Simons finden Sie auf der Website von empirica.



Wohnungswirtschaft in Niedersachsen startet Kampagne „Kein Raum für häusliche Gewalt“



„Häusliche
Gewalt
passiert dort,
wo Menschen
sich eigentlich
sicher fühlen
sollten: in den
eigenen vier
Wänden.“



Die Kampagne wurde im Januar auch den Medien vorgestellt. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt (von rechts) war mit Justizstaatssekretär Dr. Thomas Smollich und der Geschäftsführerin des Landespräventionsrates, Susanne Wolter, in der Landespressekonferenz.



Gemeinsam mit meravis-Geschäftsführer Matthias Herter hängte die Verbandsdirektorin außerdem symbolträchtig die ersten Plakate in einem Treppenhaus in Hannover-Linden auf.

Hannover. Der vdw Niedersachsen Bremen hat gemeinsam mit dem Landespräventionsrat Niedersachsen die Kampagne „Kein Raum für häusliche Gewalt“ gestartet. Damit setzt die Wohnungswirtschaft ein Zeichen für ein sicheres und gewaltfreies Wohnumfeld. In den Medien und beim Jahresauftakt des Verbandes in Hannover gab es ein durchweg positives Echo auf diese Initiative.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sieht die Kampagne als weiteren Teil eines breit angelegten sozialen Engagements der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften im vdw für das Wohlergehen ihrer Mieterinnen und Mieter und für ein vertrauensvolles Zusammenleben in den Wohnquartieren.

Dr. Susanne Schmitt betont: „Häusliche Gewalt passiert dort, wo Menschen sich eigentlich sicher fühlen sollten: in den eigenen vier Wänden. Genau hier setzt die neue Kampagne an. Gemeinsam mit Wohnungsunternehmen, Polizei, Beratungsstellen und starken Partnern machen wir deutlich: Wegschauen ist keine Option. Gewalt geht uns alle an. Wohnung, Haus und Nachbarschaft müssen sichere Orte bleiben. Gewalt kann jeden treffen. Deshalb lassen wir niemanden allein. Wir stärken Mitarbeitende, Nachbarschaften und Hausgemeinschaften darin, hinzusehen, richtig zu reagieren und Hilfe zu ermöglichen.“

Der vdw bündelt mit der Kampagne seine langjährige präventive Arbeit und bringt sie dorthin, wo sie dringend gebraucht wird – in Wohnquartiere und Hausgemeinschaften. Die Kampagne startet zunächst als Pilotprojekt mit 13 Wohnungsunternehmen an zwölf Standorten. Bereits jetzt haben zahlreiche weitere vdw-Mitglieder ihr Interesse bekundet, sich anzuschließen. Im ersten Halbjahr 2026 wird die Kampagne landesweit ausgerollt. Der vdw versteht das Projekt bewusst als Vernetzungsinitiative: Wohnungsunternehmen, Polizei, Beratungsstellen und weitere Akteure arbeiten eng zusammen.

Ein zentraler Baustein sind praxisnahe Schulungen für Mitarbeitende der Wohnungsunternehmen. In Zusammenarbeit mit Polizei und Fachberatungsstellen werden sie sensibilisiert und befähigt, Anzeichen häuslicher Gewalt zu erkennen, richtig einzuordnen und Betroffene kompetent an Hilfsangebote zu vermitteln. Ziel ist es, Sicherheit im Handeln zu geben – und Verantwortung zu teilen.

Begleitet wird die Kampagne durch Aushänge in Treppenhäusern und Quartieren, Informationsmaterialien, digitale Formate sowie Aktionen in der Nachbarschaft. So wird die Botschaft breit getragen: Häusliche Gewalt ist keine Privatsache. ←



vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt:

„Wir haben zum Start der Kampagne schon viel Zuspruch bekommen!“



magazin: Frau Dr. Schmitt, welche Erwartungen knüpfen Sie an die Kampagne „Kein Raum für häusliche Gewalt“?

Dr. Susanne Schmitt: Häusliche Gewalt ist in jeder Form inakzeptabel und darf in keiner Weise bagatellisiert werden. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft bietet keinen Raum für häusliche Gewalt. Die Wohnung, das Wohnhaus und die Nachbarschaft müssen für alle Menschen, die dort leben, sichere Orte sein. Wir wollen mit der Kampagne Hausgemeinschaften und Nachbarschaften aufrütteln und auffordern, hinzusehen und zu handeln, um Opfer häuslicher Gewalt zu schützen. Ich erwarte, dass wir die Kampagne im Laufe der nächsten Monate im Verbandsgebiet ausrollen können. Das Interesse unserer Mitgliedsunternehmen, daran mitzuwirken, ist sehr groß.

Sie haben die Kampagne beim vdw-Jahresauftakt offiziell vorgestellt. Wie war die Resonanz?

Dr. Schmitt: Wir haben viel Zuspruch bekommen. Das Thema ist von großer Relevanz. Die Zahl der Taten steigt weiter, und die Polizei ist sich sicher, dass es ein enormes Dunkelfeld gibt. Umso wichtiger sind Informationen und Unterstützungsangebote für Opfer. Ich wünsche mir jetzt sehr, dass wir mit unserer Kampagne die Zahl der Delikte deutlich eindämmen können, dass Täter bestraft und abgeschreckt werden, dass Hausgemeinschaften sich schützend vor die Opfer stellen und dass sich Betroffene den Beratungsstellen, der Polizei oder sogar ihren Nachbarn anvertrauen.



magazin: Wer sind Ihre Partner?

Dr. Schmitt: Wir sind sehr dankbar dafür, dass neben dem Landespräventionsrat auch die Niedersächsische Polizei und das Netzwerk der Beratungsstellen dabei sind. Darüber hinaus sind wir sehr froh, dass wir mit der Kommunikationsagentur Hunger & Koch eine weitere Partnerin gefunden haben, die die Kampagne mit auf die Beine gestellt hat. Polizei und Beratungsstellen werden landesweit intensive Schulungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen anbieten, die sich an der Kampagne beteiligen. Ziel ist es, für das Thema zu sensibilisieren und Handlungsoptionen aufzuzeigen.

magazin: Was werden Ihre Mitglieder tun?

Dr. Schmitt: Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen werden in den kommenden Wochen und Monaten auf ganz verschiedenen Wegen auf die wichtige Botschaft der Kampagne aufmerksam machen. Es wird sich dabei zeigen, dass die Genossenschaften und die Wohnungsgesellschaften einen großen Multiplikatoreffekt haben. Zum einen erreichen sie durch Aushänge in Treppenhäusern und Quartierstreffen tausende Mieterhaushalte. Außerdem werden die vdw-Mitglieder über soziale Medien, Mieterzeitungen und Mieter-Apps sowie bei Informationsveranstaltungen deutlich machen, wie wichtig vor allem die Unterstützung von Betroffenen ist. Wir dürfen nicht wegschauen! Das ist unsere dringende Bitte an alle, die in unseren Häusern wohnen. ←

Darum unterstützen vdw-Mitglieder die Kampagne



„Als Braunschweiger Baugenossenschaft ist es uns wichtig, auch bei gesellschaftlichen Themen Haltung zu zeigen. Häusliche Gewalt geht uns alle an und darf nicht tabuisiert werden. Deshalb unterstützen wir die Initiative ‚Kein Raum für häusliche Gewalt‘ von Anfang an. Wegsehen ist keine Option – wir stehen für Verantwortung, Sensibilität und ein respektvolles Miteinander.“

Karin Stemmer,
Vorstand Braunschweiger
Baugenossenschaft



„Die GSG OLDENBURG hat das Thema häusliche Gewalt seit Jahren weit oben auf der eigenen Agenda. Wir sind der Auffassung, dass engagierte Wohnungsunternehmen stets ihre Mietenden und das Umfeld im Blick haben sollten. Wir tragen Verantwortung für Wohnraum und damit auch für Sicherheit. Unsere Mitarbeitenden kennen unsere Mietenden und sind regelmäßig in den Quartieren und in unseren Objekten unterwegs. Wir nehmen daher mehr wahr als andere Menschen. Gemeinsam mit verschiedenen örtlichen PartnerInnen bringen wir das Thema zudem regelmäßig in die Öffentlichkeit. Die Kampagne rundet unser Engagement daher ausgezeichnet ab, und wir freuen uns, ein Teil hiervon sein zu dürfen.“

Daniel Jircik,
Geschäftsführer GSG OLDENBURG



„Wir unterstützen die Kampagne, weil Wohnen mehr ist als Schlüssel und Quadratmeter: Es ist Schutz, Würde und Ruhe. Als Genossenschaft sind wir nah an den Menschen und den Hausgemeinschaften. In unseren Quartieren soll gelten: sicher wohnen, verlässlich unterstützt werden, gemeinsam handeln. Wir bleiben ansprechbar und stärken damit den Frieden im Quartier. Häusliche Gewalt ist kein ‚Privatthema‘ – sie zerfrisst Nachbarschaften von innen. Wer bei Gewalt schweigt, macht den Tätern Platz. Die GWG stellt sich sichtbar dagegen – mit Haltung, mit Partnern und mit klaren Wegen zur Hilfe. Unsere Quartiere sind Schutzräume. Deshalb unterstützen wir die Kampagne: damit aus Wegsehen endlich handeln wird.“

Andreas Otto,
Vorstand Gifhorner
Wohnungsbau-Genossenschaft

Mehr Informationen
zur Kampagne:





„Als Wohnungsbaugesellschaft übernehmen wir Verantwortung. Unsere Wohnungen sind ein Ort der Geborgenheit, Stabilität, Sicherheit und bieten ein Zuhause. Ein Zuhause darf kein Tatort sein, darum machen wir mit bei der Kampagne ‚Kein Raum für häusliche Gewalt‘.“

Michael Birlin, Geschäftsführer,
Kreiswohnbau Osterode am Harz / Göttingen



„Wir unterstützen die Kampagne, weil eine Wohnung ein Zuhause und somit ein Ort der Sicherheit sein sollte. Für viele Menschen ist es das jedoch nicht. Ein sicheres Zuhause ist ein Grundrecht. Wir setzen uns dafür ein, dass Menschen in unseren Wohnungen ohne Angst leben können. Als Wohnungsunternehmen tragen wir Verantwortung für mehr als Gebäude – wir tragen Verantwortung für Menschen. Deshalb sagen wir klar: keine Gewalt – nirgendwo. Erst recht nicht zu Hause.“

Anika Wehrhahn und Ellen Weber,
Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft

ESG-Kennzahlen direkt aus der Anlage.



Ø 18,8 %
**Energie- und
CO₂-Einsparung**
EBZ-geprüft und testiert

Wir navigieren Ihr ESG-Reporting Richtung Zukunft.

Der Gebäude Navigator liefert belastbare Betriebsdaten direkt aus Ihrem Bestand. CSRD-relevant, CRREM-konform und ohne manuelle Datensammlung. Heizungsoptimierung heute – bessere ESG-Steuerung im laufenden Betrieb.

Sicherheitspartnerschaft feiert 20-jähriges Bestehen /
Hochkarätige Gäste loben das Netzwerk

„Die Wohnungswirtschaft stellt sich ihrer Verantwortung für sichere Nachbarschaften“



Justizministerin Dr. Kathrin Wahlmann und Landespolizeipräsident Axel Brockmann überreichen den Botschafterpreis an Kathrin Tietz und Jost Kemmerich vom Wunstorfer Bauverein.

„Sicherheit –
objektiv wie
subjektiv – ist
eine zentrale
Säule für
Lebensqualität.“

Osnabrück. Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau (SiPa) hat in Osnabrück ihr 20-jähriges Bestehen gefeiert. Ministerpräsident Olaf Lies begrüßte die Gäste aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Planung, Wissenschaft und Polizei per Video-Botschaft und gratulierte der Sicherheitspartnerschaft herzlich zu ihrem langjährigen Engagement. „Sicherheit und Wohnen gemeinsam neu denken – städtebaulich und präventiv – das macht die Sicherheitspartnerschaft aus. Sie zeigt, dass Prävention in der Praxis gelebt wird, dass es nicht um Angst-macherei, sondern um gemeinsame Lösungen für mehr Sicherheit und für ein gutes Sicherheitsgefühl geht“, sagte der Ministerpräsident.

Die niedersächsische Justizministerin Dr. Kathrin Wahlmann betonte im Rahmen der Jahrestagung die Bedeutung der langjährigen Zusammenarbeit: „Die Sicherheitspartnerschaft ist eine Erfolgsgeschichte und trägt spürbar zu mehr Sicherheit bei – sowohl objektiv als auch subjektiv. Zu dieser Erfolgsbilanz hat die Arbeit der SiPa entscheidend beigetragen.“

Während der Veranstaltung überreichte Ministerin Dr. Wahlmann das 71. „Qualitätssiegel für Sicheres Wohnen“, an die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück. WGO-Vorstand Björn Siehlmann und Prokuristin Yvonne Jasper nahmen die Auszeichnung entgegen.

Erstmals wurde der neue Botschafterpreis für „Sicheres Wohnen“ verliehen. Der Preis richtet sich an Wohnungsunternehmen, die sich in besonderer Form um das Thema verdient gemacht haben. Polizeipräsident Axel Brockmann überreichte die Auszeichnung Kathrin Tietz und Jost Kemmerich, die Vorstände des Wunstorfer Bauvereins. Brockmann sagte: „Sicherheit – objektiv wie subjektiv – ist eine zentrale Säule für Lebensqualität. Mit der Sicherheitspartnerschaft haben wir in Niedersachsen vor 20 Jahren einen wegweisenden Ansatz geschaffen, der heute aktueller ist denn je.“

Einen weiteren Botschafterpreis erhielt die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH. Die Übergabe an Geschäftsführer Matthias Kaufmann übernahm die Abteilungsleiterin im Wirtschaftsministerium, Claudia Simon. Sie sagte: „Gut leben, lebenswert Wohnen – das geht nicht ohne Sicherheit. Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau, die vor 20 Jahren gestartet wurde, ist für das Niedersächsische Bauministerium deshalb von großer Bedeutung. Teil dieses Netzwerkes zu sein ist definitiv Pflicht, nicht Kür.“

Die Laudatorinnen und Laudatoren betonten, dass die Ehrungen nicht nur Anerkennung, sondern auch Motivation für alle Wohnungsunternehmen seien, sich weiterhin für sicheres Wohnen einzusetzen.



Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt diskutiert über die Rolle der SiPa in den vergangenen 20 Jahren.



Das erste Qualitätssiegel für sicheres Wohnen nehmen für die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück Vorstand Björn Siehlmann und Prokuristin Yvonne Jasper entgegen.



Dauerbrenner bei SIPA-Veranstaltungen: kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann nimmt bei der Jubiläumstagung den Botschafterpreis von Ministerin Wahlmann und der Abteilungsleiterin im Bauministerium, Claudia Simon, entgegen.

Im Anschluss diskutierten Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Perspektiven über die Gestaltung sicherer und lebenswerter Räume in Niedersachsen. Ein Schwerpunkt lag dabei auf internationalen Best Practice-Beispielen. Fachleute aus Großbritannien zeigten, wie menschenzentriertes Design – bei dem die Bedürfnisse und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen

und Bewohner im Mittelpunkt stehen – ganze Nachbarschaften, die Polizeiarbeit und öffentliche Räume verändern kann. Ein weiteres Thema war die dänische Gesetzgebung zur Verhinderung von Parallelgesellschaften. Seit 2018 verfolgt Dänemark einen städtebaulichen Ansatz, der problembehaftete Wohngebiete städtebaulich erneuert und sozial stabilisiert. ←

Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen hat sich zum Ziel gesetzt, die Lebensqualität und Attraktivität unserer Städte und Gemeinden zu steigern.

Hintergrund – zentrale Impulse für mehr Sicherheit

Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen hat sich zum Ziel gesetzt, die Lebensqualität und Attraktivität unserer Städte und Gemeinden zu steigern. Mit dem Wissen, dass Sicherheit ein Grundbedürfnis der Menschen ist, gibt sie dem Thema Sicherheit in Wohngebieten eine besondere Bedeutung. Denn nur, wer sich in der eigenen Wohnung, im Wohnumfeld und der Stadt oder Gemeinde sicher fühlt, nimmt am öffentlichen Leben teil. Der Schwerpunkt der Kriminalprävention im Städtebau liegt daher in der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Architektur von Gebäuden, aber auch in der Verantwortungsübernahme und Partizipation durch Mieter und Vermieter. Richtig kombiniert sorgen Stadtplanung, Architektur, Kriminalprävention und Engage-

ment von Nachbarschaft und Wohnungsunternehmen für mehr Sicherheit und können somit das friedliche, bürgerschaftliche Miteinander nachhaltig fördern. Dieser Aufgabenstellung hat sich die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen verschrieben.

Sie wurde im Jahr 2005 unter Federführung des Niedersächsischen Sozialministeriums gegründet. Der vdW zählte zu den Gründungsmitgliedern. Seit 2015 liegt die Federführung beim Landespräventionsrat Niedersachsen im Niedersächsischen Justizministerium. Das Netzwerk der Sicherheitspartnerschaft wird von Akteuren aus den Bereichen Stadtplanung, Wohnungswirtschaft und Kriminalprävention getragen.

vdw-Verbandsdirektorin
Dr. Susanne Schmitt:

„Sicherheit ist ein hohes Gut!“



magazin: Frau Dr. Schmitt, der vdw ist nicht nur Gründungsmitglied der Sicherheitspartnerschaft, sondern ganz sicher eine der wesentlichen Triebfedern für dieses Netzwerk. Warum ist Ihnen das Thema Sicherheit so wichtig?

Dr. Susanne Schmitt: Schon seit Ende der 1990er Jahre hat sich die Wohnungswirtschaft sehr intensiv mit Fragen des „sicheren Wohnens“ befasst. Auslöser war damals die kurz zuvor erschienene empicira-Studie über „Überforderte Nachbarschaften“, die gravierende soziale Probleme aufgezeigt hatte. Im vorigen Jahr gab es eine Nachfolgestudie. Das zeigt: Die soziale Wohnungswirtschaft geht bis heute sehr sensibel mit diesem Thema um – und stellt sich auch ihrer Verantwortung für sichere Nachbarschaften.

magazin: Wir haben eine immer größere Nachfrage nach Sicherheit. Beim Angebot geht dagegen mehr. Regelt das der Markt? Oder wie könnte die Wohnungs- und Bauwirtschaft noch mehr auf das Thema gebracht werden?

Dr. Schmitt: Sicherheit ist ein so hohes Gut, ein so lebenswichtiges Gefühl, dass man dies nicht „dem Markt“ überlassen darf. Zumal es im Fall des sicheren Wohnens nicht immer um eine objektive Größe geht, sondern vielmehr um das subjektive Sicherheitsempfinden. Und das gibt es eben nicht im Laden um die Ecke. Dafür müssen viele Faktoren beachtet werden und viele Strukturen ineinandergreifen.

Für die Wohnungswirtschaft – und das ist an dieser Stelle ganz wichtig – geht der Sicherheitsbegriff über das polizeiliche Verständnis hinaus. Natürlich wollen wir, dass unsere Mieter in ihren Wohnungen, in den Häusern und Quartieren körperlich unversehrt bleiben und keine Gewalt und sonstige kriminellen Delikte fürchten müssen.

Aber wir sorgen auch dafür, dass sie von Vermieterwillkür verschont bleiben und nicht plötzlich ihre Wohnung verlieren. Wir sorgen dafür, dass in der Wohnung alles in Ordnung ist, Stolperfallen und elektrische Leitungen keine Gefahr darstellen. Und wir kümmern uns um den sozialen Zusammenhalt, sind ansprechbar, bieten Veranstaltungen im Quartier und helfen, wenn Not am Mann ist. Das ist für uns auch „sicheres Wohnen“.

Umso wichtiger ist es, dass sich diese wichtigen Punkte auch im Kriterienkatalog fürs Qualitätssiegel für sicheres Wohnen wiederfinden. Und dass so viele vdw-Mitgliedsunternehmen bereits das Audit fürs Siegel erfolgreich durchlaufen haben. Natürlich könnten es noch viel mehr sein – und ich bin mir sicher, das Interesse am Siegel wird in den nächsten Jahren eher zunehmen. Das unterstreicht eindrucksvoll: Ja, Sicherheit ist für uns ein großes Thema.

magazin: Der vdw ist ein unermüdlicher Motor und Förderer für mehr Sicherheit im Wohnungsbau. Welche neuen Partner bräuchte es noch in der SiPa?

Dr. Schmitt: Ja, das stimmt. Das Engagement des vdw und seiner Mitglieder zeigt sich auch heute ganz eindrucksvoll. Ich danke allen Mitgliedsunternehmen, die sich für die Sicherheitspartnerschaft, das Qualitätssiegel und das Konzept zum Lebenswerten Quartier einsetzen. Natürlich könnte die SiPa wie viele andere Netzwerke auch weitere Impulse und Partner gebrauchen. So wäre eine breite Unterstützung durch die Medien – Rundfunk und Presse – wünschenswert. Ich werde jedenfalls in meinem Bereich weiter Werbung machen für die Arbeit der SiPa. Und hoffe, dass noch viel mehr unserer Mitgliedsunternehmen die Vorteile erkennen. ←

Evaluation des Niedersächsischen Qualitätssiegels für sicheres Wohnen

Wichtiger Wissenstransfer und Mehrwert für die Mitarbeitenden

Von Willi Imhof

Die Evaluation des Niedersächsischen Qualitätssiegels für sicheres Wohnen wurde 2025 im Auftrag des Landespräventionsrats Niedersachsen durchgeführt. Im Sinne einer formativ angelegten Untersuchung soll sie die Weiterentwicklung des Projekts unterstützen.

Diese Kurzfassung des Evaluationsberichts erläutert zunächst das Erkenntnisinteresse sowie die genutzte Methodik. Anschließend werden die Ergebnisse der Erhebungen dargestellt und Empfehlungen zur weiteren Ausgestaltung des Projekts vorgeschlagen.

Ziele und Methodik

Das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen wurde erstmals 2011 durch die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau (SiPa) verliehen. Es soll Wohnungsunternehmen dazu befähigen, auf Grundlage eines umfassenden Kriterienkatalogs Maßnahmen zur Verbesserung der subjektiven Sicherheit der Bewohner*innen zu treffen.

Die begleitende Evaluation sollte zum einen die Zufriedenheit der adressierten Zielgruppen mit diesem Angebot und zum anderen dessen Bedarfsgerechtigkeit untersuchen. In diesem Zusammenhang sollten außerdem

Weiterentwicklungspotenziale identifiziert werden. Die folgenden fünf Fragestellungen standen daher im Mittelpunkt der durchgeführten Untersuchungen.

1. Welche Erwartungen und Bedarfe haben Wohnungsunternehmen an das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen?
2. Wie zufrieden sind Wohnungsunternehmen mit der Umsetzung des Qualitätssiegels?
3. Worin besteht der Nutzen des Qualitätssiegels für Wohnungsunternehmen?

4. Welche Potenziale zur Weiterentwicklung können identifiziert werden?
5. Inwiefern nehmen Bewohner*innen von ausgezeichneten Anlagen wahr, dass diese ein Qualitätssiegel erhalten haben, und wie beurteilen sie die Sicherheit?

Um diese Fragen zu bearbeiten, wurden quantitative und qualitative Erhebungsverfahren genutzt. Zum einen wurde eine Online-Befragung von Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) durchgeführt, an der sich 44 Unternehmen beteiligt haben. Zum anderen wurden leitfadengestützte Interviews mit verschiedenen Stakeholdern umgesetzt. Drei Interviews wurden mit Expert*innen geführt, die an Umsetzung und Durchführung des Projekts beteiligt sind. In vier weiteren Interviews waren Vertreter*innen von Wohnungsunternehmen beteiligt, die bereits mehrere Qualitätssiegel erhalten haben. Es konnte nur eine Bewohnerin einer ausgezeichneten Wohnanlage für ein Interview gewonnen werden, weshalb diese Perspektive nur unzureichend abgebildet wird.

Ergebnisse

1. Erwartungen und Bedarfe der Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen erwarten sich von der Bewerbung auf das Qualitätssiegel eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Sicherheit im Wohnumfeld. Bei ihren Bewohner*innen identifizieren sie diesbezüglich große Bedarfe. Für die Unternehmen steht ein strukturierter und kriteriengestützter Umgang mit diesem Thema im Fokus. Von den Audits erwarten sie sich daher eine professionelle Außenperspektive, die bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen eine fundierte Grundlage gibt. Unternehmen, die das Qualitätssiegel vor der Online-Befragung nicht kannten, formulieren ähnliche Erwartungen an ein solches Projekt.

2. Zufriedenheit der Wohnungsunternehmen mit Umsetzung des Qualitätssiegels

Die Unternehmen äußerten in der Online-Befragung und den Interviews eine große Zufriedenheit mit den Abläufen – von der Bewerbung über das Audit bis zur Vergabe des Siegels. Als gut handhabbar wird der von den Unternehmen zu leistende Aufwand bewertet. Besonders bei mehrmaligen Bewerbungen profitieren die zuständigen Personen von

ihren Erfahrungen mit dem gesamten Prozess. Das Auditverfahren selbst wird als transparent, wertschätzend und fundiert wahrgenommen, die multiprofessionelle Zusammensetzung der Auditteams positiv hervorgehoben. Die Verleihung unter Einbezug politischer Entscheidungsträger*innen genießt einen hohen Stellenwert und ist ein wichtiger Beitrag zur Öffentlichkeitswirksamkeit.

3. Nutzen des Qualitätssiegels für Wohnungsunternehmen

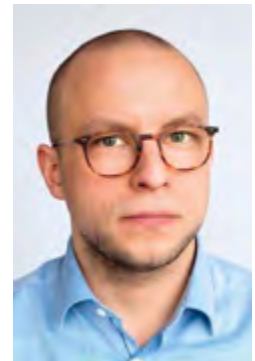
Die Qualifizierung und Weiterentwicklung der Maßnahmen zur Schaffung eines sicheren Wohnumfelds stellt einen Hauptnutzen für die Unternehmen dar. Mit einem besseren Verständnis darüber, welche Aspekte das Sicherheitsgefühl beeinflussen, nehmen die Unternehmen sich dem Themenkomplex strukturiert und fachlich gestützt an. Innerhalb der Unternehmen wird das Wissen in den Teams weitergegeben. Der Erhalt eines Qualitätssiegels wird durch die Unternehmen gegenüber Bewohner*innen sowie potenziellen Interessent*innen kommuniziert, womit die Orientierung an den Bedarfen ihrer Mieter*innen unterstrichen wird. Bei Unternehmen, die bereits mehrere Qualitätssiegel erhalten haben, fließen die erworbenen Kompetenzen zum Thema sicheres Wohnen in geplante Bauvorhaben ein. Im Sinne einer Verstetigung werden einerseits sicherheitsrelevante Aspekte in vielen Prozessen mitgedacht. Zum anderen planen die Unternehmen zukünftig weitere Bewerbungen auf das Qualitätssiegel.

4. Potenziale zur Weiterentwicklung

Die befragten Unternehmen bewerteten die Möglichkeit einer Rezertifizierung von bereits ausgezeichneten Wohnanlagen zurückhaltend. Erneuten Überprüfungen wird eine geringe Priorität eingeräumt, da sie sich vom Auditprozess bei neuen Wohnobjekten einen größeren Erkenntnisgewinn versprechen. Auch angesichts des notwendigen Verwaltungsaufwands sehen die Unternehmen kaum einen Grund für eine Rezertifizierung. Es wurde das Anliegen formuliert, das Qualitätssiegel zu erweitern und es auch an Wohnungsunternehmen zu verleihen, die bereits mehrere Siegel erhalten haben.

5. Wahrnehmung des Qualitätssiegels durch Bewohner*innen

Aus Unternehmensperspektive werden die Bewohner*innen über die Auszeichnung informiert – auch durch die Plakette am Haus-



Willi Imhof hat Soziologie (B.A.) an der Universität Bremen und berufsbegleitend Kriminologie und Kriminalprävention (M.A.) an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin studiert. Seit 2017 arbeitet er als wissenschaftlicher Mitarbeiter beim Berliner Institut Camino und setzt Evaluationen und Praxisforschungsprojekte mit den Schwerpunkten Gewalt- und Extremismusprävention um.

eingang. Zudem werden aus den Kriterien des Siegels Maßnahmen abgeleitet, die Bewohner*innen die Gestaltung ihrer Nachbarschaft ermöglichen. Inwiefern diese Angebote zusammen mit weiteren Maßnahmen zu einem besseren Sicherheitsempfinden beitragen, kann aufgrund der unzureichenden Erreichung der Bewohner*innen im Rahmen dieser Evaluation nicht beantwortet werden.

Fazit

Dem Projekt gelingt die Sensibilisierung von Wohnungsunternehmen für die Mehrdimensionalität von Sicherheit im Wohnumfeld. Die Unternehmen, die das Qualitätssiegel mehrfach erhalten haben, ziehen einen großen Nutzen aus dem Wissenstransfer, sehen darin einen Mehrwert für ihre Mitarbeiter*innen und Bewohner*innen und identifizieren sich mit den Zielen des Projekts. Zudem kann bei Unternehmen mit positiver Wahrnehmung des Qualitätssiegels eine Verstetigung des Themas festgestellt werden, die sich in der Implementierung in Prozesse und weitere Vorhaben äußert. Der hohe Stellenwert der Auszeichnung wird exemplarisch durch den Wunsch nach einer Erweiterung des Siegels auf Unternehmensebene unterstrichen.

Empfehlungen

- Um die Akzeptanz des Angebots zu erhöhen, sollte der im Rahmen der Evaluation identifizierte Mehrwert, gezielt kommuniziert werden. Der vdw kann als Mitglied der SiPa hierbei weiterhin als wichtiger Multiplikator agieren und durch die Nutzung zusätzlicher Kommunikationswege ggf. weitere Mitgliedsunternehmen erreichen.
- Neubauten machen einen Großteil der Bewerbungen aus. Um den Anteil von Alt- und Bestandsbauten zu erhöhen, die hinsichtlich baulicher Aspekte Defizite aufweisen, können Anpassungen beim Auditprozess helfen – z.B. durch den Fokus auf Management und Nachbarschaft. Diese haben einen großen Einfluss auf das Sicherheitsempfinden und sind weniger stark vom Baujahr der Immobilie abhängig.
- Die Durchführung zusätzlicher Untersuchungen oder Evaluationen kann dabei unterstützen, die Wirkung des Projekts auf das Sicherheitsgefühl der Bewohner*innen herauszuarbeiten. Wissenschaftlich gesicherte Erkenntnisse über den Mehrwert für Mieter*innen zu gewinnen und diesen entsprechend zu publizieren, könnten auch für profitorientierte Unternehmen die Attraktivität des Qualitätssiegels steigern. ←



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



Controlling im Wandel – zwischen Steuerungsillusion und strategischer Verantwortung

Von Prof. Dr. Alcay Kamis



1. Controlling als Spiegel organisationaler Reife

Kaum ein Begriff steht so sehr für Rationalität und Ordnung wie „Controlling“. Seit Jahrzehnten gilt es als Garant betriebswirtschaftlicher Vernunft – als das Instrument, das Komplexität zähmt und Sicherheit verspricht. Doch gerade diese Verheißung gerät zunehmend ins Wanken. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, über Jahrzehnte durch Stabilität und Planbarkeit geprägt, erlebt eine Phase tiefgreifender Unsicherheit: Zinswende, Dekarbonisierung, Regulierung, Kostendruck, soziale Spannungen. Inmitten dieser Gemengelage zeigt sich, dass das klassische Controlling an seine Grenzen stößt – nicht, weil es überflüssig wäre, sondern weil es zu eng gedacht wurde.

Die zentrale Frage lautet daher nicht mehr: *Wie kontrollieren wir effizienter?*

Sondern: *Wie steuern wir klüger – mit Sinn, Kontext und Verantwortung?*

Controlling muss sich von einer funktionalen Disziplin zur strategischen Reflexionsinstanz entwickeln. Es reicht nicht mehr, Ergebnisse zu messen; es gilt, Bedeutung zu erzeugen.

2. Von der Planungsrationale zur Lernfähigkeit

Das traditionelle Controllingverständnis fußte auf einem stabilen Weltbild: Märkte galten als berechenbar, Budgets als Ausdruck von Kontrolle, Planabweichungen als Fehler. Diese Denkfigur war in Zeiten konstanter Zinsen, stabiler Baukosten und klarer Förderlogiken plausibel. Doch sie verkennt, dass Steuerung immer nur in stabilen Systemen funktioniert.

Heute befinden sich wohnungswirtschaftliche Unternehmen in einer „permanenten Zwischenzeit“ – Planungen werden von politischen Entscheidungen überholt, Baukosten explodieren, ESG-Kriterien verschieben Investitionslogiken, und digitale Transformationen machen Daten verfügbar, aber Entscheidungen ambivalent.

Was früher durch Planbarkeit gesichert wurde, muss heute durch Lernfähigkeit ersetzt werden. Controlling wird damit zur Übersetzungsdisziplin zwischen Daten, Deutung und Dynamik.

Ein modernes Controlling fragt nicht: *Wie weichen wir vom Plan ab?*

Sondern: *Wie lernen wir aus der Abweichung?*

Das bedeutet: Zahlen werden nicht mehr nur interpretiert, sondern kontextualisiert. KPI-Systeme werden zu Instrumenten organisationaler Selbstreflexion.

3. Die Steuerungsillusion – warum Zahlen nicht neutral sind

Der Glaube an die Objektivität von Kennzahlen gehört zu den hartnäckigsten Mythen des Managements. In Wahrheit ist jede Zahl eine soziale Konstruktion, eingebettet in Deutungsmuster, Machtverhältnisse und institutionelle Logiken. Wenn die Instandhaltungskosten steigen, kann das ein Indikator für Ineffizienz sein – oder für Qualitätsverbesserung. Wenn Leerstandsquoten sinken, ist das nicht automatisch Erfolg, sondern vielleicht Ergebnis kurzfristiger Vermietungspolitik auf Kosten strategischer Durchmischung.

Controlling schafft Realität, nicht nur Transparenz

Wer Kennzahlen definiert, bestimmt auch, was als Erfolg gilt – und was nicht. In der Praxis zeigt sich dies drastisch: ESG-Reports, Wirtschaftspläne, Performance-Dashboards – sie alle erzeugen eine scheinbare Rationalität, die zugleich entlastet und legitimiert. Zahlen werden zum rhetorischen Schutzschild gegen Komplexität. Doch dort, wo Kennzahlen die Diskussion ersetzen, wird Führung technokratisch – und Verantwortung unsichtbar. Die Herausforderung besteht darin, Zahlen wieder in Bedeutung zu übersetzen, statt Bedeutung auf Zahlen zu reduzieren.

4. Strategisches Controlling – von der Kontrolle zur Orientierung

Das strategische Controlling im Sinne von Küpper, Horváth und Schlemminger versteht sich längst nicht mehr als reaktives Berichtssystem, sondern als Koordinator von Strategie, Führung und Organisation. Seine Aufgabe ist es, den Dialog zwischen Ziel, Ressource und Wirkung zu moderieren – und Widersprüche auszuhalten, statt sie zu verdecken.

Drei Dimensionen kennzeichnen modernes Controlling in der Wohnungswirtschaft:

- **Zukunftsorientierung statt Rückspiegelanalyse:**

Berichte werden zu Frühwarnsystemen, Szenarioanalysen ersetzen lineare Prognosen. Beispiel: Energiepreisvolatilität oder CO₂-Bepreisung werden nicht mehr ex post bilanziert, sondern in Szenarien antizipiert.

- **Wertbeitrag statt Kostenfixierung:**

Anstelle von Sparlogik tritt die Frage: *Welche strategische Wirkung erzielt eine Maßnahme?*

Ein KPI (Key Performance Indicator) wie „Investitionsquote für energetische Sanierungen“ misst dann nicht nur Aufwand, sondern den Beitrag zur Dekarbonisierungsstrategie.



Prof. Dr. Alcaj 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.

- **Dialog statt Datendominanz:**

Performance-Management heißt nicht „mehr Kontrolle“, sondern „bessere Gespräche“.

Dashboards werden nicht als Kontrollinstrumente verstanden, sondern als Kommunikationsplattformen, die Verantwortung sichtbar machen.

5. Controlling als Kulturfrage – Vertrauen, Macht und Verantwortung

Hinter jedem Controlling-System verbirgt sich eine kulturelle Haltung. Ein Unternehmen, das auf Sanktionen setzt, misst anders als eines, das auf Vertrauen baut. In der Wohnungswirtschaft, die traditionell stark hierarchisch geprägt ist, wirkt Controlling häufig als verlängerte Hand der Geschäftsführung – nicht als Partner im strategischen Diskurs.

Doch wirkungsvolles Controlling braucht Nähe und Distanz zugleich: Nähe, um zu verstehen, was in Fachbereichen wirklich geschieht; Distanz, um analytische Unabhängigkeit zu wahren.

Die vielbeschworene Rolle des Controllers als Business Partner ist kein modisches Label, sondern Ausdruck einer neuen Machtbalance. Controlling darf nicht nur berichten, es muss widersprechen dürfen. Gerade in kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen, wo politische Interessen, soziale Aufträge und wirtschaftliche Ziele aufeinandertreffen, wird Controlling zur ethischen Instanz: Es hat die Aufgabe, die Rationalität der Entscheidungen zu sichern – auch gegen opportunistische oder populistische Tendenzen.

Damit bekommt Controlling eine zutiefst politische Dimension: Es wird zum Wächter der Langfristigkeit in einer Zeit kurzfristiger Erregung.

6. KPI-Architekturen – zwischen Präzision und Paradox

Die Entwicklung von Kennzahlensystemen ist heute selbst zur Führungsaufgabe geworden. Doch je mehr gemessen wird, desto größer wird das Risiko der Sinnentleerung. In vielen Wohnungsunternehmen entstehen hochkomplexe Dashboards mit Dutzenden Indikatoren – von Mietausfallquote bis ESG-Rating. Doch wenn jede Zahl gleich wichtig scheint, verliert das System Orientierung.

Ein gutes KPI-System zeichnet sich nicht durch Fülle, sondern durch Kohärenz aus. Es sollte den strategischen Kern des Unternehmens sichtbar machen:

- Welche Werte vertreten wir?
- Welche Wirkungen wollen wir erzielen?
- Woran erkennen wir Fortschritt – jenseits von Bilanzsummen?

Damit wird die KPI-Entwicklung zur kulturellen Intervention: Sie zwingt das Unternehmen, über sich selbst nachzudenken.

7. Digitale Transformation und die neue Rolle des Controllers

Mit der Digitalisierung hat sich das Berufsbild des Controllers radikal gewandelt. Wo früher Excel dominierte, bestimmen heute BI-Systeme, Predictive Analytics und künstliche Intelligenz die Arbeit. Doch Technologie löst das Grundproblem nicht – sie verschiebt es. Denn jede neue Datenquelle erzeugt neue Interpretationsbedarfe. Controller der Zukunft sind weniger Buchhalter als Übersetzer von Ambiguität.

Sie müssen lernen, zwischen algorithmischer Präzision und menschlicher Urteilskraft zu vermitteln.

Ein modernes Controlling nutzt Daten, ohne ihnen zu verfallen. Es erkennt, dass algorithmische Logik keine moralische Logik ersetzt – und dass nicht jede Kennzahl, die sich messen lässt, auch relevant ist.

Gerade hier liegt die große Verantwortung: in der Balance zwischen Messbarkeit und Sinnhaftigkeit.

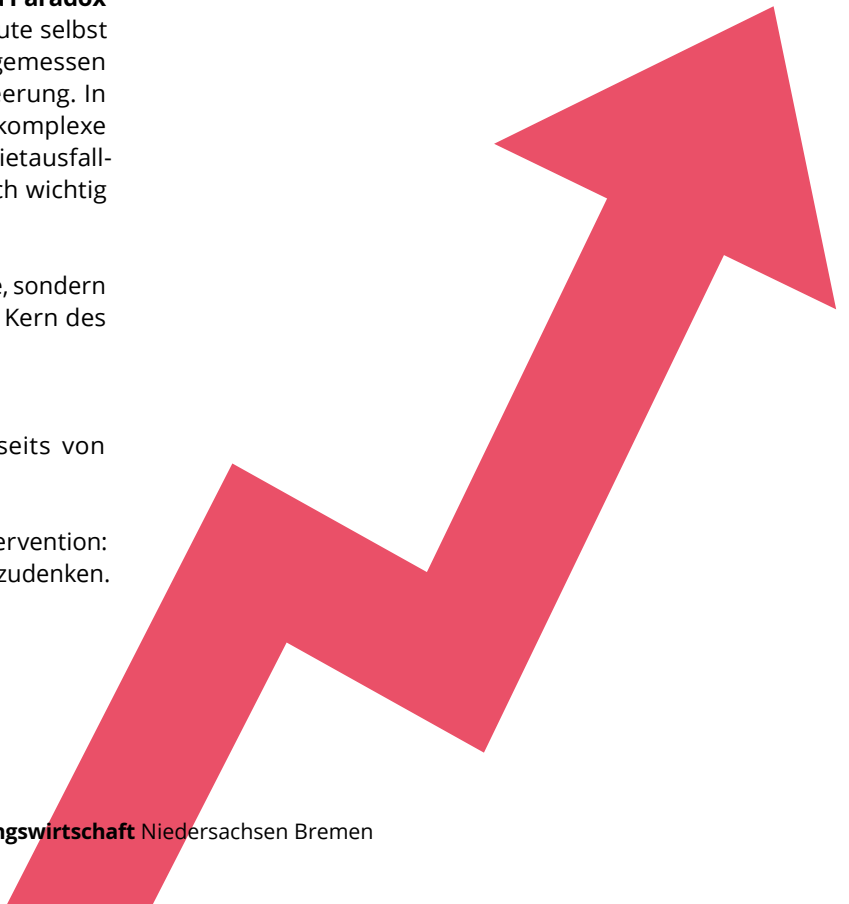
8. Fazit – Controlling als Haltung

Das Controlling der Zukunft wird weder technokratisch noch beliebig sein – sondern reflexiv. Es erkennt seine eigene Begrenztheit und seine strukturelle Macht. Es versteht, dass Kontrolle ohne Kontext zur Illusion wird – und dass Verantwortung ohne Transparenz zur Willkür führt.

In diesem Sinne ist Controlling mehr als ein Werkzeug: Es ist eine Haltung. Eine Haltung, die auf Klarheit, Dialog und Sinnhaftigkeit basiert.

Leitgedanke:

Controlling darf nicht die Welt vermessen, sondern muss helfen, sie zu verstehen. ←



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

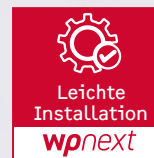
Beim Gelingen des notwendigen Wandels spielt die Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle. Wir bieten Ihnen passende Lösungen: Unsere Wärmepumpen der neuesten Generation sind noch effizienter und umweltfreundlicher als je zuvor. Damit erreichen Sie eine bessere CO₂-Bilanz im Bestand und erfüllen alle Anforderungen 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



Wohnungsmarktbericht:

Niedersachsen braucht Doppelstrategie aus Neubau und Bestandsentwicklung



Der Niedersächsische Wirtschafts- und Bauminister Grant Hendrik Tonne (von links), vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und NBank-Vorstandsvorsitzender Michael Kiesewetter präsentieren den neuen Wohnungsmarktbericht.

Hannover. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht für Niedersachsen zeigt: Das Land steht vor tiefgreifenden Veränderungen. Trotz Zuwanderung wird die Bevölkerung ab Ende der 2020er Jahre schrumpfen. Bis zum Jahr 2045 sinkt die Einwohnerzahl voraussichtlich um rund 302.000 Personen (-3,8 Prozent). Die Zahl älterer Einpersonenhaushalte steigt, während klassische Familienhaushalte zurückgehen. Das erhöht den Bedarf an kleineren, barrierefreien und zentrumsnahen Wohnungen.

Der Wohnungsbedarf bleibt hoch, die regionalen Unterschiede vertiefen sich. Wachstumsregionen wie Hannover, Oldenburg und das Hamburger Umland benötigen dringend zusätzlichen Wohnraum, während strukturschwächere Regionen mit Leerständen und Infrastrukturabbau kämpfen. Bis 2045 werden 218.000 neue Wohnungen gebraucht, vor allem im Geschosswohnungsbau, während in anderen Gebieten 191.000 Überhänge entstehen. Leerstände dort können den Bedarf in Wachstumsregionen nicht ausgleichen.

Bauminister Grant Hendrik Tonne betont bei der Vorstellung des Berichts: „Die zentrale Botschaft des Wohnungsmarktberichts 2025 ist eindeutig. Wir brauchen auch künftig mehr bezahlbaren Wohnraum. Das bedeutet mehr Neubau in den Wachstumsräumen, mehr Modernisierung und Umbau im ländlichen Raum.“

Bis 2045 werden
218.000
 neue Wohnungen
 gebraucht, vor allem
 im Geschosswoh-
 nungsbau, während
 in anderen Gebieten
191.000
 Überhänge entstehen.

NBank-Vorstandsvorsitzender Michael Kiesewetter ergänzte: „Um den dringend benötigten Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, bleibt eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Land, Kommunen, Bauwirtschaft und Wohnungsunternehmen unverzichtbar. Mit unserem Wohnungsmarktbericht liefern wir allen Beteiligten einen klaren Orientierungspunkt: Er bietet eine aktuelle, belastbare Datenbasis, mit der sie systematisch Handlungsschwerpunkte identifizieren können. Erstmals enthält der Bericht auch Praxisbeispiele und Empfehlungen, um kommunale Akteure zu unterstützen.“

Umbau, Aufstockung und Dachgeschossausbau gewinnen weiter an Bedeutung, um Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Mehr als 85 Prozent der rund 4,15 Millionen Wohnungen in Niedersachsen wurden vor dem Jahr 2000 errichtet – ihre Modernisierung ist eine zentrale Aufgabe.

„Wir müssen anders bauen und unsere Bestände auf vielfältigere Weise umnutzen. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im vdw kann die Probleme aber nicht allein lösen. Dazu bedarf es eines gemeinsamen Bekenntnisses aller Akteure: Vorrang für Wohnungsbau und Bestandssanierung – lange Leine statt strenger Vorgaben“, betonte vdw-Chefin Dr. Susanne Schmitt. „Auch in Häusern, in denen nicht jede mögliche Maximalausstattung beim Bauen und Sanieren en détail umgesetzt wird, finden Menschen ein gutes und sicheres Zuhause.“

Fazit: Niedersachsen braucht eine Doppelstrategie – mehr Neubau dort, wo die Nachfrage hoch ist, und intelligente Innenentwicklung im Bestand. Nur so lassen sich Wohnraum-mangel, demografischer Wandel und Klimaziele bewältigen. ←

**Trotz Zuwanderung
wird die Bevölkerung
ab Ende der 2020er
Jahre schrumpfen.**



Hier geht's zur
Wohnungsmarkt-
beobachtung 2025



Zeit um-zu-bauen:

Der Bestand als Lösung für die Zeitenwende an Niedersachsens Wohnungsmärkten

Von Lea-Melissa Vehling, NBank



In Niedersachsen sind die Tage des Bevölkerungswachstums gezählt. Trotz Zuwanderung wird die Bevölkerung ab Ende der 2020er Jahre schrumpfen. Der demografische Wandel bringt eine steigende Nachfrage nach kleinen und altengerechten Wohnungen mit sich, während alte und teilweise leerstehende Bestände sinnvoll genutzt werden wollen. Den verfügbaren Wohnraum durch Umbau, Anbau und Umnutzung zukunftsfähig zu machen, ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern auch im Sinne der NBauO und des sogenannten Bau-Turbos. Nun müssen die vorhandenen Chancen gezielt genutzt werden. Wie das gelingen kann, zeigt der Wohnungsmarktbericht 2025 der Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank unter dem Titel „Zeit umzubauen“.

Seit 2013 hat in den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden ausschließlich die Nettozuwanderung für ein anhaltendes Bevölkerungswachstum gesorgt. Der Geburten-Sterbefall-Saldo war negativ. In den Jahren 2015 und 2022 haben hohe Flüchtlingszahlen aus dem Nahen Osten und der Ukraine die Zuwanderung zusätzlich verstärkt.

Doch seit 2023 sinkt der Nettozuzug nach Niedersachsen. Gleichzeitig sterben immer mehr Menschen, während sich die Geburtenzahlen auf niedrigem Niveau einpendeln. Der NBank-Prognose zufolge gewinnt Niedersachsen noch bis 2028 etwa 20.000 Einwohner, bevor ein langfristiger Bevölkerungsrückgang einsetzt. Denn selbst eine stabile Zuwanderung kann das negative Geburten-Sterbefall-Saldo mittelfristig nicht mehr ausgleichen. Bis 2045 könnte die Einwohnerzahl des Bundeslandes demnach um rund 302.000 Personen (-3,8 Prozent) sinken. Auch die Zahl der Haushalte folgen dieser Entwicklung.

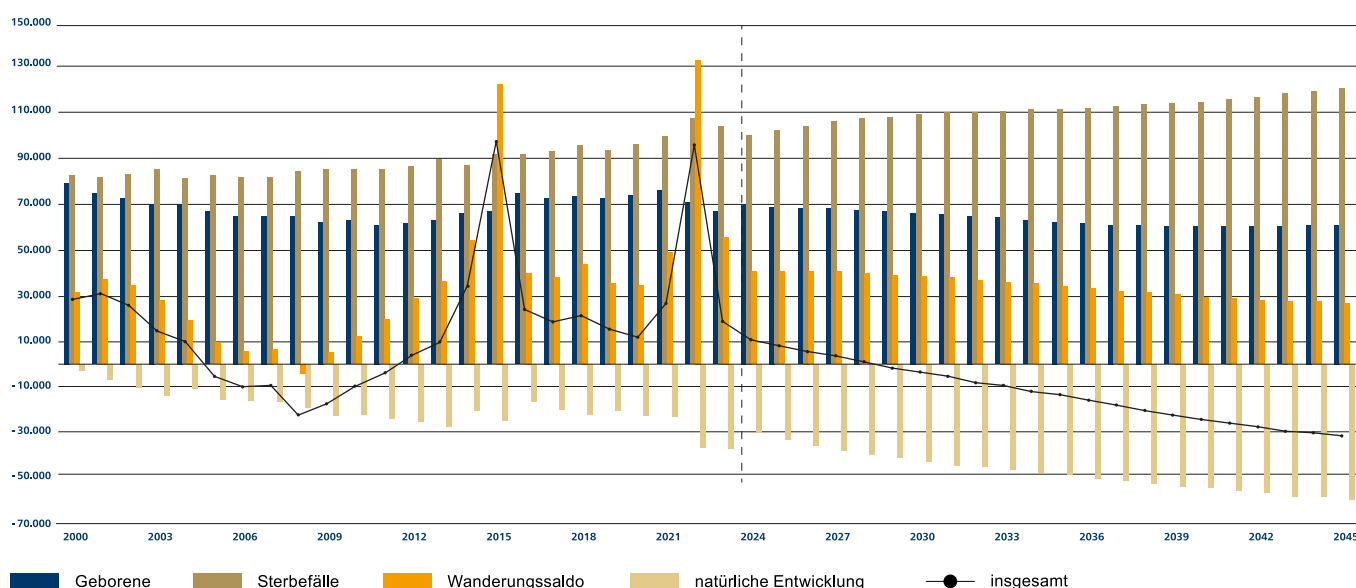
Regionale Disparitäten: zwischen Wohnungsnot und Leerständen

Doch die Bevölkerungszahlen entwickeln sich nicht in allen Regionen des Landes gleich. Ganz im Gegenteil: Während die Landeshauptstadt Hannover, das Hamburger Umland und Teile Westniedersachsens weiterhin wachsen, sinken die Einwohnerzahlen in großen Teilen Südniedersachsens und in den Küstenregionen deutlich. Auch Städte wie Cuxhaven, Braunschweig und Hameln verlieren bereits kurzfristig Einwohner und Haushalte oder wachsen nicht mehr.

Die Wohnungsbedarfsprognose für Niedersachsen bis 2045 zeigt: Wachstumsregionen benötigen insgesamt rund 218.000 zusätzliche Wohnungen, während in schrumpfenden Gebieten etwa 191.000 Überhänge entstehen. Diese regionalen Disparitäten erfordern differenzierte, lokale Strategien für eine zukunftsfähige Infrastruktur und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung.

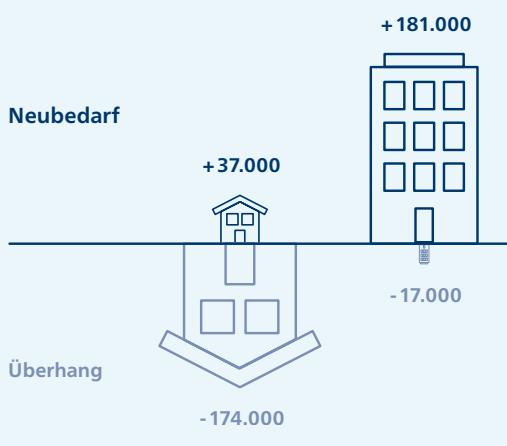
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 2000 – 2045

Datenbasis:
NBank-Bevölkerungsprognose
2023-2045



Allgemein gilt: Geschosswohnungen sind in Zukunft besonders gefragt, weil durch den demografischen Wandel landesweit die Zahl älterer Einpersonenhaushalte steigt. Doch gerade an kleinen, altengerechten Wohnungen mangelt es im Land: Mehr als die Hälfte der rund 4,15 Millionen Wohnungen in Niedersachsen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und nur 38 Prozent des Bestandes in Mehrfamilienhäusern. Dieser Geschosswohnungsbestand konzentriert sich auf städtische Regionen wie Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Oldenburg, während die ländlichen Gebiete vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind.

Wie wird sich der Wohnungsbedarf von 2023 – 2045 entwickeln?



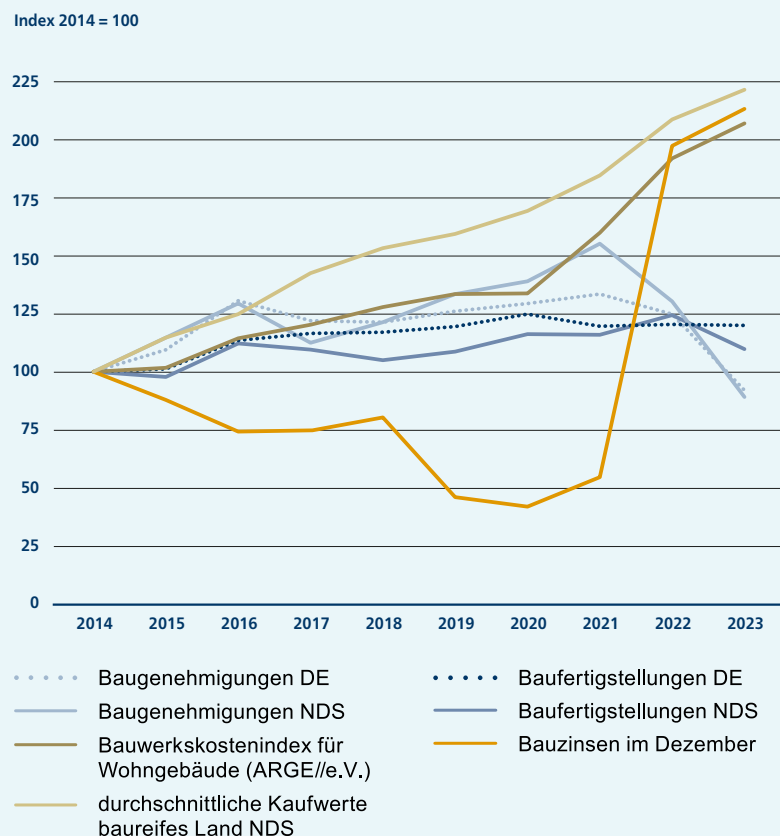
Gehemmte Bautätigkeit in Niedersachsen

Auf die Frage, wie die in Zukunft benötigten Geschosswohnungen entstehen sollen, ist ein undifferenziertes „Bauen, Bauen, Bauen“ keine hinreichende Antwort. Denn die Bauwirtschaft in Niedersachsen steht vor erheblichen Herausforderungen. Steigende Baukosten, teils fehlende Grundstücke und höhere Finanzierungskosten hemmen die Bautätigkeit.

Die Baupreise sind allein 2024 um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen, während sich die Bauwerkskosten in den letzten 25 Jahren mehr als verdoppelt haben. Das gilt besonders für den technischen Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro), dessen Kosten sich nahezu vervierfacht haben. Kostentreiber sind nicht nur Materialpreise, sondern auch verschärfte technische Anforderungen wie Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Brandschutz. Parallel besteht ein struktureller Mangel an Bauland in Wachstumsregionen, da verfügbare Flächen begrenzt und stark

nachgefragt sind. Hinzu kommen gestiegene Bauzinsen: Nach der Nullzinsphase bis 2022 liegt der EZB-Leitzins seit 2023 bei 2,15 Prozent, Bauzinsen nahe vier Prozent. Für viele Projekte bedeutet das ein finanzieller Kraftakt bis hin zur Unwirtschaftlichkeit.

Kostenentwicklung sowie Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Niedersachsen und Deutschland 2014 – 2023



Datenbasis: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 & LSN, 2025

Entsprechend lahmt die Neubautätigkeit in Niedersachsen. In den Jahren 2023 und 2024 kam es sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Ein- und Zweifamilienhausbereich zu einem deutlichen Rückgang der Baufertigstellungen. Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sank in diesen zwei Jahren um insgesamt 40 Prozent. Die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen ging um 31 Prozent zurück.

Vereinfachte Rahmenbedingungen für Bauen im Bestand

Vor diesem Hintergrund gewinnen Maßnahmen im Bestand immer mehr an Bedeutung, um den Herausforderungen an den Wohnungsmärkten gerecht zu werden. Denn Um-

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

IHRE GENERAL- PLANER AUS DEM NORDEN!

**WIR ERFÜLLEN ANSPRUCHSVOLLE
BAU- UND PLANUNGSAUFGABEN
JEDER GRÖSSENORDNUNG.**

Für private und öffentliche Auftraggeber.

**KOMPETENT.
KOSTENSICHER.
ZUVERLÄSSIG.**

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH

☎ 04261 / 92 93-0 | ✉ info@pgn-architekten.de | 🌐 pgn-architekten.de



Anzeige

noventic Climate Smart Solutions

KALO

Jetzt **kostenlose
Portfolioanalyse**
anfordern!

Ihr Partner für die smarte Energiewende

- ✓ Digitaler hydraulischer Abgleich – rechtssicher und intelligent umgesetzt
- ✓ Smartes Heizungsmonitoring – KI-basierte Optimierung der Heizanlage mit Heat Sense
- ✓ Smarte Thermostate – gesteigerte Wirtschaftlichkeit dank Heat Control



Mehr erfahren unter:
smart-heizen.kalo.de

Anzeige

bau, Anbau und Nachverdichtung schaffen Wohnraum, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln und nutzen die bereits vorhandene Infrastruktur effizient. Zugleich bleibt die sogenannte „graue Energie“ der Bestandsgebäude erhalten, wodurch der CO₂-Fußabdruck im Vergleich zum Neubau deutlich geringer ausfällt. Gleichzeitig ist durch Umnutzung und Umbau auch eine kurzfristige Anpassung an veränderte Bedarfe möglich, etwa für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen.

Mit über 4,15 Millionen Wohnungen im Bestand liegen große Potenziale in Teilungen, Umnutzungen und Dachausbauten. Im Jahr 2024 erreichten die Bestandsmaßnahmen mit mehr als 2.800 fertiggestellten Wohnungen bereits den höchsten Wert seit zehn Jahren. Doch bislang sind vor allem private „Häuslebauer“ die wichtigsten Bauherren. Der systematische Umbau und die Erweiterung im Bestand ist in der Baubranche als „Kernleistung“ bislang eher wenig vertreten. Dabei braucht es aufgrund der teils hohen technischen Anforderungen gerade diese Expertise, um Mengeneffekte zu schaffen. Die Aufstockung von Gewerbebauten mit Wohnraum oder die Realisierung der notwendigen flexiblen Grundrisse etwa bieten viel Potenzial – erfordern aber eine komplexe Planung.

Die Hürden, vor denen Bauherren bei derlei Projekten bislang standen, sollen in Zukunft immer weiter abgebaut werden. Die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung 2024 erleichtert durch die Abweichung von den zuvor geltenden technischen Standards bereits jetzt den Umbau im Bestand und ermöglicht genehmigungsfreie Dachausbauten. Damit beschleunigt die Anpassung der NBauO das Bauplanungsverfahren, stärkt die Innenentwicklung und senkt die Baukosten.

Zementierte Wohnverhältnisse als Treiber der Mietpreise

Die NBauO erleichtert zudem Umnutzungen und flexible Wohnkonzepte – und ermöglicht somit einen großen Fortschritt in der nichtbaulichen Innenentwicklung. Diese setzt auf die Umstrukturierung von Grundrissen, Umnutzung des Bestands und Nutzungsverdichtung, z. B. durch gemeinschaftliches Wohnen oder Generationenmodelle. Genau solche Alternativen, vor allem für ältere Bewohnerinnen und Bewohner, sind zentral, um bedarfsgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Gleichzeitig werden Umzugsketten angestoßen, wenn große Wohnungen und Einfamilienhäuser für den Nachzug von Familien frei werden.

Aber die Preise bei Neuvermietung übersteigen die Mieten aus alten Verträgen deutlich. Und so scheitern Umzugsketten bislang vor allem an den „zementierten“ Wohnverhältnissen: Fehlende Alternativen im Quartier bzw. hohe Miet- und Umzugskosten für die wenigen vorhandenen Wohnalternativen hemmen die Mobilität. Wenn Bewohnerinnen und Bewohner besser geeignete, selbst kleinere Wohnangebote nicht nutzen können und in ihrem aktuellen Mietverhältnis bleiben, nur weil die Wohnkosten nach dem Umzug zwangsläufig teurer sind, spricht man vom „Lock-in-Effekt“.

Der Anteil günstiger Mietwohnungen (unter sieben Euro pro Quadratmeter) lag im Jahr 2015 noch bei zwei Dritteln des Gesamtbestands, 2024 jedoch nur noch bei 15 Prozent. Gleichzeitig kostet inzwischen jede fünfte Wohnung in Niedersachsen mehr als elf Euro pro Quadratmeter und Monat. Die mittlere Angebotsmiete lag in Niedersachsen im Jahr 2024 bei neun Euro pro Quadratmeter (plus zwei Prozent seit 2023), Neubauwohnungen kosten durchschnittlich 11,22 Euro pro Quadratmeter.

Auch hier zeigen sich regional starke Unterschiede: Die höchsten Mieten (≥ 11 Euro pro Quadratmeter) finden sich im Hamburger Umland, gefolgt von Großstädten wie Hannover, Osnabrück, Oldenburg und Braunschweig (10–11 Euro pro Quadratmeter). Mittelstädte entlang der A1, A2 und A7 liegen bei 8–10 Euro pro Quadratmeter, während periphere Regionen wie Holzminden oder Lüchow-Dannenberg unter sieben Euro pro Quadratmeter bleiben.

Hinzu kommt, dass der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen drastisch sinkt: Im Jahr 2024 gab es nur noch 50.495 geförderte Wohnungen in Niedersachsen – ein Rückgang um fast 50 Prozent gegenüber 2015. Trotz erhöhter Förderaktivität seit 2021 gelingt es nur teilweise, auslaufende Bindungen zu kompensieren. Regionale Unterschiede sind auch hier groß: Während Städte wie Cuxhaven Verluste an gebundenem Wohnraum ausgleichen können, verzeichnen andere – etwa Salzgitter – massive Rückgänge. Durch die fehlenden Sozialwohnungen ist die Konkurrenz um den frei verfügbaren günstigen Wohnraum zusätzlich erhöht.

Im Jahr 2024
gab es nur noch

50.495

geförderte
Wohnungen in
Niedersachsen
– ein Rückgang
um fast

50%



Deutschlands Immobilienmesse & Zukunftskonferenz mutig. kontrovers. nah dran.

10. – 11.
Juni 2026
MESSE
HANNOVER

Leitevent für Innovationen in der Immobilienwirtschaft

Einzigartige Darstellung des gesamten Lebenszyklus der Immobilie

Dreiklang aus Messe, Konferenz und Community

Fokus auf B- und C-Städte

[real-estate-arena.com](https://www.real-estate-arena.com)



Deutsche Messe

**JETZT
TICKETS
SICHERN!**



Anzeige

DAS NEUE ZUHAUSE FÜR IHRE KARRIERE – ZUKUNFTSSICHER UND MODERN!

Mit über 1.100 Wohnungen und mehr als 1400 Mitgliedern ist die Wohnungsgenossenschaft WGH Hameln eG ein wichtiger Akteur auf dem Hamelner Wohnungsmarkt. Sie suchen einen zeitgemäßen, verlässlichen Arbeitgeber, mit dem Sie langfristig wachsen können? Gestalten Sie mit uns bezahlbares Wohnen in der Rattenfängerstadt Hameln und bewerben Sie sich jetzt als

FINANZBUCHHALTER/IN

(jeglichen Geschlechts) in Vollzeit.

...BEWUSST LEBEN,
BEWUSST WOHNEN.

MEHR UNTER:

WWW.WGH-HAMELN.DE/FINANZBUCHHALTER

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG
GRÖNINGER STR. 12 A • 31785 HAMELN • 05151/9368-0

Anzeige

„Bezahlbarer Wohnraum ist knapp und muss kurzfristig geschaffen werden.“

Innen- und Weiterentwicklung mit Bau-Turbo und NBauO

Fest steht: Bezahlbarer Wohnraum ist knapp und muss kurzfristig geschaffen werden. Gleichzeitig sollen der Flächenverbrauch und die Umweltbelastung im Einklang mit den niedersächsischen Klimazielen – einer CO₂-Einsparung von 95 Prozent bis 2035 – so gering wie möglich gehalten werden. Der Wohnungsmarktbericht der NBank bietet eine Übersicht nachhaltiger und bezahlbarer Wohnprojekte aus der Praxis, die einer solchen Zielsetzung gerecht werden. So etwa das Projekt MetamorphHouse in der Schweiz, welches Einfamilienhausgebiete zu generationengemischten und lebendigen Nachbarschaften weiterentwickelt, indem nicht nur bauliche Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft, sondern auch soziale Veränderungen im Quartier angestoßen werden. In Hannover zeigt der einfache Dachausbau der hanova GmbH die neuen Möglichkeiten der NBauO auf: Das Bestandsgebäude muss nach einer Wohnraumerweiterung nicht mehr können als vorher. Und die Dorfgemeinschaft Hagen hat durch die Kombination von ergänzendem Neubau und Umzugsketten eine effizientere Nutzung der bestehenden Wohngebäude im Ort möglich gemacht. Erfolgsfaktor war und ist die enge Zusammenarbeit zwischen Kirche, Vereinen, engagierter Bürgerschaft und Politik.

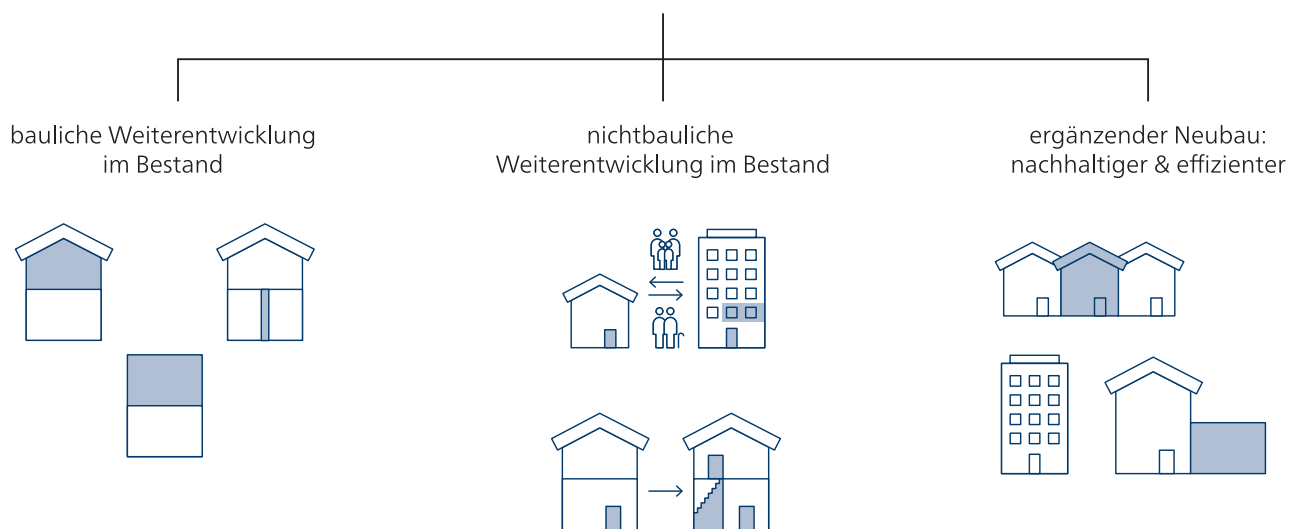
Der Wohnungsmarktbericht macht deutlich: Die nichtbauliche Weiterentwicklung des Bestands sowie die bauliche Nachverdichtung sind unverzichtbar, um eine bezahlbare,

bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnraumversorgung zu erreichen. Quartiere mit veralteten Strukturen und anstehenden Investitionszyklen für Sanierungen, etwa im Zuge eines Generationenwechsels, bieten „versteckte“ Chancen, Wohnraum bedarfsgerecht anzupassen und ungenutzte Flächen zu aktivieren.

Gleichzeitig sind die gängigen Methoden, etwa der Baulückenschluss, vielerorts bereits ausgereizt, was den Fokus mehr denn je auf lokale, individuelle Lösungen legt. Der „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) soll nun individuelle Lösungen in Niedersachsen wie auch bundesweit ermöglichen. Er bietet die Möglichkeit, vom bisherigen Planungsrecht für Wohnraumprojekte abzuweichen und erleichtert die Umnutzung bestehender Flächen im Quartier.

Ergänzt durch steuerliche Anreize und eine höhere Städtebauförderung schafft der Bau-Turbo so neue Perspektiven für die Aktivierung von Leerständen, Umbauten und Neubauten im Bestand. Obwohl der gesetzgeberische Rahmen damit gelockert ist, bleibt die planerische Hoheit und damit auch die Verantwortung für die Qualität und für die Einhaltung von Umweltstandards bei Bauprojekten in den Händen der Kommunen. Die Chance einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung liegt sprichwörtlich vor unseren Füßen. Nun ist es an der Zeit, dass Politik, Wohnungswirtschaft, Kommunen und Zivilgesellschaft diese Chance gemeinschaftlich und entschlossen ergreifen. ←

Maßnahmen der Innenentwicklung





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.



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

daskontaktwerk.de

Daten treffen Wasser: Reallabor in der Bremer Gartenstadt Süd

Von Dr. Susanne Bieker und Jörn Ehmke

Bremen. Während im November letzten Jahres die Weltklimakonferenz im brasilianischen Belém eröffnet wurde, fiel bei der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen der Startschuss für konkrete Lösungen in Klimaschutz und Klimaanpassung: Im Rahmen der vom Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO (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 werden folgen.



Dr. Susanne Bieker,
Leiterin des Querschnittsthemas „Transformations- und Innovationssysteme urbaner Räume“ Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI



Jörn Ehmke,
Abteilungsleiter Stadt- und Quartiersentwicklung bei der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen



Auftakt und feierliche Eröffnung der nächsten Projektphase im November 2025

Im Rahmen der Innovationspartnerschaft „InDigWa – Integrierte Digitalisierung der Trinkwasserversorgung“ geht die GEWOBA gemeinsam mit mehreren Industrieunternehmen und drei Fraunhofer Instituten der Frage nach, wie die Wasserversorgung in urbanen Quartieren langfristig sichergestellt werden kann.

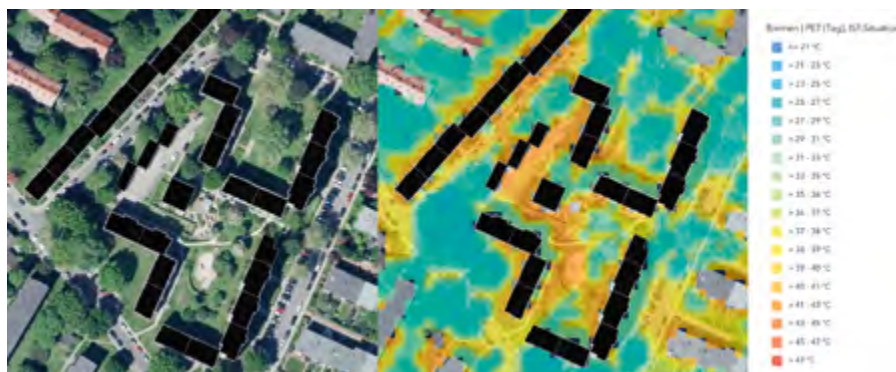
Für das Reallabor wurde mit der Gartenstadt Süd eine typische Siedlung der Nachkriegsmode ausgebaut, in der sich mit rund 1.200 Wohneinheiten die Hälfte im Besitz des Wohnungsunternehmens befindet. Das, was hier gelingt – so die Annahme – hat das Potenzial für zahlreiche Siedlungen des gleichen Typs. Der Auftakt des Projektes im Wohnumfeld zielt auf den zukünftigen Umgang mit den großzügigen Grünflächen und dem großen Baumbestand, die von zunehmenden Trockenperioden im Sommer und extremen Wetterphänomenen wie Starkregen betroffen sind. Der Use Case im Außenbereich untersucht, welche Potenziale in einer Nutzung lokal anfallenden Niederschlagswassers liegen. Indem das Regenwasser aufgefangen, gereinigt, gespeichert und genutzt wird, kann ein deutlicher Beitrag zur Bewahrung grüner Quartiere, zur Schonung wertvoller Trinkwasserressourcen, zur Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf und damit zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität im Quartier geleistet werden. Wie genau dieser Beitrag aussieht, untersucht InDigWa.

67%

der befragten kommunalen Unternehmen halten das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 unter den aktuellen Rahmenbedingungen für unrealistisch.



Angrenzend zum Kerngebiet von InDigWa wurden nordöstlich vier Referenzbäume gepflanzt, die auf herkömmliche Weise während der Landschaftspflege bewässert werden.



Die Physiologisch Äquivalente Temperatur zeigt den signifikanten Unterschied, den einzelne Bäume im GEWOBA Bestand (schwarz dargestellt) ausmachen. Ihre Auswirkungen sind in den blauen Flecken (gleichbedeutend mit niedriger Temperatur) zu erkennen.



Schrägluftbild des Projektgebietes vor Projektstart



Schrägluftbild mit schematischer Darstellung der einzelnen Projekt-Komponenten im Außenbereich.

Jungbäume werden heute schon die ersten drei Jahre nach Pflanzung bewässert, in der Zukunft könnten es fünf Jahre werden und auch Grünflächen sowie andere Pflanzen könnten Bewässerungsbedarfe haben. Das alles mit Trinkwasser zu leisten, wird auf Dauer weder bezahlbar noch sinnvoll sein.

Bislang nur die Jungbäume, aber der Bedarf von Bewässerung wird zunehmen – und die GEWOBA will und wird vorbereitet sein. Zudem brauchen die Bäume Zeit. Ein Baum, der heute gepflanzt wird, ist schon rund zehn Jahre alt. Bis er ausreichend groß ist, um darunter entspannt im Schatten zu sitzen, braucht er mindestens noch einmal zehn bis 20 Jahre. Deshalb müssen wir heute schon für den Schatten und die natürliche Kühlung von übermorgen sorgen.



Eine der vier Neupflanzungen mit Sensorik und automatischer Bewässerung



Die Zisterne wird unterirdisch installiert



Die Bewässerungstechnik und Sensorik an einem neu gepflanzten Baum



Installation der Steuerungstechnik für das Bewässerungssystem



Sensorik in der Filterrinne

Es wird tagsüber wärmer, kühlt nachts schlechter ab, Trockenphasen und Starkregenwahrscheinlichkeiten nehmen zu.

Im November 2025 hat die GEWOBA acht Jungbäume in der Gartenstadt pflanzen und mit Bodenfeuchtesensoren ausstatten lassen. Vier der Bäume werden konventionell händisch (durch einen Dienstleister) bewässert, die anderen vier sind an ein Bewässerungssystem mit Regenwasser angeschlossen. Wird der Boden zu trocken, wird ihnen dieses unterirdisch zugeführt. Der auf einem Quartiersgaragenhof niedergehende Regen wird über spezielle Reinigungsrinnen geleitet, in einer Zisterne gespeichert und von dort bedarfsweise an die Bäume gegeben. Ist mehr Regenwasser in der Zisterne als die Bäume brauchen, profitieren auch die Mieterinnen und Mieter. Eine neu eingerichtete Zapfstelle wird aktiviert und so kann auch im Garten mit Regenwasser gegossen werden. Verheißt die Wettervorhersage Starkregen und die Zisterne ist voll, wird ein Teil des Wassers in die Kanalisation abgegeben, um Stauraum zu schaffen und Überflutungen im Quartier zu verhindern.

Warum so viel Aufwand für vier Bäume?

Mit Fortschreiten des Klimawandels steigen die Durchschnittstemperaturen und verstärken sich Wetterextreme: Es wird tagsüber wärmer, kühlt nachts schlechter ab, Trockenphasen und Starkregenwahrscheinlichkeiten nehmen zu. Das bedeutet, wir brauchen Abkühlung im Quartier. Pflanzen, insbesondere Bäume, reduzieren die Umgebungstemperatur im Sommer durch Verdunstungskühlung und Schatten – und dafür brauchen sie Wasser.

Über drei Jahre werden nun Daten erhoben, unter anderem zu Niederschlagsmengen und Temperatur, Bodenfeuchte, Füllstand in der Zisterne, Bewässerungsmengen und dem Zustand der Bäume – von den konventionellen und den smart bewässerten. Das Fraunhofer ISI wertet diese aus mit dem Ziel zu validieren, wie viel Trinkwasser durch die Nutzung von Regenwasser eingespart werden kann, ob die Bäume durch bedarfsgerechte Bewässerung gegebenenfalls schneller und besser wachsen

(und so schneller für Abkühlung und Schatten im Quartier sorgen), ob das Bewässerungssystem einen Beitrag zum Überflutungsschutz im Quartier leisten kann und ob sich das alles betriebswirtschaftlich überhaupt lohnt. Zudem freut sich Andrew Ryan vom GEWOBA Grünflächenmanagement: „Die Ergebnisse aus dem Projekt werden uns unterstützen, unsere Grünanlagen wassersparender und wirtschaftlicher zu entwickeln. Dabei habe ich in meiner Rolle natürlich nicht nur die Lebensräume für die Menschen, sondern auch für die Tier- und Pflanzenwelt im Sinne des Artenschutzes im Fokus.“ Ryan begleitet dafür auch die Erfassung der Baumentwicklung: Neben den Standardverfahren wie der Messung der Triebblängen und Beurteilung der Vitalität wird eine Fotoserie angefertigt. Diese dient dazu, die Entwicklung des Wachstums nicht nur als Datensatz, sondern visuell nachvollziehen zu können. Dabei wird auch mit einem Endoskop der Wurzelraum betrachtet. Die Erkenntnisse werden genutzt, um gemeinsam mit den Partnern neue Konzepte zur Anwendung im Wohnungsbau und ergänzende Ansätze zur Erhöhung der Resilienz der Wasserversorgung in Bremen zu entwickeln. ←

„Besonders faszinierend am InDigWa-Projekt ist für mich der zukunftsorientierte Ansatz, durch die Nutzung von Regenwasser in Kombination mit intelligenter Technologie die Lebensqualität in Wohngebieten nachhaltig zu verbessern. Hier treffen Nachhaltigkeit und Technik aufeinander und bilden eine bemerkenswerte Synergie, die aus meiner Sicht deutlich stärker verbreitet werden sollte. Angesichts der fortschreitenden Klimaveränderungen nimmt die Belastung für Mensch, Tier und Umwelt stetig zu. Umso wichtiger ist es, frühzeitig vorsorgende und resiliente Lösungen zu etablieren, um langfristig gut vorbereitet zu sein.“

Steffen Schmidt / RX Watertec, Awatree GmbH

„Um die Komplexität verständlich zu machen, haben wir ein bewusst einfaches Dashboard entwickelt. Es soll das Projekt mit realen Fotos greifbar machen, ohne zu überfordern, die einzelnen Bausteine zeigen und zugleich ihre Zusammenhänge erkennbar machen. So entsteht ein Werkzeug, das Planung, Umsetzung und Monitoring verbindet und allen Beteiligten einen gemeinsamen Blick ermöglicht.“

Susanne Schrodi / Hauraton

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





CO₂, Kaffee und klare Worte:

Das erste Anwendertreffen zum vdw CO₂-Monitoring-Tool

Von Lukas Reschke und Max Hennemuth,
Team Nachhaltigkeitsberatung des vdw Niedersachsen Bremen

Kurz vor Jahresende hatte der vdw zu einem Anwendertreffen des CO₂-Monitoring-Tools ins Verbandshaus eingeladen. Dabei ging es nicht nur um Zahlenkolonnen und Emissionskurven. Vielmehr markierte das Treffen den offiziellen Startschuss für einen regelmäßigen, lebendigen Austausch zwischen den Unternehmen des vdw, die das CO₂-Monitoring-Tool nutzen. Ein Meilenstein also. Oder, um es wohnungswirtschaftlich zu sagen: das Richtfest für eine neue Dialogplattform. Ziel des Formats ist klar umrissen (und erstaunlich CO₂-arm formuliert): miteinander reden, voneinander lernen und das Tool gemeinsam weiterentwickeln sowie stets den Blick auf die ganz realen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft richten. Theorie darf mitspielen, aber die Praxis hat Hausrecht.

Vom Keller bis zum Dach: CO₂-Monitoring auf Gebäudeebene

Im Mittelpunkt des ersten Treffens stand die Frage, die viele aktuell umtreibt:

„Wie bekommt man eigentlich ein gebäudebezogenes CO₂-Monitoring sinnvoll aufgesetzt – ohne graue Haare oder akute Excel-Allergie?“

Anhand konkreter Praxisbeispiele diskutierten die Teilnehmenden, wie objektbezogene Normstrategien entwickelt werden können. Diese sind das Fundament für realistische Klimapfade, die nicht nur auf dem Papier gut aussehen, sondern auch zum Gebäudebestand und zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsunternehmens passen.

Schnell wurde klar: Daten sind wichtig, aber nur dann wirklich wertvoll, wenn man sie richtig liest. Das vdw CO₂-Monitoring-Tool hilft genau hier, indem es Transparenz schafft, Vergleichbarkeit ermöglicht und Ordnung in das Zahlenchaos bringt. Kurz gesagt: weniger Bauchgefühl, mehr belastbare Entscheidungsgrundlagen.



Lukas Reschke



Max Hennemuth

Nächster Gang eingelegt:

Vom Messen zum Mitentscheiden

Nachdem das CO₂-Monitoring bei vielen Anwenderunternehmen erfolgreich eingeführt wurde, startet das Projekt nun in die nächste Entwicklungsphase. Der Fokus verlagert sich von der reinen Datenerhebung hin zur strategischen Nutzung: Normstrategien für Klimapfade sollen definiert und individuelle Klimastrategien direkt im Tool abgebildet werden können.

Besonders spannend (und für das Controlling beruhigend): Die CO₂-Daten sollen künftig eng mit der Wirtschafts- und Finanzplanung verknüpft werden. Denn nur wenn Klimaziele messbar, planbar und finanzierbar sind, lassen sie sich langfristig verankern. Damit entwickelt sich das Monitoring vom Analyseinstrument zum echten Entscheidungshelfer – quasi vom Taschenrechner zum Navigationssystem.

Phasen der ganzheitlichen Klimastrategie

- 1  **CO₂-Monitoring**
Aufbau eines regelmäßigen CO₂-Monitorings
- 2  **Klimastrategie**
Ableitung von objektbezogenen Normstrategien
- 3  **Strategische Wirtschafts- und Finanzplanung und Finanzierungsstrategie**
Abbildung der Ergebnisse der Klimastrategie in die Wirtschafts- und Finanzplanung
- 4  **Überprüfung der Maßnahmen**
Regelmäßige Überprüfung der Maßnahmen und ggf. Anpassung der Strategie

Austausch statt Einzelkämpfermodus

Ein echtes Highlight des Treffens war der offene Erfahrungsaustausch. Unterschiedliche Lösungsansätze, ehrliche Einblicke aus der Praxis und konkrete Beispiele zeigten, wie Klimaziele sinnvoll in bestehende Entscheidungs- und Planungsprozesse integriert werden können.

Die Erkenntnis des Tages: Niemand muss das Rad (oder die Wärmepumpe) neu erfinden. Transparenz, Vergleichbarkeit und Zusammenarbeit sind die entscheidenden Faktoren auf dem Weg zu einer klimaneutralen Wohnungswirtschaft. Der gemeinsame Dialog schafft Orientierung, Sicherheit und manchmal auch die beruhigende Erkenntnis, dass andere vor ähnlichen Herausforderungen stehen.

Zum Abschluss bedanken wir uns herzlich bei allen Teilnehmenden für die engagierten Beiträge, klugen Fragen und wertvollen Impulse. Der eingeschlagene Weg ist klar: gemeinsam, praxisnah und mit einem Augenzwinkern in Richtung nachhaltige, effiziente und klimaneutrale Zukunft der Wohnungswirtschaft. ←



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**.

Im Gespräch: Stefan Conath, Vorstandsvorsitzender
der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft

„Wir sind auf Hilfestellung von außen angewiesen“



magazin: Herr Conath, Sie waren kürzlich auch beim vdw-Anwendertreffen „CO₂-Monitoring-Tool“. Wie sind Ihre Erfahrungen im Umgang mit dem Tool?

Stefan Conath: Ja, das stimmt. An dem Anwendertreffen habe ich teilgenommen, damit auch

wir unseren Beitrag leisten können, das Arbeiten mit dem Tool weiterzuentwickeln. Unsere Erfahrungen sind damit bisher insgesamt sehr positiv. Unsere Genossenschaft hat eine überschaubare Größe, sodass wir uns personell nur eingeschränkt mit dem gesamten Thema der angestrebten Klimaneutralität beschäftigen können. Die wesentliche Planungsarbeit liegt also beim Vorstand. Daher sind wir auf Hilfestellungen von außen angewiesen. Mit diesem branchenbezogenen Tool nutzen wir ein Instrument, die gesammelten und damit bereits vorhandenen Daten über Energieverbräuche unserer Bestandsgebäude zu erfassen, auszuwerten und im Ergebnis anschaulich darzustellen.

magazin: Was tut Ihre Genossenschaft außerdem, um die Klimaziele zu erreichen?

Conath: Bereits 2021 haben wir angefangen, einige zentrale Heizungsanlagen mit einem System auszustatten, damit wir wesentliche Kenndaten monitoren können. Mit diesen Echtzeiten haben wir die Anlagen nach und nach optimieren und so Energie sparen können. In der Zukunft helfen uns die gewonnenen Erkenntnisse auch, im Falle eines Heizungstauschs neue zentrale Heizanlagen dem Gebäudebedarf entsprechend besser zu dimensionieren. Weiterhin haben wir verschiedene PV-Anlagen installiert und bieten den Bewohnern Mieterstrom an. Unsere Geschäftsstelle profitiert direkt von einer dort installierten PV-Anlage. Ein wesentlicher Teil unseres Stromverbrauchs zum Beispiel für unsere EDV, unser Licht oder auch unsere elektrisch betriebenen Fahrzeuge produzieren wir selbst.

magazin: Welche Unterstützung bekommen Sie dabei vom Verband?

Conath: Der vdw steht uns mit seinen Möglichkeiten mit einer sehr guten Beratung an der Seite. Sei es in der

steuerlichen oder in der betriebswirtschaftlichen Beratung. Insbesondere bei der Nutzung des „CO₂-Monitoring-Tools“ haben wir die Expertise des Beratungsteams des vdw gut und zielgerichtet nutzen können.

magazin: Wie sehen die nächsten Schritte aus?

Conath: Unser Immobilienbestand ist überwiegend älteren Baujahrs. Es gilt nun, diesen Bestand weiter nach und nach energetisch so anzupassen, damit wir unsere Klimaziele erreichen. Dafür benötigen wir belastbare Planungen der entstehenden Investitionskosten und der möglichen energetischen Ergebnisse. Dabei ist es wichtig, dass sich Unternehmen untereinander austauschen können, die ähnlich gelagerte Ideen sowie Sorgen und Nöte haben. Der vdw ist dabei eine gute Anlaufstelle. Unternehmen, die wie wir das CO₂-Monitoring-Tool nutzen, geben ihre aktuellen Investitionskosten der verschiedenen Maßnahmen wie zum Beispiel eines Wärmedämmverbundsystems an den vdw, der daraus eine Datenbank erstellt. Mit diesen Daten können insbesondere wir kleineren Unternehmen eine genauere Wirtschafts- und Finanzplanung für die nächsten Jahre erstellen.

magazin: Wie kommunizieren Sie dieses Thema in Richtung des Aufsichtsrates und Ihrer Mitglieder?

Conath: Unser Aufsichtsrat ist von Anfang an informiert und mitgenommen worden. Das Tool konnte dabei ohne besondere Vorkenntnisse genutzt und vorgestellt werden. Bereits auf unserer letztjährigen Mitgliederversammlung konnten wir unseren Mitgliedern grafisch präsentieren, wo wir mit unseren Bestandsobjekten stehen. Wir konnten aufzeigen, ob und wann wir unsere Klimaziele erreichen können. Und das Ganze auch für den Laien verständlich. Darüber hinaus haben wir die Erfahrung gemacht, dass auch unsere Stakeholder wie unsere kreditgebenden Banken oder auch unsere Mitarbeiter gern unsere Daten sehen. Wir konnten mit dem Tool leicht unsere gebäudebezogenen Werte für Scope 1 und Scope 2 ermitteln und bekanntgeben. Im Übrigen haben wir diese Daten auch in unserem letzten Geschäftsbericht verwendet und veröffentlicht.

magazin: Vielen Dank, Herr Conath, für diesen Einblick in Ihre Arbeit!

The logo for TECE, consisting of the word "TECE" in white capital letters on a dark blue square background.

SCHNELLER UND KOSTENSICHERER SANIEREN.

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

Jetzt Whitepaper downloaden.



umbauenimkopf.de

close to you

© loomn Architekturkommunikation

Anzeige

The logo for Westbridge, featuring a stylized 'W' made of three vertical bars of increasing height, followed by the word "Westbridge" in a serif font.

Weniger Aufwand, mehr Klarheit

Ihr Partner für Energieeinkauf und Messdienstleistungen
mit klaren Prozessen und spürbarer Entlastung

- Strategischer Energieeinkauf (Klimaneutral)
- Optimierung Mess- und Abrechnungsdienstleistung
- Digitales Energiemanagementsystem (EMS)
- Fernwärmeoptimierung



Westbridge Advisory GmbH
Barckhausstraße 12-14
60325 Frankfurt am Main

Timo Raschke
Ihr Ansprechpartner
in Norddeutschland

Kontakt
+4915129597429
timo.raschke@westbridge-advisory.com

Anzeige

3. Norddeutscher Wohngipfel 2026 in Bremen

Norddeutsche Bundesländer unterzeichnen Bremer Erklärung für mehr Tempo beim Bauen



„Bezahlbarer Wohnraum darf nicht länger ausgebremst werden.“

Bremen. Beim 3. Norddeutschen Wohngipfel in Bremen haben sich fünf Bundesländer auf eine gemeinsame Erklärung verständigt, um dem angespannten Wohnungsmarkt im Norden entschlossen zu begegnen. Im Schulterschluss bekennen sich die Länder dazu, Planen und Bauen deutlich zu beschleunigen, Baukosten zu senken und den Neubau wie auch die Weiterentwicklung des Bestands spürbar voranzubringen. Zentrales Ziel ist es, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – ohne Abstriche bei städtebaulicher Qualität, Klimaschutz, sozialer Durchmischung und lebenswerten Quartieren.

Die Länder setzen auf schnellere und verlässlichere Planungs- und Genehmigungsverfahren, einfaches und kosteneffizientes Bauen sowie auf Förderstrukturen, die Planungssicherheit bieten und Investitionen erleichtern. Dabei geht es insbesondere um weniger Komplexität, klare Standards und praxistaugliche Regelungen für alle am Bau Beteiligten. Die Länder machen deutlich, dass gesetzliche Änderungen auf Bundesebene nur dann ihre volle Wirkung entfalten können, wenn sie mit den Ländern abgestimmt sind und im Vollzug vor Ort praktikabel umgesetzt werden können.

Darüber hinaus unterstreicht die gemeinsame Erklärung den Anspruch, Qualität und Tempo zusammenzudenken. Schnelleres Bauen soll dort stattfinden, wo lebenswerte,

sozial gemischte und zukunftsfähige Nachbarschaften entstehen. Bezahlbare Mieten, die Stärkung des Wohneigentums als Form der Altersvorsorge sowie eine verlässliche soziale und technische Infrastruktur werden ausdrücklich als Bestandteil einer modernen Wohnraumpolitik benannt.

Erste Projekte und Erfahrungen sollen systematisch ausgewertet, sichtbar gemacht und für weitere Vorhaben nutzbar gemacht werden. Wissenstransfer, Kooperation und ein gemeinsames Lernen über Ländergrenzen hinweg gelten dabei als Schlüssel, um den notwendigen Strukturwandel im Wohnungsbau dauerhaft zu verankern. Mit der gemeinsamen Erklärung setzen die fünf Bundesländer ein klares Signal: Der Norden will beim Wohnungsbau vorangehen – pragmatisch, verlässlich und mit dem festen Willen, konkrete Ergebnisse für die Menschen zu erzielen.

Die Bremer Bausenatorin Özlem Ünsal hob hervor: „Bezahlbares Wohnen entscheidet ganz unmittelbar über soziale Teilhabe und über die Frage, ob unsere Städte für alle lebenswert bleiben. Wenn wir schneller, einfacher und kosteneffizienter bauen, geht es nicht um Abstriche, sondern um Verantwortung: Verantwortung dafür, dass Familien, Auszubildende, Alleinerziehende und ältere Menschen eine Wohnung finden, die sie sich leisten können. Genau deshalb setzen wir auf



klare Regeln, zügige Verfahren und einen engen Schulterschluss von Bund, Ländern und Kommunen. Wohnen ist kein Luxus, sondern eine zentrale Voraussetzung für Zusammenhalt und Gerechtigkeit in unseren Städten."

Der Niedersächsische Bauminister Grant Hendrik Tonne ergänzte: „Auf dem 3. Norddeutschen Wohngipfel haben wir viele konkrete Maßnahmen vereinbart, um den Wohnungsbau und den Umbau günstiger und schneller zu machen. Unsere Landesbauordnungen werden wir weiterhin entsprechend vereinfachen. Klar ist aber auch, dass Bauen eine Gemeinschaftsaufgabe ist – daher ist es gut, dass wir in enger Abstimmung mit dem Bund und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorgehen. Wenn alle weiterhin so konsequent und konstruktiv gemeinsam weiterarbeiten, besteht Grund zur Zuversicht, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nach und nach abzumildern.“

Auch Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, Christian Pegel, Minister für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern, Dr. Frederik Hogrefe, zuständiger Innenstaatssekretär Schleswig-Holsteins für das Bauen, und Dr. Olaf Joachim, Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, betonten bei der Unterzeichnung der gemeinsamen Erklärung:

„Der Norddeutsche Wohngipfel in Bremen setzt ein wichtiges Zeichen: Wir wollen gemeinsam schneller, einfacher und verlässlicher bauen. Das Positionspapier liefert hierbei wichtige Impulse.“

Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen, forderte: „Bezahlbarer Wohnraum darf nicht länger ausgebremst werden. Der sozial orientierte Wohnungsbau braucht bei der Novellierung des Baugesetzbuches klar und uneingeschränkt Vorfahrt. Gleichzeitig muss der Gebäudetyp E endlich rechtssicher ausgestaltet werden. Die norddeutschen Länder haben ihre Standards formuliert – jetzt braucht es verbindliche Regelungen, damit aus guten Ansätzen auch tatsächlich neue Wohnungen entstehen.“

VNW-Direktor Andreas Breitner meinte: „Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist die große Herausforderung unserer Zeit. Wer heute ohne öffentliche Förderung neu baut, muss am Ende eine Nettokaltmiete von 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter verlangen, um eine 'schwarze Null' zu schreiben. Das können sich selbst gutverdienende Haushalte nicht leisten. Am besten wäre es, wenn sich die fünf norddeutschen Länder auf eine entschlackte einheitliche norddeutsche Bauordnung einigen würden.“ ←

„Wir wollen gemeinsam schneller, einfacher und verlässlicher bauen.“

Abweichung vom aktuellen Wohnungsbaubestand – Gebäudetyp E

Von Carsten Herlitz

Was als Überschrift gestartet ist, soll in dieser Legislaturperiode endlich umgesetzt und mit Leben erfüllt werden. So sieht der Koalitionsvertrag vor, Baustandards zu vereinfachen und den Gebäudetyp E rechtlich abzusichern. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, soll – hier wird es bereits etwas konkreter – eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen werden. Weiter soll das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik künftig keinen Mangel darstellen.

Der GdW hat die Aussage im Koalitionsvertrag dem Grunde nach begrüßt. Insbesondere die vorgesehene Verknüpfung mit den Bestimmungen der Länder ist notwendig, da das Bauordnungsrecht in die Zuständigkeit der Länder fällt und dort bereits vielversprechende Ansätze zur Umsetzung des Gebäudetyps E auf den Weg

gebracht worden sind, so der sogenannte „Hamburg-Standard“ bzw. der „Regelstandard einfaches Bauen“ in Schleswig-Holstein. Zum Verständnis erscheinen zwei grundlegende Punkte entscheidend:

1. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind nur dann ausnahmslos umzusetzen, wenn dies vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen ist, etwa im Bauordnungsrecht der Länder. Ansonsten haben diese „nur“ empfehlenden Charakter.
2. Bauvertrag und Mietvertrag sind voneinander unabhängige Verträge. Was also die Parteien des Bauvertrags vereinbaren, ist für den Mietvertrag allein rechtlich ohne Relevanz.

Dieses Verständnis führt dazu, dass beim Bauvertrag der spätere Mietvertrag aber mitgedacht werden muss. Damit der Gebäudetyp E auch bei der Vermietung wirkt, ist entscheidend, dass ein Abweichen von den allgemein



Carsten Herlitz
Justiziar des GdW

anerkannten Regeln der Technik nicht nur im Bauvertragsrecht, sondern gerade auch im Mietrecht keinen Mangel darstellt. Andernfalls wäre das Gebäude zwar „einfach gebaut“, könnte aber nicht vermietet werden. Denn andernfalls könnte der Mieter die Miete mindern oder hätte sogar einen Herstellungsanspruch auf den üblichen Standard.

Umsetzung des Gebäudetyps E im Werkvertragsrecht

Haben anerkannte Regeln der Technik nicht den Rang eines Gesetzes, so greift häufig eine Vermutungsregel, dass ein Mangel des hergestellten Werkes dann nicht vorliegt, wenn diese Regeln eingehalten wurden. Diese Vermutung müsste dann widerlegt werden. Um das Vorhaben im Koalitionsvertrag umzusetzen, wonach das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik (aRdT) künftig keinen Mangel darstellen soll, müsste eine Abweichung von DIN-Normen im Werkvertragsrecht also erleichtert werden. Dies bedeutet eine Änderung des rechtlichen Stellenwerts der aRdT und eine Korrektur der aktuellen Vermutungsregel, wonach ein Mangel bei der Planung dann vorliegt, wenn aRdT nicht oder nicht vollständig beachtet wurden.

Das Werkvertragsrecht sollte regeln, was geschuldet wird und nicht, auf welche Weise dies erfolgt.

Umsetzung des Gebäudetyps E im Mietrecht

Zur Umsetzung des Gebäudetyps E im Mietrecht hat der GdW ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, welches von RA M. Halstenberg erstellt wurde. Seine Kernaussagen:

1. Der Vermieter schuldet einen Wohnstandard, der zum Errichtungszeitpunkt bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Maßstab ist die am Ort der Wohnung zum Errichtungszeitpunkt für vergleichbare Wohnungen übliche technische Ausführung und qualitative Ausstattung. Die Wohnung muss als Mindestbeschaffenheit ein „zeitgemäßes Wohnen“ ermöglichen. Für Unterschreitungen gilt, dass die Untergrenze möglicher Unterschreitungen die gesetzlichen Vorgaben bilden, also etwa das Bauordnungsrecht und das GEG.

2. Das Problem rechtlich zulässiger Unterschreitungen konzentriert sich damit vor allem auf technische, nicht visualisierte Ausstattungen, die für Mieter optisch nicht oder weniger erkennbar und / oder verständlich sind, aber für die Gebrauchstauglichkeit relevant sein können, z. B.:

- erhöhter Schallschutz gemäß DIN 4109-5:2018,
- Warmwassertemperaturen sowie Warmwasservorlaufzeiten (30-Sekunden-Regel),
- Verzicht auf Dämmung in Treppenhäusern und auf Balkonen,
- Berechnung der Soll-Innentemperatur.

3. Aufgrund der unklaren Rechtsprechung des BGH zu der Frage, welche technischen Standards für das Wohnraummietrecht zu beachten sind, bedarf es für Vermieter in der Frage, ob und inwieweit von „technischen Regelwerken“ abgewichen werden darf, Rechtssicherheit. So stellt er fest:

„Das Risiko, ein Bauwerk zu errichten, das nicht dem üblichen technischen Standard entsprechen könnte (!), kann der Vermieter aber nicht eingehen, da er bei einer zeitlich nachfolgenden Vermietung keine Möglichkeit der Korrektur hat.“

Es bedarf daher einer klarstellenden Regelung, dass Unterschreitungen auch in Bezug auf Baustandards möglich sind. Hierbei sollte ein Gleichklang mit dem Werkvertragsrecht erreicht werden.

Fazit:

Das Bundesministerium der Justiz wird wohl noch in diesem Jahr Eckpunkte für die Umsetzung des Gebäudetyps E vorlegen. Eine praxistaugliche Umsetzung kann gelingen, wenn sich der Gesetzgeber an die Vorgaben des Koalitionsvertrages hält, aber sowohl den Bauvertrag als auch den Mietvertrag stimmig in den Blick nimmt. Und vielleicht einen alten Grundsatz behandelt, wonach entscheidend ist, was am Ende herauskommt. Nämlich bezahlbarer Wohnraum, in dem man gut und sicher wohnt. ←

Bundesverwaltungsgericht zum Klimaschutzprogramm

Berlin. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat entschieden, dass das Klimaschutzprogramm 2023 der Bundesregierung ergänzender Maßnahmen bedarf, um das gesetzlich verbindliche Klimaziel für 2030 – mindestens 65 Prozent weniger Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 – zu erreichen. Nach Einschätzung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft steigt damit der politische und regulatorische Druck insbesondere im Gebäude- und Verkehrssektor wieder spürbar. Zugleich eröffnet das Urteil die Chance für einen Kurswechsel: weg von teuren Effizienzhäusern ohne Breitenwirkung – hin zu klimaneutraler Versorgung der Gebäude in Verbindung mit energetischen Einzelmaßnahmen. „Der bereits Ende 2024 vorgeschlagene und vom GdW unterstützte ‚Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor‘ ist die rich-

tige Antwort, mit Breitenwirkung im Bestand und sozial verträglichen Mieten“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist entscheidend:

- **Fokus auf direkte CO₂-Reduktion** im Bestand: Dekarbonisierung der Wärme, erneuerbare Energien, Quartiersansätze, digitale Steuerung, statt flächendeckend immer höhere Effizienzstufen um jeden Preis.
- **Breitenwirkung statt Leuchttürme:** Mit begrenzten Ressourcen müssen möglichst viele Gebäude klimawirksam ertüchtigt werden, nicht nur wenige „perfekt“.
- **Bezahlbarkeit sichern:** Klimaschutz darf nicht zu dauerhaft untragbaren Mieten führen; Refinanzierungsgrenzen der Haushalte müssen politischer Maßstab sein.

Appell an die Bundesregierung

Der GdW ruft die Bundesregierung auf, das angekündigte Klimaschutzprogramm bis Ende März als konsistentes Maßnahmenbündel für den Gebäudereich vorzulegen. Und zwar mit:

1. CO₂-orientierter Förderlogik,
2. technologieoffenen Quartiers- und Wärmelösungen,
3. verlässlichen, planbaren Rahmenbedingungen für kommunale Wärmeplanung und Investitionen sowie
4. sozialer Flankierung, damit Klimaschutz und bezahlbares Wohnen gemeinsam erreichbar bleiben.

Petra Hildebrandt ist neue KSG-Geschäftsführerin



Hannover. Berlin, Berlin, wir fahren nach Berlin? Nein, Petra Hildebrandt, gebürtige Berliner, fährt nach Hannover. Zumindest nach dem Wochenende und auch nur noch so lange, bis sie ihren Lebensmittelpunkt ganz in die niedersächsische Landeshauptstadt verlegt hat. Denn Petra Hildebrandt leitet seit Jahresbeginn die Geschicke der KSG Hannover GmbH, die mit rund 8.300 Wohnungen im Bestand eines der führenden Wohnungsunternehmen in Hannover und der gleichnamigen Region ist. Petra Hildebrandt ist in der Wohnungswirtschaft zuhause. Seit 1998, damals noch als Studentin, ist sie in diesem Bereich beruflich aktiv.

Vor der bewussten Entscheidung für die KSG verantwortete Hildebrandt fünf Jahre lang die Geschäftsführung der WOBEGE, einer Tochtergesellschaft einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Anschließend war sie sechs Jahre Vorständin einer Stiftungsgruppe mit historischem Bezug, 40 Millionen Euro Umsatz sowie rund 290 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in unterschiedlichen Geschäftsfeldern – über die Immobilienwirtschaft hinaus – aktiv ist.

Als kommunales Wohnungsunternehmen stellt die KSG Hannover vor allem den Menschen in den Mittelpunkt ihres Denkens und Handelns. Die Mission: „Es geht uns um Menschen, nicht nur um Steine“. Ein Grundsatz, der auch zum Denken und Handeln von Petra Hildebrandt passt. Themen, die der Betriebswirtin am Herzen liegen, sind etwa die soziale und ganzheitliche Entwicklung von Stadt und Quartier, eine moderne werteorientierte Unternehmensführung sowie die Einbindung kommunaler und öffentlicher Strukturen und unterschiedlicher Interessensgruppen. Last but not least stehen die Themen Digitalisierung und ESG auf ihrer persönlichen Agenda. „Die KSG Hannover ist ein bestens aufgestelltes, innovatives Wohnungsunternehmen, das für seine Mieterinnen und Mieter eine verlässliche Größe darstellt. Ich freue mich auf die Arbeit mit einem tollen Team, in einer spannenden Region und einer sympathischen Stadt“, so Petra Hildebrandt.

grewe Winterdienst

Wir sichern Ihre Wege und Flächen.

Der Winterdienst gehört in der kalten Jahreszeit zu unserer Arbeitsroutine.

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

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

Wir beraten Sie gern!

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

grewe-gruppe.de



Einfach nachhaltige Wärme in der Wohnungswirtschaft!

Regenerative Wärme für die Wohnungswirtschaft. Ihre Bosch Lösungen für die Sanierung.



Luft-Wasser-Wärmepumpen



Dezentrale Wohnungsstationen

Technik fürs Leben



Namen und Nachrichten



Kunstvoll

← Die GEWOBA in Bremen hat im Stadtteil Osterholz mit dem Schweizer Foyer einen zentralen Neubau mit Wohnungen und Geschäftsräumen geschaffen. Nun wurde der etwas schmucklose Technik-Anbau hinterm Haus kurzerhand künstlerisch gestaltet. Verantwortlich für die „Kunst am Bau“ ist der Hip Hop Kulturverein.

Verkauft

Volkswagen Immobilien hat acht Häuser mit insgesamt 432 Wohnungen in Wolfsburg-Westhagen an eine örtliche Immobiliengesellschaft verkauft. VWI-Geschäftsführer Hardy Brennecke begründet diesen Schritt mit der Herausforderung, den Bestand bis 2045 klimaneutral auszurichten. „Mit dem Verkauf schaffen wir dafür den finanziellen Spielraum“, sagte er gegenüber der „Wolfsburger Allgemeine Zeitung“.

Tolle Idee

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hat mit dem Ziel, das soziale und gemeinschaftliche Leben in der Stadt Hannover und ihren Stadtteilen nachhaltig zu fördern, die „hanova STIFTUNG“ ins Leben gerufen. Im Mittelpunkt steht dabei die Unterstützung von Kindern, Jugendlichen, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderung. Weitere Schwerpunkte bilden Projekte in den Bereichen Umweltschutz, Bildung, Kleingärtnerei, Kunst und Kultur

sowie bürgerschaftliches Engagement. Bereits 2003 hatten hanova-Mitarbeitende den gemeinnützigen Verein „Miteinander für ein schöneres Viertel“ gegründet. Dessen Arbeit wird nun mit der neuen Stiftung fortgeführt und ausgebaut. So ist sie bereits mit zehn Projekten ins Jahr 2026 gestartet. Vorstand der Stiftung ist hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus, die Geschäftsführung übernehmen Jana Remme und Robert Kulle.

Saniert

Die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück hat im Stadtteil Schölerberg sieben Gebäude mit insgesamt 62 Wohnungen rundum saniert. Vor allem energetisch wurden die Wohnhäuser aufgewertet. Unter anderem sind Photovoltaikanlagen installiert worden. In diesem Jahr wird die Wärmeversorgung auf Luft-Wasser-Wärmepumpen umgestellt.

Fertig

Der Spar- und Bauverein Hannover hat im Stadtteil Ricklingen 28 Wohnungen fertiggestellt. Der Neubau erfüllt den KfW 40-EE-Standard und benötigt nur 40 Prozent der Primärenergie eines herkömmlichen Gebäudes.

Neu im vdw

Seit dem 1. Februar ist die Berliner Firma Green Fusion GmbH Fördermitglied im vdw. Das Unternehmen hat sich auf die „Digitalisierung von Heizungskellern“ spezialisiert.

Mehr Verantwortung

Die Stadt Celle hat ihr Immobilienmanagement an die kommunale Wohnungsgesellschaft allerland Immobilien übertragen. 427 städtische Gebäude, so das Ziel, sollen auf diese Weise effizienter verwaltet werden. „Bis Ende dieses Jahres soll die sukzessive Übergabe abgeschlossen sein“, teilte allerland-Geschäftsführer Lasse Laging mit.

Neubau I

→ Die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft baut eine Kindertagesstätte mit 100 Betreuungsplätzen. Ergänzt wird die Kita durch die Räume des neuen Familienzentrums, das als Treffpunkt für Menschen aller Generationen gedacht ist. Baukosten: 8,4 Millionen Euro. Die Räumlichkeiten sollen Anfang nächsten Jahres in Betrieb genommen werden.



Neubau II

↑ Die WohnRaum Niedersachsen hat in Hannover-Badenstedt mit einem symbolischen Spatenstich die Bauarbeiten für insgesamt 133 Wohnungen gestartet. 94 Wohnungen seien öffentlich gefördert, betonte Geschäftsführerin Sylva Viebach. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sagte: „Die WohnRaum Niedersachsen ist auf dem richtigen Weg und leistet mit ihren ersten Projekten wichtige Beiträge fürs bezahlbare Wohnen in Niedersachsen.“ Auch in Garbsen-Berenbostel wird das landeseigene Unternehmen seinen Bestand um weitere 144 geförderte Wohneinheiten vergrößern. Der Baustart ist für Sommer 2026 vorgesehen, die Fertigstellung 2028.



Neubau III

↑ → Die Wohnungsgenossenschaft Hameln errichtet 20 barrierearme Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die im Frühjahr bezugsfertig sein sollen. Das Gebäude entspricht dem KfW 55-Standard.



Neubau IV

Die Wohnungsgenossenschaft Soltau baut derzeit ein Stadthaus mit 17 öffentlich geförderten Wohnungen, die nicht zuletzt für Familien geeignet sein werden. Zwei weitere Gebäude ähnlicher Art sollen folgen.

Neubau V

Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat im Stadtteil Döhren das Neubauprojekt „Leine Leben“ gestartet. Es entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und 17 Tiefgaragenstellplätzen. Der Neubau erfüllt den energieeffizienten KfW 40-NH-Standard. Im benachbarten Stadtteil Waldheim baut die Heimkehr 54 Wohnungen plus Tiefgarage. Ende 2027 soll das Projekt abgeschlossen sein. Die Baukosten werden mit 30 Millionen Euro angegeben.

Neubau VI

Die Kreisbaugesellschaft des Kreises Verden errichtet in Achim 24 öffentlich geförderte Wohnungen. „Erstmals seit 30 Jahren“, betont Geschäftsführer Olaf Heitkamp. Zwei Wohnungen werden rollstuhlgerecht, alle weiteren barrierefrei gestaltet. Im kommenden Oktober sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.





Erst die Kunst, dann der Abriss

← Die gbg Hildesheim reißt im Stadtteil Drispensstedt ein Hochhaus mit insgesamt 53 Wohnungen ab. Eine energetische Sanierung des Kolosses, Baujahr 1965, wäre unwirtschaftlich gewesen. Bevor die Abrissbirne geschwungen wurde, hat die kommunale Wohnungsgesellschaft in Kooperation mit Studierenden der HAWK Hildesheim eine weithin erkennbare Kunstaktion gestartet. Zwei meterhohe, beleuchtete Figuren zierten für eine Woche eine Hausecke sowie das Dach des Hochhauses. Nach dem Abriss wird die gbg auf dem Grundstück 32 neue Wohnungen errichten.



Kooperation

↑ Die GEWOBA in Bremen und Sozialsenatorin Dr. Claudia Schilling haben ein beispielhaftes Kooperationsprojekt zwischen der Wohnungsgesellschaft und der Azubiwerk Bremen vereinbart. Im Bauprojekt Q45 – dem Umbau des früheren

Bundeswehr-Hochhauses mit insgesamt 162 öffentlich geförderten Wohnungen – stellt die GEWOBA bis zu 20 Appartements für Auszubildende zur Verfügung, die teilweise bereits im März bezogen werden können.



Geplant I

↑ Die kwg Hildesheim plant in Borsum ein Neubauprojekt mit 14 barrierefreien Wohneinheiten. Die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages durch Bürgermeister Marcel Litfin und kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann war der Startschuss für das Projekt. Die Investitionssumme liegt bei drei Millionen Euro.

Geplant II

Die städtische Wohnungsgesellschaft hanova will im Stadtteil Roderbruch ein seriell gefertigtes Haus mit öffentlich geförderten 36 Wohnungen bauen, also ein Gebäude aus industriell vorgefertigten Modulbauteilen. Baustart ist im Frühjahr. Geschäftsführer Karsten Klaus erklärte gegenüber der lokalen Presse: „Wir streben mit dieser veränderten Bauweise langfristig eine Senkung der Baukosten auf 3.000 Euro pro Quadratmeter an. Dann könnten wir bei den Mieten ohne Förderung unter 12 Euro pro Quadratmeter bleiben.“

Geplant III

Der Bauverein Delmenhorst will im kommenden Jahr zehn Wohneinheiten abreißen und stattdessen 30 bis 40 neue Wohnungen auf der freiwerdenden Fläche errichten. Vorstand Reiner Fulst strebt Baukosten von 3.000 bis 3.500 Euro pro Quadratmeter an.

Dauerbrenner

→ Seit mehr als 25 Jahren gibt es den Arbeitskreis Unternehmenskommunikation bereits beim vdw. Seit einigen Jahren trifft sich der Kreis in der Adventszeit in Hannover, um das Netzwerk zu stärken und zum Erfahrungsaustausch. Beim jüngsten Treffen standen unter anderem der Einsatz von KI in der Kommunikationsarbeit, Ideen für Social Media, der vom GdW geplante Kommunikationspreis sowie die vdw-Kampagne gegen häusliche Gewalt im Mittelpunkt der Gespräche. In diesem Jahr steht unter anderem Ende Juni das alljährliche Drei-Verbände-Treffen mit den Kolleginnen und Kollegen aus dem VNW-Bereich sowie aus Nordrhein-Westfalen in Hamburg an. Und ganz sicher wird auch die gute Adventstradition fortgesetzt.

Fernwärme

Die Stadt Nienburg will ein Fernwärmenetz aufbauen. Den Anfang macht sie in der Lehmwandlung. Baubeginn wird nicht vor 2027 sein. In dem Quartier verfügt die GBN Nienburg über 600 Wohnungen. Geschäftsführer Claus Vollmer betonte bei der Unterzeichnung eines „Letters of intent“ mit den Stadtwerken und der neugegründeten Netzgesellschaft: „Die neue Technologie muss für die Mieter bezahlbar bleiben.“ Vorgesehen ist ein Wärme-Erzeugermix aus Luft-Wasser-Wärmepumpen und Biomassefeuerungen (Holzhackschnitzel-Kessel) sowie ein Pufferspeicher. Zusätzlich soll die Integration einer schon vorhandenen Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von 2.000 Kilowatt-Peak geprüft werden.

Viel zu tun

Die Wohnungsgesellschaft NEULAND in Wolfsburg berichtet über eine Vielzahl von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen, die in diesem Jahr im Fokus stehen. So sollen im Sommer 36 öffentlich geförderte Wohnungen bezugsfertig sein. Mit dem Bau setzt die NEULAND ihre Serie „Wohnen für alle“ fort. Baukosten: elf Millionen Euro. Massiv investiert die Wohnungsgesellschaft in die energetische Modernisierung und den zeitgemäßen Umbau von Bestandsgebäuden. Allein in Westhagen werden 33 Millionen Euro investiert. Bei drei anderen großen Sanierungsprojekten im Stadtgebiet kommen weitere mehr als 20 Millionen Euro hinzu.



Zur Person



↑ **Thomas Droit** (links) ist nach mehr als 13-jähriger Vorstandstätigkeit bei der Wohnungsgenossenschaft Osnabrück in den Ruhestand gegangen. In seine Amtszeit fallen zahlreiche Neubau- und Modernisierungsprojekte sowie der Zukauf mehrerer Bestandsimmobilien. Sein Nachfolger ist **Ingo Kowert**, bislang Leiter Finanzen bei der WGO.



Mit Jahresbeginn hat **Markus Thorn** die Geschäftsführung der Architektenkammer Bremen sowie der Ingenieurkammer Bremen übernommen. Der gelernte Bankkaufmann und Betriebswirt blickt auf eine mehr als 20-jährige Leitungsfunktion im öffentlichen Dienst zurück. Er folgt auf **Tim Beerens**, der die Kammern nach gut 14-jähriger Tätigkeit auf eigenen Wunsch verlässt.

→ Nach 28 Jahren in verschiedenen Gremien der Wohnungsgenossenschaft Hameln, darunter 24 Jahre als nebenamtliche Vorständin, hat sich **Anke Steinemann** aus der Führungsriege der WGH verabschiedet. Ihr Nachfolger als nebenamtliches Vorstandsmitglied ist **Jens Laparose**.



Wechsel an der Spitze der Beratungsgesellschaft iwB in Braunschweig: Geschäftsführer **Gerald Pfretzschner** hat sein Amt zum Ende des vorigen Jahres niedergelegt. Nun leitet der langjährige Geschäftsführer **Oliver Helms** die Geschicke der iwB allein und wird dabei von den Prokuristinnen **Janina Wrobel** und **Brigitte Wiblishauser** unterstützt.

Jubiläen 2026 von vdw-Mitgliedsunternehmen

100 Jahre

14. Mai:

Peiner Heimstätte Wohnungsgesellschaft der Stadt Peine

8. Juni:

WAG Salzgitter Wohnungsgesellschaft

22. Juli:

Nibelungen Wohnbau Braunschweig

75 Jahre

20. März:

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt

30. Mai:

Baugenossenschaft Wiederaufbau, Braunschweig

2. Juni:

Mieter-Bauverein Bremen



Jörg-Peter Henze ist im vorigen November verstorben. Er wurde 81 Jahre alt. Von 1994 bis 2007 war Henze Geschäftsführer der NT Nordwestdeutschen Treuhand GmbH und hat in dieser Zeit das Unternehmen als verlässlichen Partner der vdw-Mitgliedsunternehmen etabliert.



↑ Am 1. April übergibt **Torsten Voß** die Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau in Braunschweig an **Rouven Langanke**. Voß geht nach acht Jahren an der Spitze der kommunalen Gesellschaft in den Ruhestand. Langanke ist ein „Nibelungen-Eigengewächs“. Der mittlerweile 45-jährige hat bereits seine Ausbildung im Unternehmen absolviert. Aufsichtsratsvorsitzende **Annette Schütze** betont, dass der erfolgreiche Weg der Nibelungen kontinuierlich fortgesetzt werden kann.



↑ Oberbürgermeisterin **Claudia Kalisch** (2. von links) hat den Aufsichtsratsvorsitz bei der Lüneburger Wohnungsbau übernommen. Sie folgt auf **Torsten Schrell** (3. von links), der berufsbedingt das Amt abgeben musste. Die neue Aufsichtsratsvorsitzende freut sich auf die Zusammenarbeit mit den LoWoBau-Geschäftsführern **Heiderose Schäfke** und **Henning Müller-Rost**.



Strang- & Badmodernisierung

Blome GmbH & Co. KG

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

Ihre Vorteile:

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



BLOME.ORG

Blome GmbH & Co. KG

Graf-Zeppelin-Straße 12
33181 Bad Wünnenberg

Kontakt

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

Termine 2026 / 2027

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. September	Braunschweig: Verbandstag
28./29. September	Gut Thansen: Fachtagung Rechnungswesen
6. Oktober	Hannover: Parlamentarischer Abend
19. Januar 2027	Hannover: auftakt27 und Neujahrsempfang

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®

Bildnachweise: Titelmotiv: ©Hunger & Koch; S. 2, 4 (1. links), 21: ©Nancy Heusel; S. 3: ©adobeStock_A2Z AI; S. 4 (unten links): ©Lena Giovanazzi, (unten mittig): ©M. Knickriem; S. 5-11: ©photovision; S. 8: ©Buravleva_stock; S. 26: ©BoykoPictures; S. 32: ©evablanco; S. 40: ©Wall-to-Wall; S. 41 (oben links): ©GEWOBA, (2. von oben links): Kartengrundlage: GeoInformation Bremen ©GEWOBA, (3. von oben links): ©GeoInformation Bremen, (1. oben rechts): Kartengrundlage: Stadtklimaanalyse 2025, Freie Hansestadt Bremen – Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft ©GEWOBA, (2. rechts): Bildquelle: GeoInformation Bremen und GEWOBA; S. 42: (oben links): ©GEWOBA, (mittig): ©Hauraton, (1. 2. oben rechts): ©GEWOBA, (unten rechts): ©Hauraton; S. 48, 49: ©Nikolai Wolff; S. 50: ©FastSpeedsImagery, (Porträt): ©Rene Shenouda, S. 52: ©Helen Nikolai; S. 56: ©GEWOBA; S. 58 (unten): ©EvathemeMarket; S. 59 (oben): ©Uwe Jungherr;

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/10570-2602-1002

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 10570-2602-1002

Papier: Circle Offset Premium White – FSC-zertifiziert.

Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label, Nordic Swan und dem Blauen Engel.

Farbe: Epple Extreme PSO SF – mineralöl- und kobaltfrei.

FIX UND FERTIG



PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen



FIX FERTIG



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

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.





Eine Kampagne von:



Hunger & Koch®



gegen-häusliche-gewalt.de