



vdw

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



vdw magazin 4.26

Im Fokus!

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

Inhalt



Im Fokus

Heutzutage steht doch eigentlich alles im Fokus. Und wenn das nicht reicht, wird auf den Rest noch ein Fokus gelegt. Ein Wettkampf um die heißesten Themen, um die größten Herausforderungen, um die schwierigsten Probleme. Angeheizt von Politik, Bürokratie und Markteinflüssen. Und die Wohnungswirtschaft mittendrin im steten Bemühen um mehr bezahlbaren Wohnraum, eine sozialverträgliche Wärmewende, mehr Klimaschutz und mehr Digitalisierung. Mehr dazu in diesem vdw magazin!



03 Verbandstag

Große Resonanz, große Themen, große Vielfalt – der vdw-Verbandstag in Braunschweig ist mit einer sehr positiven Bilanz zu Ende gegangen. Und mit viel Lob für den Verband seitens der prominenten Gäste – von Senatorin Ünsal über Minister Tonne bis hin zu Oberbürgermeister Dr. Kornblum.



05 Im Gespräch

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und NBank-Vorstand Michael Kiesewetter erörtern die Chancen, die die neue Wohnraumförderung in Niedersachsen bringt. Fazit: Für Investoren lohnt es sich, die Fördermöglichkeiten genau zu prüfen.



18 Jubiläum

Die Wohnbau Salzgitter feiert ihr 100-jähriges Bestehen – und ist damit 16 Jahre älter als die Stadt Salzgitter selbst. Wie sich das kommunale Unternehmen entwickelt hat und welche Herausforderungen anstehen, haben die Geschäftsführer Jens Bischoff und Christian Heinrich im Gespräch erläutert.

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.



Der diesjährige Verbandstag liegt zwar nun schon einige Tage zurück, aber er hält noch kräftig nach. Zum einen natürlich aufgrund der tollen Atmosphäre, der zahlreichen kollegialen Gespräche und des abwechslungsreichen Programms. Vor allem aber, weil dieser Verbandstag so politisch war wie selten zuvor. Bei der „Öffentlichen Veranstaltung“, zu der wir mehr als 250 Gäste begrüßen konnten, darunter auch zahlreiche Abgeordnete aus dem Bundestag, dem Niedersächsischen Landtag und der Bremer Bürgerschaft, wurde deutlich, wie sich die Probleme rund um die sozial orientierte Wohnungswirtschaft immer höher auftürmen.

Ich habe in meiner Rede sehr deutlich gemacht, dass im Schulterschluss zwischen unserem Verband, seinen Mitgliedsunternehmen und der Landespolitik in Hannover und Bremen viele zielführende Regelungen auf den Weg gebracht worden sind: die neuen Wohnraumförderregeln, die neuen Landesbauordnungen, der Bremer und der Niedersächsische Weg – um nur einige Beispiele zu nennen.

Dieses fruchtbare Miteinander hat es kürzlich sogar auf die Titelseite zahlreicher niedersächsischer Tageszeitungen gebracht, denn auch Bauminister Grant Hendrik Tonne würdigt die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft: „Die soziale Wohnungswirtschaft braucht Planungssicherheit, wirtschaftlich tragfähige Förderbedingungen und schnellere Verfahren. Das ist der Schlüssel für mehr Wohnungsbau.“ Bei unserem Verbandstag gab es für den konstruktiven Dialog mit dem vdw auch Lob von Bausenatorin Özlem Ünsal. Und der Braunschweiger Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum betonte die verlässliche Partnerschaft mit den Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in der Löwenstadt. Das alles bestärkt mich, das politische Profil unseres Verbandes weiter zu schärfen und neue Themen anzuschieben, die für Gesellschaft und Wirtschaft gleichermaßen von Bedeutung sind.

Vor wenigen Tagen habe ich Ministerpräsident Olaf Lies in einem Brief den Vorschlag unterbreitet, in einem neuen „Bündnis für die Wärmewende in Niedersachsen“ einen tauglichen „Masterplan Wärmewende“ zu erstellen. Ziel muss es sein, die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes endlich effizient und sozialverträglich zu ermöglichen. Dazu sollten wir die Erkenntnisse der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ in den Mittelpunkt der Überlegungen stellen.

Ich habe in dem Schreiben deutlich gemacht, dass wir keine weiteren wissenschaftlichen Untersuchungen und Stellungnahmen brauchen und auch keine weiteren politischen Absichtserklärungen und rundgeschliffene Papiere. Unser Ziel muss es vielmehr sein, Menschen mit gesundem Menschenverstand, mit Erfahrung und Mut aus Politik, Kommunen, Energie- und Versorgungswirtschaft, Wohnungswirtschaft und von der Mieterseite zusammenzubringen, um aus vielen guten Vorschläge umsetzbare, bezahlbare und leistbare Maßnahmen zu entwickeln und ein Bündel an konkreten Möglichkeiten und Aufgaben zu schnüren. Wir brauchen die Unterstützung von Politik und Presse, wir benötigen eine gemeinsame Haltung, ein gemeinsames Verantwortungsbewusstsein.

Für diesen Impuls habe ich am Rande des Verbandstages viel Zustimmung erhalten. Sowohl seitens der Politik als auch von Oberbürgermeister Dr. Kornblum, der auf Bundesebene als Präsident des Verbandes kommunaler Unternehmen (VKU) fungiert. Er betonte, dass die Versorgungswirtschaft ähnlich wie die Wohnungswirtschaft händeringend auf eine klare Kursbestimmung wartet.

Ich freue mich sehr auf die anstehenden Diskussionen zum „Masterplan Wärmewende“, und wir werden dabei sehr deutlich machen, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft dazu den Anstoß gegeben hat.

Ihre Dr. Susanne Schmitt

vdw-Verbandstag in Braunschweig:

Neues Konzept, große Resonanz

Braunschweig. Das neue Konzept des vdw-Verbandstages scheint bei den Mitgliedern und den Gästen gut angekommen zu sein. Die Anmeldezahlen lagen bei allen Programmteilen deutlich über den Vorjahren. Somit dürfte das kompaktere Format auch den Rahmen für die nächsten Verbandstage bilden. Entsprechend zufrieden äußerte sich vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „Tolles Programm, interessante Vorträge, interessiertes Publikum. Fazit: rundum gelungen.“

Bei der öffentlichen Veranstaltung setzte die Verbandsdirektorin mit einer sehr politischen Rede den Ton. Ihre zentrale Forderung: Niedersachsen braucht einen Masterplan zur Wärmewende (siehe auch anschließende Zusammenfassung der Rede).

Braunschweigs Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum wollte dem nicht nachstehen und sagte: „Die Probleme am Wohnungsmarkt sind die soziale Frage unserer Zeit.“ Er sprach sich für Entbürokratisierung im Wohnungsbau aus. Das erfordere „den Mut loszulassen“. Diese Botschaft sei nicht nur an Verwaltungen, sondern auch an die politischen Gremien vor Ort gerichtet.

In einem moderierten Gespräch hob der Niedersächsische Bauminister Grant Hendrik Tonne hervor: „Die Zahlen beim Wohnungsbau sind nicht zufriedenstellend.“ Dabei sei vieles angeschoben worden, etwa die neue Bauordnung oder die Wohnraumförderung. „Dennoch haben wir noch viel zu tun.“ Seine Bremer Amtskollegin Özlem Ünsal klang optimistischer und meinte: „Die Kehrtwende ist eingeleitet.“ Die Wohnraumförderung in Bremen sei bereits „maximal überzeichnet“.

GdW-Präsident Axel Gedaschko nahm insbesondere die Bundespolitik ins Visier. „Was ist da bloß los im Wirtschaftsministerium?“, klagte er. Beim Erreichen der CO₂-Einsparziele seien die Bundesländer jedenfalls viel weiter als der Bund. Das gelte auch für andere Politikbereiche. Doch die Kommunikation mit der Bundesregierung und den Fachministerien bleibe ausgesprochen schwierig. Nur ein Beispiel: „Die Mietrechtskommission ist grandios gescheitert.“





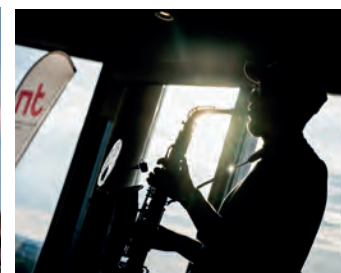
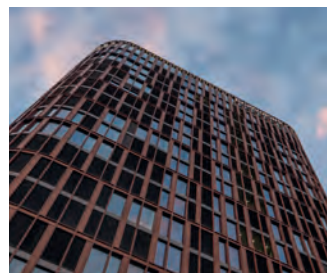
Den Festvortrag hielt der Bonner Politikwissenschaftler Prof. Frank Decker. Das Thema konnte aktueller kaum sein: „Resignation oder neuer Aufbruch? Die Zukunft der politischen Mitte.“ Decker attestierte, dass die Stimmung im Land wieder einmal schlechter sei als die Lage. „Ein deutsches Spezifikum.“ Der Parteienforscher skizzierte, wie Parteien der politischen Ränder in den vergangenen Jahren immer mehr Zuspruch erfahren haben. Gründe dafür seien zahlreiche internationale Krisen, aber auch „gefühlte und reale Einbußen der Sicherheit in allen relevanten Dimensionen“. Eine Spaltung der Gesellschaft sieht Decker jedoch nicht.

anhaltende Applaus der rund 150 Teilnehmer dürfte als Beleg dafür gelten, dass die vdw-Mitgliedsunternehmen die Arbeit und das vielfältige Unterstützungsangebot des Verbandes sehr zu schätzen wissen. ←



Neben den politischen Debatten hielt der Verbandstag ein großes Bündel an wohnungswirtschaftlichen Fachinformationen bereit. Es gab 18 Vorträge zu branchenrelevanten Themen – von der neuen Wohnraumförderung über Digitalisierung bis hin zu serieller Sanierung und resilienten Wohnungsunternehmen – und die Gelegenheit, sich mit den zahlreichen Fachausstellern über neue Produkte und Dienstleistungen auszutauschen.

Bei der Mitgliederversammlung schließlich zogen Verbandsdirektorin Dr. Schmitt und Prüfungsdirektor Heiko Günther eine sehr positive Bilanz der Verbandsarbeit. Der



**Der Verbandstag 2027
findet am
7./8. September
in Bremerhaven statt.**



„Vor wenigen Monaten veröffentlichte der Landesrechnungshof Niedersachsen seinen Jahresbericht 2026. Dieser Bericht hat es in sich, denn der Landrechnungshof Niedersachsen mahnt ausdrücklich einen ‚wirtschaftlicheren Klimaschutz‘ an!

...Die desaströse Erkenntnis für die Klimaschutzprogramme der Landesregierung lauteten: von 100 Fördermaßnahmen für Klimaschutz waren gerade mal sieben geeignet, tatsächlich zur Einsparung von CO₂ beizutragen!! Ein Großteil der ausgegebenen Gelder – das sind 1,8 Milliarden Euro in fünf Jahren! – floss und fließt in Beratungsangebote, die zu keinem erkennbaren Klimaschutz führen. Die zweite Erkenntnis war: Es gibt kein wirksames Controlling, ob und wie die Fördermaßnahmen wirken. In dem Bericht wird außerdem festgestellt, dass kein einziges Ministerium bisher ein Einsparkonzept vorgelegt hat.

...Wir verschleudern einerseits Steuergelder für unwirksame, vermeintliche Klimaschutzmaßnahmen und laufen andererseits den Klimazielen hinterher!

...Der Bericht des Landesrechnungshofs ist zudem nicht der einzige Weckruf. Vor eineinhalb Jahren erschien ein Gutachten, dass die Wirksamkeit der KfW-Sanierungsförderung für Effizienzhäuser untersucht hat und zu einem vernichtenden Urteil gekommen ist.

...Die Wissenschaftler (der Initiative ‚Praxispfad‘) haben dort errechnet, dass wir auf dem bisherigen Weg der Energieeffizienzhäuser jährlich bundesweit 263 Milliarden Euro benötigen, um die Dekarbonisierung bei Wohngebäuden zu erreichen. Mit der CO₂-Vermeidungsstrategie sind es nur 96 Milliarden jährlich. Im Vergleich dazu: Aktuell werden bundesweit jährlich ca. 60 Milliarden in die energetische Modernisierung gesteckt...

Auszüge aus der Rede von Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt beim vdw-Verbandstag in Braunschweig

„Wir verschleudern Steuergelder für unwirksame Maßnahmen“

...So geht das nicht. So werden wir unsere Klimaziele nicht erreichen, weil wir es nicht bezahlen können.

...Es ist nicht so, dass die sozial orientierten Wohnungsunternehmen die Hände in den Schoß legen und nichts tun. Im Gegenteil! Mit Unterstützung des vdw und anderer Partner werden fleißig Klimafahrpläne entwickelt und auch in die Umsetzung gebracht. Wir sanieren Jahr für Jahr und Gebäude um Gebäude die alten Bestände. Wir tun das, was uns nach den politischen Rahmenbedingungen zu tun geboten ist.

...Wir brauchen eine Reduktion des Energieverbrauchs in den Gebäuden, eine maßvolle Sanierung und eine flächendeckende Versorgung mit erneuerbarer Energie für unsere Häuser.

...Deswegen bin ich in Niedersachsen aktiv geworden und habe unserem Ministerpräsidenten Olaf Lies einen entsprechenden Brief gesandt. In diesem Brief unterbreiten wir den Vorschlag, in einem neuen ‚Bündnis für die Wärmewende in Niedersachsen‘ einen tauglichen ‚Masterplan Wärmewende‘ für unser Bundesland zu erstellen.“

←



vdw-Jahresbilanz:

„Die Trendwende bleibt aus“

Hannover/Bremen. Die Jahresbilanz des vdw hat in der Medienlandschaft in Niedersachsen und Bremen einen breiten Widerhall gefunden. Landauf, landab wurde berichtet, dass sich die Talfahrt beim Wohnungsbau ein weiteres Jahr fortgesetzt hat. „Sehr zum Leidwesen der vdw-Mitgliedsunternehmen“, wie Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte. „Wir erwarten nun von Bund, Ländern und Kommunen endlich und umgehend eine klare Schwerpunktsetzung fürs bezahlbare Wohnen, verbindliche kostensenkende Regeln für Neubau und Sanierung sowie eine stabile und zukunftsgerichtete Förderkulisse, die Mieterhaushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zugutekommt. Trotz anhaltend hoher Investitionsbereitschaft, vielversprechender Ansätze auf Länderebene, den Wohnungsbau zu erleichtern, des Bauturbos und der anhaltenden Diskussionen über den Gebäudetyp E warten wir nun schon seit vier Jahren vergeblich auf eine Trendwende.“

Die wichtigsten Grafiken zum Geschäftsjahr 2025 befinden sich auf den folgenden Seiten.

WIRTSCHAFT

Weniger Neubauten, weniger Förderung: Wohnungswirtschaft will Politik wachrütteln

» Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen ziehen eine ernüchternde Bilanz: Rekordinvestitionen reichen kaum für zusätzliche Projekte – und viele Sanierungen stehen auf der Kippe.

In Niedersachsen geht der Neubau bezahlbarer Wohnungen weiter zurück – und bei der sozial orientierten Wohnungswirtschaft wächst die Enttäuschung über die Politik: „Wir warten nun schon seit vier Jahren vergeblich auf eine Trendwende, die wir immer noch nicht sehen“, sagt Susanne Schmitt vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw).

Pressemitteilung

8613 Zeichen
Abrufbar unter vdw-online.de

vdw
Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

Differenzierte Jahresbilanz der sozialorientierten Wohnungswirtschaft

„Wir wollen den Neubau bezahlbarer Wohnungen forcieren, aber die Trendwende bleibt aus!“

- **Neubau:** Bei geförderten Wohnungen ist Luft nach oben
- **Sanierung:** Investitionen auf Rekordniveau
- **Ausblick:** *Bremer Weg* und *Niedersächsischer Weg* bieten Lösungsansätze

Hannover/Bremen. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen steht stark unter Druck. Vor allem im Neubau bezahlbarer Wohnungen verzeichnen die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften weiterhin deutliche Rückgänge. Und jetzt steht auch noch die klimagerechte Bestandssanierung auf der Kippe. „Wir wollen den Neubau bezahlbarer Wohnungen, die klimagerechte und sozialverträgliche Sanierung der vielen alten Bestände, die Entwicklung lebenswerter Quartiere und generationengerechte Wohnangebote, aber aufgrund der Rahmenbedingungen können wir dies nicht alles auf einmal“, fasste Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), am Montag in Hannover das Dilemma ihrer Mitgliedsunternehmen zusammen.

20 „Wir erwarten nun von Bund, Ländern und Kommunen endlich und umgehend eine klare Schwerpunktsetzung fürs bezahlbare Wohnen, verbindliche kostensenkende Regeln für Neubau und Sanierung sowie eine stabile und zukunftsgerichtete Förderkulisse, die Mieterhaushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zugutekommt. Trotz anhaltend hoher Investitionsbereitschaft, vielversprechender Ansätze auf Länderebene, den Wohnungsbau zu erleichtern, des Bauturbos und der anhaltenden Diskussionen über den Gebäudetyp E warten wir nun schon seit vier Jahren vergeblich auf eine Trendwende.“

Die Geschäftszahlen der 180 Mitgliedsunternehmen im vdw zeichnen ein differenziertes Bild: Während die **Gesamtinvestitionen** im Jahr 2025 auf 1,37 (2024: 1,30) Milliarden Euro gestiegen sind, deutet sich für das laufende Jahr wieder ein spürbarer Rückgang

30

vdw Niedersachsen Bremen e.V.
Presse und Öffentlichkeitsarbeit
Carsten Eng
Telefon +49 531 1265-127
E-Mail cent@vdw-online.de

Vorstand
Dr. Susanne Schmitt • Verbandsdirektorin
Heiko Günther • Prüfungsdirektor

Leibnizstr. 19 • 30169 Hannover
E-Mail info@vdw-online.de
Internet vdw-online.de

Der Rundblick berichtete umfangreich über die vdw-Bilanz. Ebenso fast alle Tageszeitungen im Verbandsgebiet.

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



vdw-Zahlen 2025



180

Mitgliedsunternehmen



1.317,0

Millionen Euro
Investitionen gesamt

346.462



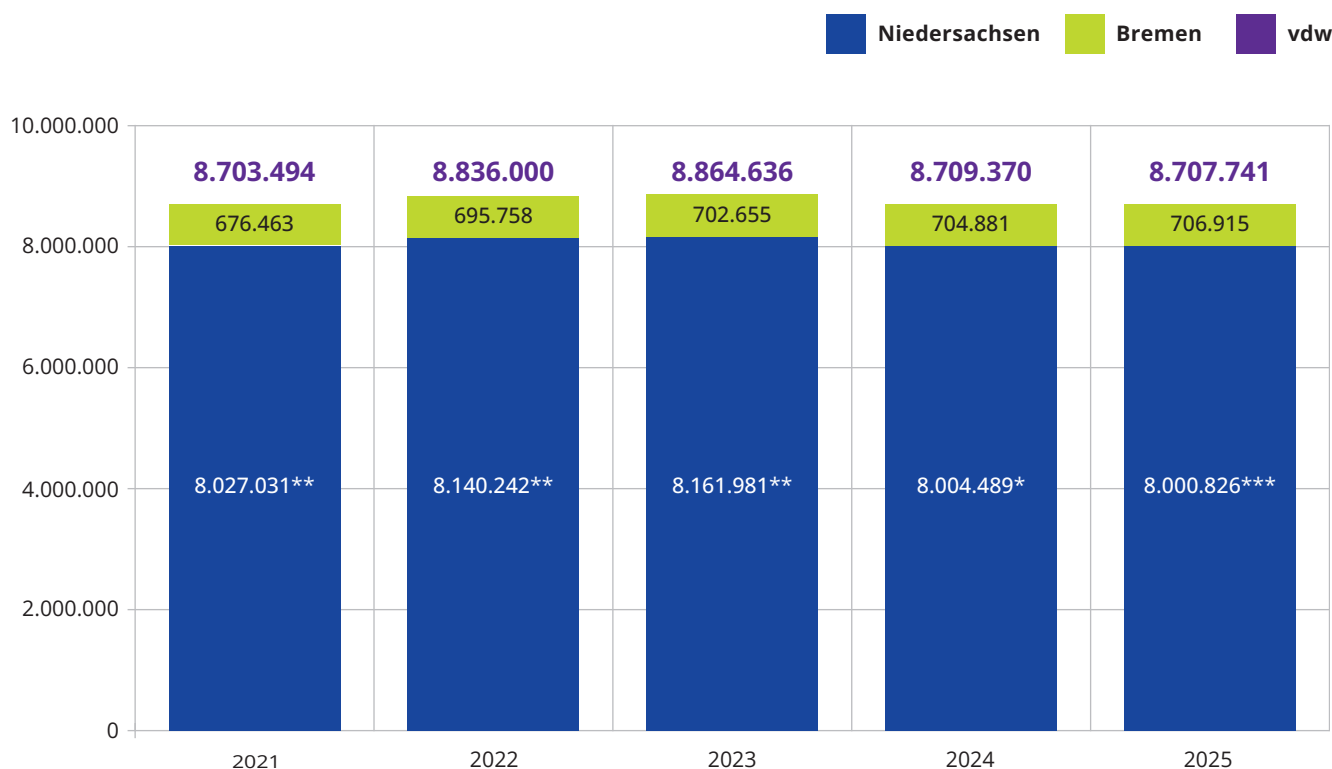
Wohnungen,
eigener
Wohnungsbestand

6,85



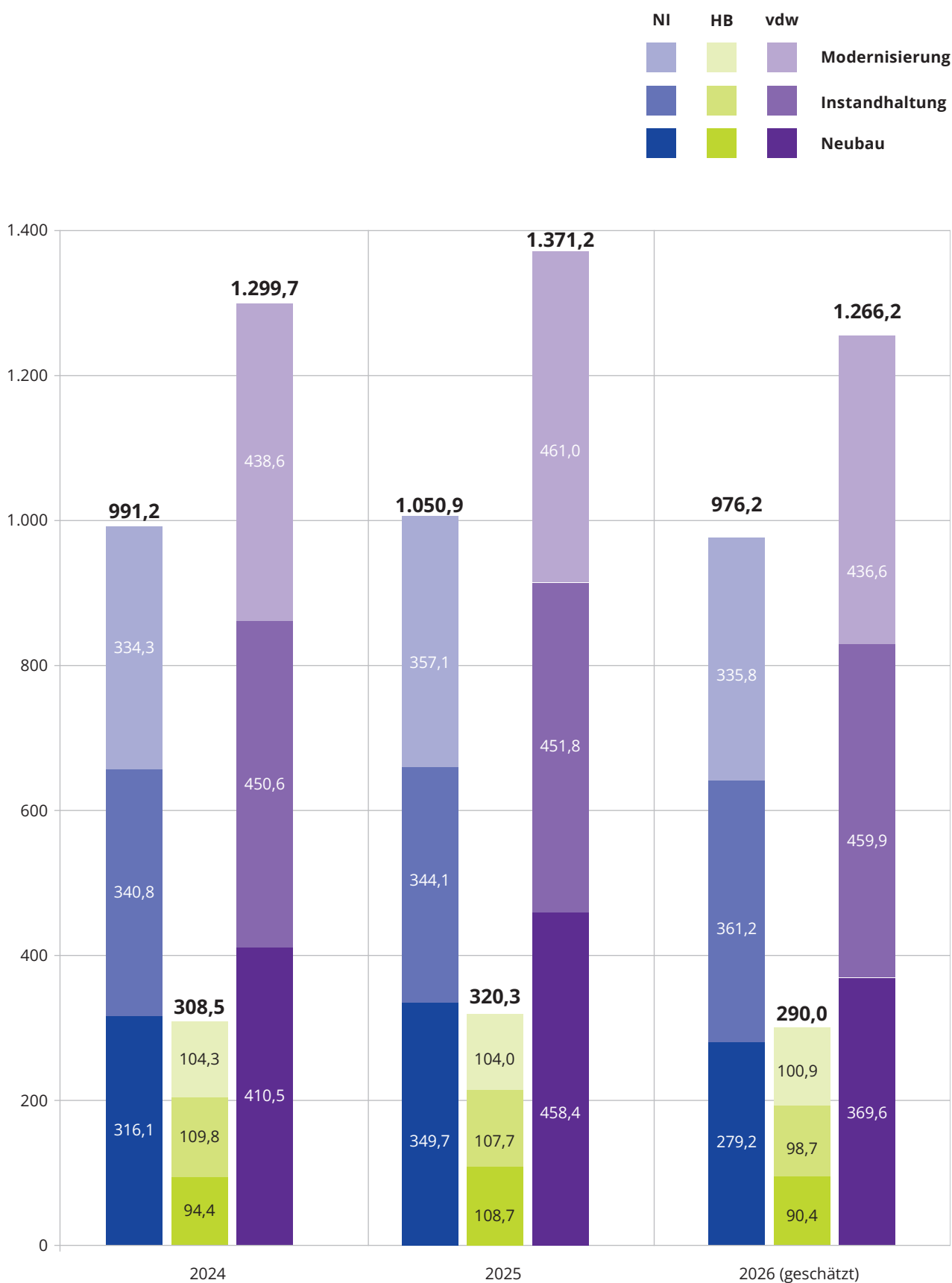
Euro durchschnittliche
Nettokaltmiete pro qm

Einwohnerzahl

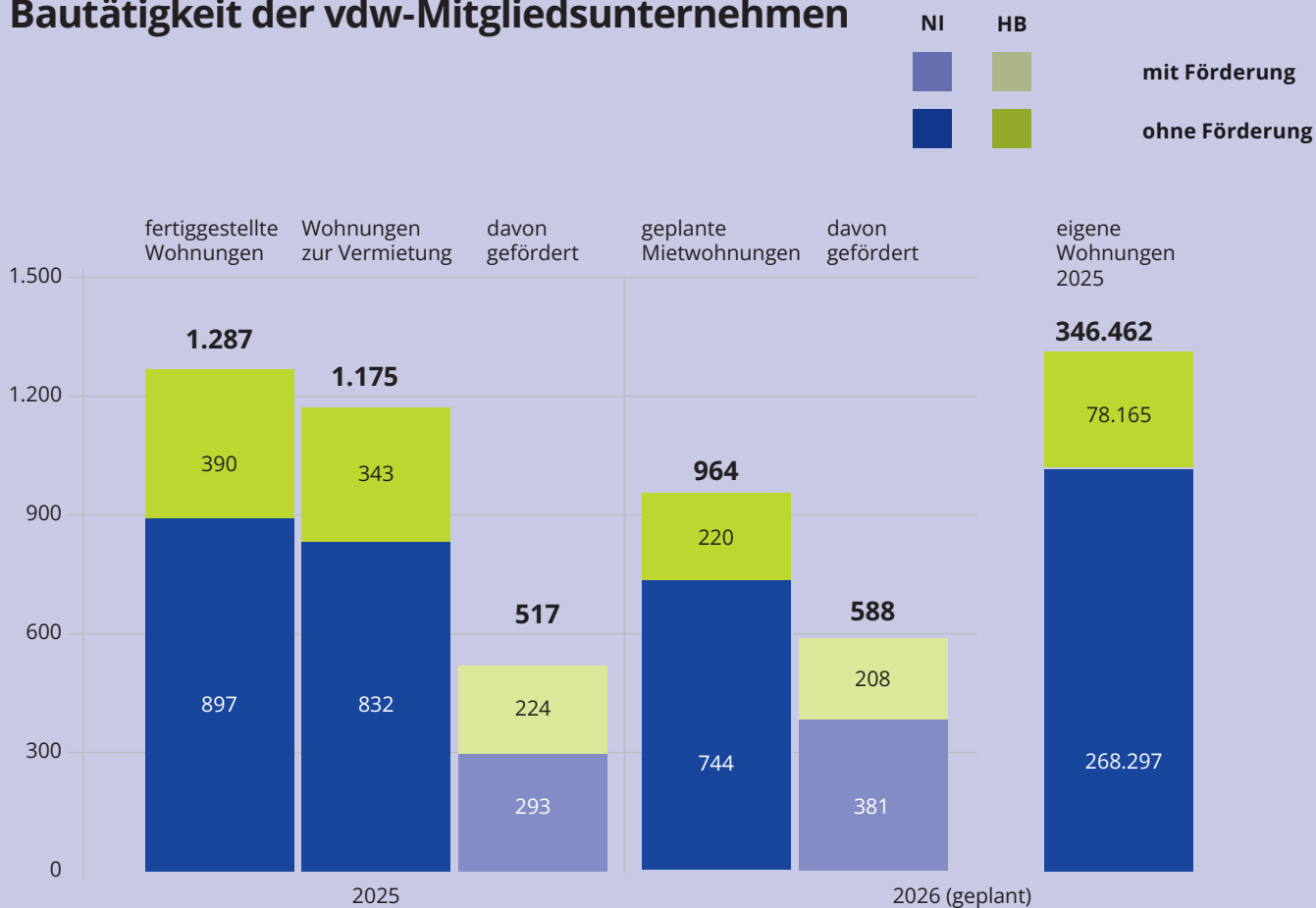


*Basis Zensus 2022 **Basis Zensus 2011 ***Quelle destatis 2025

Investitionen der vdw-Mitgliedsunternehmen in Mio. Euro



Bautätigkeit der vdw-Mitgliedsunternehmen



Wohnungsbestand 2025

Leerstand

	Niedersachsen	Bremen
2024	0,4 %	0,57 %
2025	0,5 %	0,2 %

wegen Vermietungsproblemen

Fluktuation

	Niedersachsen	Bremen
2024	8,0 %	8,17 %
2025	8,2 %	8,4 %

Beschäftigte der vdw-Mitgliedsunternehmen

ohne Vorstände und Geschäftsführer*innen

	Gesamt	Azubis
Niedersachsen	4.672	299
Bremen	1.375	75
vdw	6.047	374

Stand: Dezember 2025

Mitgliederbestand

der Wohnungsbaugenossenschaften im vdw

	Gesamt
Niedersachsen	221.100
Bremen	15.520
vdw	236.620

Stand: 31. Dezember 2025

vdw-Mitgliedsunternehmen

	Gesamt	Genossenschaften	andere	Fördermitglieder
Niedersachsen	165	89	76	
Bremen	15	9	6	
vdw	180	98	82	31

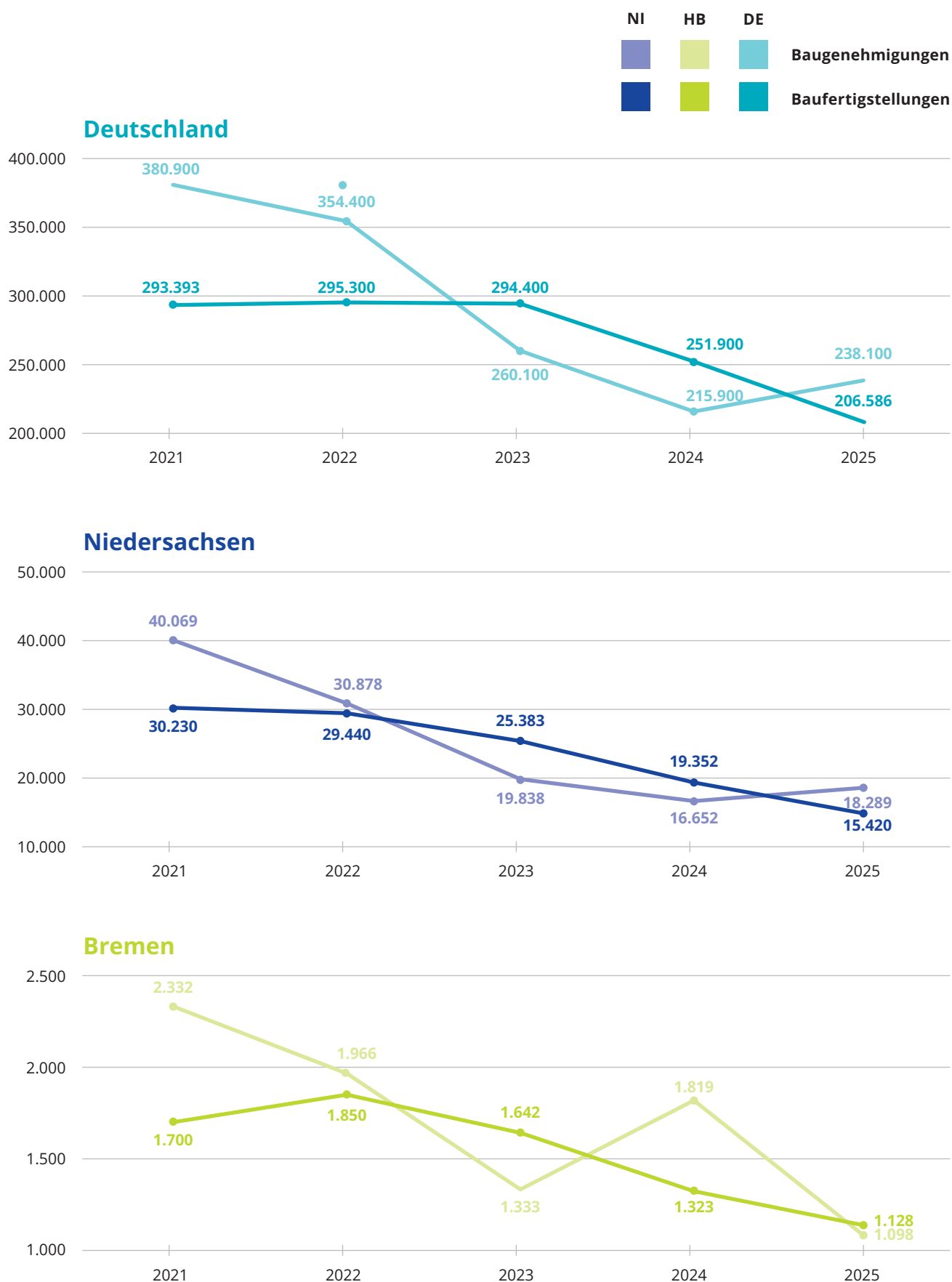
Stand: Juli 2026

Wohnungsbestand der vdw-Mitgliedsunternehmen

	Eigener Bestand	davon mit öffentlichen Mitteln gefördert	für Dritte verwaltete Wohnungen
Niedersachsen	268.297	32.672	23.275
Bremen	78.165	4.404	18.191
vdw	346.462	37.076	41.466

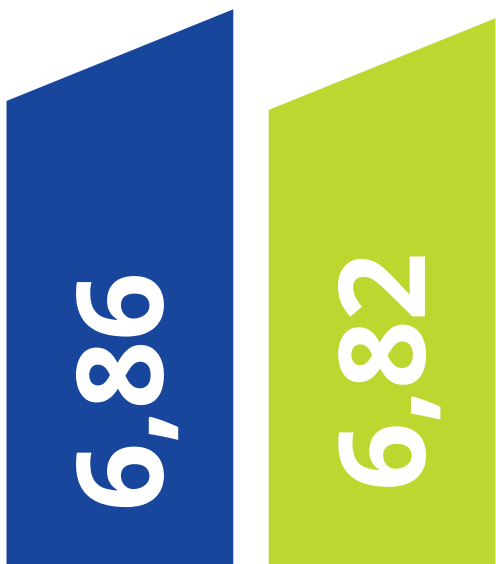
Stand: Dezember 2025

Allgemeine statistische Daten der Landesämter



Bestandsmieten

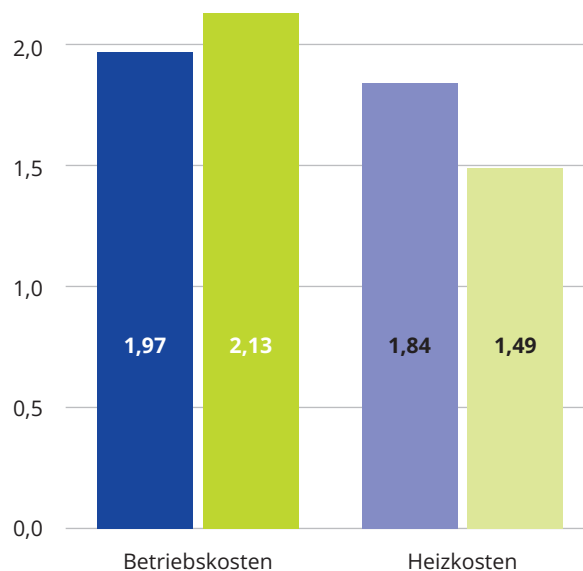
Durchschnittliche Nettokaltmiete
pro Quadratmeter in Euro (2025)

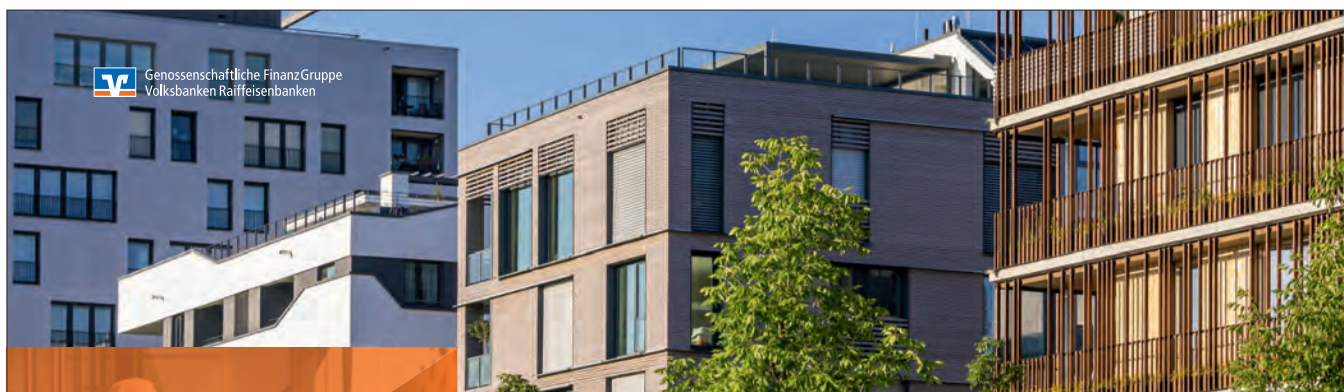


Betriebs- und Heizkosten

Durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlungen
kalt pro Quadratmeter in Euro

Durchschnittliche Heizkostenvorauszahlungen
pro Quadratmeter in Euro





**Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken**

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

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

dzhyp.de



**Premium
Fördermitglied
im GdW**



Mehr Rückenwind für bezahlbaren Wohnraum



Die niedersächsische Landesregierung hat die neuen Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung vorgestellt. Was bedeuten die Änderungen für die Wohnungswirtschaft? Wo liegen Chancen, wo gibt es Kritikpunkte? Darüber sprach das magazin mit dem NBank-Vorstandsvorsitzenden Michael Kiesewetter und der Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen, Dr. Susanne Schmitt.

„Die Förderung liefert künftig mehr Rückenwind bereits während des Laufens und nicht erst am Ende der Strecke.“

magazin: Frau Dr. Schmitt, Herr Kieseewetter, das Land Niedersachsen hat die Wohnraumförderung grundlegend überarbeitet. Wie fällt Ihr erstes Fazit zu den neuen Richtlinien aus?

Dr. Susanne Schmitt: Insgesamt positiv. Die Verhandlungen waren intensiv, und wir sehen in dem Ergebnis einen tragfähigen Kompromiss. Viele Anregungen der Wohnungswirtschaft wurden aufgegriffen. Gerade in Zeiten großer Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten ist es wichtig, dass Förderprogramme praktikabel und verlässlich sind. Die neuen Richtlinien schaffen dafür eine gute Grundlage.

Michael Kieseewetter: Die Wohnraumförderung erreicht künftig deutlich mehr Menschen. Das ist ein wichtiges Signal. Wenn die Schere zwischen Markt- und Bestandsmieten immer weiter auseinandergeht, muss die Förderung dort helfen, wo Haushalte Unterstützung benötigen – und das betrifft längst nicht mehr nur die klassischen Zielgruppen.

magazin: Frau Dr. Schmitt, was bedeuten die neuen Richtlinien konkret für die Wohnungsunternehmen?

Dr. Schmitt: Für unsere Mitgliedsunternehmen bringen die neuen Richtlinien vor allem mehr Planungssicherheit und bessere Fördermöglichkeiten. Positiv ist zunächst die klare Trennung der Förderbereiche in eigene Richtlinien für Mietwohnraum, junges Wohnen und Wohneigentum. Das macht die Förderlandschaft übersichtlicher und erleichtert die tägliche Arbeit erheblich.

Besonders wichtig ist aber, dass eine langjährige Forderung der Wohnungswirtschaft aufgegriffen wurde: Die Förderung setzt künftig deutlich stärker auf direkte Zuschüsse. Das verbessert die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte bereits von Beginn an. In Zeiten hoher Baukosten ist das ein wichtiger Baustein, um Neubauvorhaben überhaupt umsetzen zu können.

magazin: Herr Kieseewetter, was macht die Ausweitung des Berechtigtenkreises so relevant?

Kieseewetter: Die Förderung rückt damit näher an die gesellschaftliche Realität heran. Bislang richtete sich die Förderung im Wesentlichen an Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen. Mit der Einkommensgruppe C wird der Kreis der Förderberechtigten in den dafür vorgesehenen Fällen noch einmal deutlich erweitert.

Das ist mehr als eine technische Änderung. Es vergrößert den Kreis der Berechtigten spürbar. Die Wohnraumförderung wird dadurch zu einer breiter angelegten Unterstützung für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck geraten. Gleichzeitig unterstützt das eine ausgewogene soziale Mischung in den Quartieren.

magazin: Die Förderung setzt künftig stärker auf Zuschüsse. Ist das der richtige Weg?

Dr. Schmitt: Ja. Die bisherige Förderung beruhte vor allem auf Förderdarlehen, in Teilen ergänzt durch Tilgungsnachlässe. Künftig wird stärker direkt unterstützt. Das erhöht die Transparenz und verbessert die Finanzierbarkeit vieler Projekte. Im Mietwohnungsbau können Zuschüsse von bis zu 40 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten erreicht werden. Zusammen mit den Förderdarlehen sind bei der Neuschaffung von Wohnungen nun Förderquoten von bis zu 80 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten möglich.

Gerade in einem Umfeld hoher Baukosten kann das dazu beitragen, Projekte wieder wirtschaftlich darstellbar zu machen. Man könnte sagen: Die Förderung liefert künftig mehr Rückenwind bereits während des Laufens und nicht erst am Ende der Strecke.

Kieseewetter: Entscheidend ist aus meiner Sicht weniger die Förderform als die Frage, ob am Ende mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die neuen Richtlinien verbessern die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte spürbar. Positiv ist insbesondere, dass für Haushalte mit niedrigen Einkommen sehr hohe Förderquoten erreicht werden können. Damit werden Projekte unterstützt, die unter den aktuellen Marktbedingungen oftmals nur schwer darstellbar wären.





2026

sollen rund

380

Millionen
Euro an
Bundes- und
Landesmit-
teln für die
Wohnraum-
förderung
bereitgestellt
werden.

magazin: Frau Dr. Schmitt, gibt es neben dem Lob auch Kritikpunkte?

Dr. Schmitt: Der größte Wermutstropfen bleibt die Modernisierungsförderung. Unsere Mitgliedsunternehmen investieren seit vielen Jahren nicht nur in Neubau, sondern auch in die Weiterentwicklung ihrer Bestände. Gerade dort entstehen oft die bezahlbarsten Wohnungen.

Deshalb sehen wir den Wegfall der Darlehensförderung für Modernisierungen kritisch. Künftig konzentriert sich die Förderung auf Zuschüsse für klimagerechte Modernisierungen. Auch der Wegfall der mittelbaren Belegung ist aus unserer Sicht ein Rückschritt.

Gleichzeitig erkennen wir an, dass hier ein Kompromiss gefunden wurde. Die Darlehensförderung läuft noch bis Ende dieses Jahres weiter. Das verschafft unseren Mitgliedsunternehmen Zeit und Planungssicherheit.



magazin: Trotzdem sprechen Sie von einem guten Kompromiss?

Dr. Schmitt: Absolut. Denn wir haben erreicht, dass die Darlehensförderung für Modernisierungen nicht sofort endet, sondern noch bis Ende des Jahres fortgeführt wird. Dafür sind wir dankbar. Das gibt den Unternehmen Planungssicherheit und Zeit, laufende Projekte auf die neue Förderlandschaft umzustellen.

Natürlich hätten wir uns an einzelnen Stellen andere Lösungen gewünscht. Aber am Ende muss man anerkennen, dass viele Forderungen der Wohnungswirtschaft berücksichtigt wurden. Deshalb sprechen wir von einem insgesamt guten und ausgewogenen Kompromiss.

magazin: Welche Bedeutung haben die finanziellen Rahmenbedingungen?

Kiesewetter: Eine sehr große. Förderbedingungen sind nur so gut wie die Mittel, die dahinterstehen. Deshalb ist es ein wichtiges Signal, dass bereits 2026 rund 380 Millionen Euro an Bundes- und Landesmitteln für die Wohnraumförderung bereitgestellt werden sollen. Für die Folgejahre wird ein weiterer Anstieg auf mehr als 500 Millionen Euro jährlich erwartet – vorbehaltlich der jeweiligen Haushaltsbeschlüsse.

Das schafft Vertrauen. Wer heute ein Wohnprojekt plant, braucht die Gewissheit, dass Förderzusagen auch morgen noch verlässlich finanziert werden können.

magazin: Zum Abschluss: Was ist Ihre wichtigste Botschaft an die Mitgliedsunternehmen?

Dr. Schmitt: Die Richtlinien bringen Veränderungen, aber auch neue Chancen. Es lohnt sich, die neuen Fördermöglichkeiten genau zu prüfen. Viele Instrumente sind praxisnäher geworden.

Kiesewetter: Die Wohnraumförderung wird breiter, zielgenauer und finanziell attraktiver. Besonders die neuen Einkommensgruppen und die stärkere Zuschussförderung helfen dabei, mehr Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das ist ein wichtiger Schritt für stabile und gemischte Quartiere in Niedersachsen.

magazin: Vielen Dank für das interessante Gespräch. ←

21. WOHNUNGSPOLITISCHER KONGRESS

NIEDERSACHSEN MACHT'S EINFACH:
MUTIG DENKEN, CHANCEN NUTZEN!



01. Oktober 2026, 10:00 Uhr



Radisson Blu Hannover, Expo Plaza 5, 30539 Hannover

**WIE KANN BAUEN IN NIEDERSACHSEN EINFACHER,
SCHNELLER UND ZUKUNFTSFÄHIGER WERDEN?
GENAU DARÜBER REDEN WIR AM 01. OKTOBER 2026.**

Freuen Sie sich auf ein vielseitiges Kongressprogramm mit Impulsen aus Politik, Wissenschaft und Praxis. Nach der Begrüßung durch Wirtschaftsminister **Grant Hendrik Tonne** beleuchtet **Prof. Dr. Andreas Pfnür** (TU Darmstadt) die Auswirkungen des Strukturwandels auf das Wohnen in Deutschland. Im anschließenden Podiumsgespräch diskutieren Vertreterinnen und Vertreter aus Kommunen, Wohnungswirtschaft, Politik und Bauwirtschaft aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze. Am Nachmittag bieten drei Fachforen die Möglichkeit, zentrale Themen wie Digitalisierung und serielles Bauen, neue Perspektiven für den Wohnungsmarkt sowie Beratungsangebote rund um das Einfamilienhaus vertieft zu diskutieren.

Ihre Perspektive gehört dazu –
wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.



Jetzt scannen & anmelden
www.nbank.de/Service/Termine

100 Jahre Wohnbau Salzgitter:

Vom Wohnungsnotstand zum modernen Quartiersentwickler

Seit einem Jahrhundert prägt die Wohnbau Salzgitter die Entwicklung der Stadt und ihrer Wohnquartiere. Was 1926 als Antwort auf akute Wohnungsnot begann, hat sich zu einem modernen Wohnungsunternehmen mit mehr als 5.000 Wohnungen in Salzgitter und Peine entwickelt. Die Geschichte der Wohnbau ist zugleich ein Spiegel der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Region.

Die Gründung der Wohnbau fällt in eine Zeit großer Herausforderungen. In den 1920er Jahren fehlte in vielen deutschen Städten bezahlbarer Wohnraum. Auch in Salzgitter verschärfte sich die Situation durch das Wachstum der örtlichen Industrie. Um neuen Wohnraum für Arbeiterfamilien zu schaffen, schlossen die Fleckengemeinde Salzgitter und die Niedersächsische Heimstätte Hannover am 8. Juni 1926 den Vertrag zur Gründung der Wohnungsbaugesellschaft.

Schon kurz nach der Gründung entstanden an der heutigen Wiesenstraße die ersten Mehrfamilienhäuser. Die junge Gesellschaft entwickelte sich zunächst erfolgreich und erhielt bereits wenige Tage nach ihrer Gründung die Gemeinnützigkeit. Doch die Weltwirtschaftskrise setzte diesem Aufschwung ein abruptes Ende.

Erst mit der Industrialisierung der Region in den späten 1930er Jahren begann ein neuer Aufbruch. Der Firmensitz kehrte nach Salzgitter zurück und neue Gesellschafter wie etwa der Landkreis Goslar stärkten die finanzielle Basis. Bis zum Ausbruch des



Zweiten Weltkriegs hatte die Wohnbau 272 Wohnungen errichtet. Während der Kriegsjahre wurde der Wohnungsbau jedoch durch Materialknappheit und die allgemeinen Kriegsfolgen erheblich eingeschränkt.

Nach 1945 begann eine neue und prägende Wachstumsphase. Der Wiederaufbau sowie die Versorgung von Vertriebenen und ausgebombten Familien stellten die Wohnungswirtschaft vor enorme Aufgaben. Als 1948 die Währungsreform in Kraft trat, verfügte die Wohnbau bereits über 477 errichtete Mietwohnungen. Dieser Bestand bildete die Grundlage für die weitere Expansion des Unternehmens.

Einen entscheidenden Impuls erhielt die Wohnbau in den 1950er Jahren durch öffentliche Förderprogramme des Landes Niedersachsen und Mittel aus dem Marshallplan. Neue Wohnungen entstanden in Salzgitter-Bad, Oker und Bündheim. Besonders dringlich war die Schaffung von Wohnraum für Menschen, die nach Flucht, Vertreibung oder Kriegseinwirkungen in Notunterkünften und Barackenlagern lebten. Die Wohnbau übernahm dabei eine zentrale Rolle bei der Bewältigung der Wohnungsnot.

1948

verfügte die
Wohnbau
bereits über

477

errichtete
Mietwohnungen.



Mit Beginn der 1950er Jahre entwickelte sich das Unternehmen zu einem bedeutenden Akteur der Stadtentwicklung. Großwohnanlagen in Salzgitter-Bad und Lebenstedt entstanden, und bereits 1960 umfasste der Wohnungsbestand mehr als 2.000 Wohnungen. In den folgenden Jahrzehnten wurden zahlreiche Baugebiete erschlossen, darunter die Salgenteichsiedlung und das Gebiet „Am Felsenkeller“. Die Bautätigkeit erstreckte sich auf nahezu alle Stadtteile Salzgitters sowie auf Standorte im Landkreis Goslar.

Dabei beschränkte sich die Wohnbau nicht allein auf die Bereitstellung von Wohnraum. Mit dem Wandel gesellschaftlicher Anforderungen rückten auch soziale Aspekte zunehmend in den Fokus. 1978 entstanden die ersten altengerechten Wohnungen. Zehn Jahre später richtete das Unternehmen ein Soziales Management ein und gehörte damit zu den Vorreitern der Branche. Wohnbegleitende Dienstleistungen, Beratungsangebote und die Förderung nachbar-

schaftlicher Strukturen wurden zu wichtigen Bestandteilen der Unternehmensarbeit.

Zu den wegweisenden Projekten dieser Zeit zählen das Mehrgenerationenhaus am Mütterzentrum in Salzgitter-Bad, das Studentenwohnheim in Gebhardshagen sowie alters- und familiengerechte Wohnangebote am Marienplatz. Parallel dazu gewann die Quartiersarbeit an Bedeutung. Mit den Wohnbau-Treffs entstanden Anfang der 1990er Jahre Begegnungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner. Seit 2015 ergänzt das Südstadtzentrum dieses Engagement.

Heute steht die Wohnbau Salzgitter nicht nur für die Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch für die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften. Aus den ersten Häusern am damaligen Ortsrand ist innerhalb von 100 Jahren ein Unternehmen entstanden, das das Gesicht Salzgitters wesentlich mitgeprägt hat und weiterhin Verantwortung für das Wohnen und Zusammenleben in der Region übernimmt. ←



100 Jahre Wohnbau Salzgitter

„Unsere Mieter haben existenzielle Sorgen um bezahlbaren Wohnraum“

Die kommunale Wohnungsgesellschaft der Stadt Salzgitter feiert in diesem Jahr ihr 100-jähriges Bestehen. Wie kann das sein, denn Salzgitter selbst wurde erst 1942 gegründet? Über diese Besonderheit, aber auch über Krisenbewältigung und Entwicklungschancen hat das magazin mit Jens Bischoff und Christian Heinrich gesprochen, Geschäftsführer der Wohnbau Salzgitter.

magazin: 100 Jahre Wohnbau Salzgitter – eigentlich ein Grund, unbeschwert zu feiern. Doch die Zeiten für die soziale Wohnungswirtschaft sind nicht einfach. Was geht zurzeit bei Ihnen? Und vor allem: Was geht aktuell gar nicht?

Jens Bischoff: Ein 100-jähriges Jubiläum ist ein Meilenstein, der uns mit großem Stolz erfüllt, denn hinter uns liegen zehn Jahrzehnte echte Verantwortung für die Menschen in unserer Region. Aber Sie haben recht: Die Unbeschwertheit wird durch die aktuellen Rahmenbedingungen massiv gedämpft. Was zurzeit operativ hervorragend geht, ist der Zusammenhalt im Unternehmen und die Nähe zu unseren Mietern. Unser soziales Management und die Wohnbau-Treffs laufen auf Hochtouren, um Einsamkeit vorzubeugen und Unterstützung im Alltag zu bieten. Was dagegen aktuell kaufmännisch eine enorme Herausforderung darstellt, ist das Festhalten an starren Neubauforderungen bei gleichzeitig explodierenden Baukosten und schwer kalkulierbaren Förderbedingungen. Als verantwortungsvolles Unternehmen können



Jens Bischoff

wir keine Projekte realisieren, die am Ende Mieten erfordern, die für den normalen Geldbeutel nicht mehr tragbar sind. Unser sozialer Auftrag steht an erster Stelle.

magazin: Sprechen wir ein bisschen bildlich: Gehen Sie mit uns mal in den Maschinenraum einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und zeigen uns bitte, woher üblicherweise die Energie kommt für Neubau- und Sanierungsprojekte, welche Knöpfe man bedienen muss, wo gerade Ventile klemmen oder irgendwelche Undichtigkeiten aufgetreten sind.



Christian Heinrich

Bischoff: Wenn ich im Maschinenraum stehe, dann sehe ich: Der Hauptmotor ist unsere solide Eigenkapitalbasis und die verlässlichen Mieteinnahmen, die gemeinsam die Grundlage für massive Investitionen in unseren Bestand bilden. Die Knöpfe, die wir im kaufmännischen Management bedienen müssen, sind eine kluge Kombination aus staatlicher Wohnraumförderung und passgenauen Bankfinanzierungen. Wo die Ventile derzeit spürbar klemmen, sind die hohen regulatorischen Anforderungen und die mangelnde Geschwindigkeit bei Förderzusagen. Die Bürokratie drückt uns hier

regelrecht den Durchfluss ab. Eine echte „Undichtigkeit“ im System ist der eklatante Widerspruch zwischen den geforderten energetischen Standards für den Klimaschutz und der realen Bezahlbarkeit für die Mieter. Wenn der Gesetzgeber hier nicht schleunigst verlässliche, langfristige Förderstrukturen schafft, gerät der Motor immer weiter ins Stottern.

magazin: Neubau und Sanierung vor dem Hintergrund des Klimawandels sind schon große Herausforderungen – zumal Sie das Ganze auch noch sozialverträglich für Ihre Mieter gestalten müssen. Was hören Sie dazu von Ihren Gesellschaftern und aus Ihrer Mieterschaft?

Bischoff: Aus unserer Mieterschaft hören wir vor allem die existenzielle Sorge vor unbezahlbarem Wohnraum. Um es ganz offen zu sagen: Eine echte, mathematische Warmmietenneutralität ist angesichts der heutigen Bau- und Zinskosten in der Praxis eine

Illusion. Wer das verspricht, verkennt die Realität. Unsere kaufmännische Aufgabe ist es nicht, Luftschlösser zu bauen, sondern die Investitionen in die Klimaneutralität so verantwortungsvoll zu steuern, dass sie für unsere Mieter bezahlbar bleiben. Die Stadt Salzgitter steht als Gesellschafter voll an unserer Seite, denn ein stabiler Wohnungsmarkt ist der soziale Kitt unserer Stadt. Der Tenor ist eindeutig: Klimaschutz ja, aber mit Augenmaß. Nachhaltigkeit darf nicht dazu führen, dass wir die Menschen finanziell überfordern, für die wir überhaupt da sind.

magazin: Gibt es in der Historie der Wohnbau Entwicklungsphasen, die auf eine andere Art so herausfordernd waren fürs Unternehmen? Und was kann man davon für heute lernen?

Bischoff: Unsere Geschichte ist eine Geschichte der Krisenbewältigung. Kaufmännisch war die Zeit ab 1929

eine extreme Zäsur. Die Weltwirtschaftskrise brachte die Aktivität des jungen Unternehmens vorübergehend zum Erliegen, und wir verloren zum 1. Januar 1934 sogar temporär die Gemeinnützigkeit, die wir aber glücklicherweise bereits im Juli 1937 wiedererlangen konnten. Nach dem Zweiten Weltkrieg bestand eine der größten Aufgaben darin, aus dem Stand dringend benötigten Wohnraum für eine rasant wachsende Bevölkerung und Heimatvertriebene zu schaffen.

Direkt daran schloss sich eine weitere, bis heute anhaltende Kernherausforderung an: der demografische Wandel. Wir mussten und müssen unsere Bestände kontinuierlich an eine älter werdende Gesellschaft anpassen – vom barrierearmen Umbau bis hin zu neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen.

Was lernen wir daraus für heute? Erstens: Kontinuität und kaufmännische Ruhe bewahren.

Westbridge

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



Zweitens: Krisen erfordern flexible Partnerschaften. Die Wohnbau hat sich in den letzten 100 Jahren immer wieder neu aufgestellt, ohne ihre sozialen Werte zu verraten.

magazin: Blicken wir zurück in die Gründungsphase nach 1926: Die Stadt Salzgitter gab es doch überhaupt noch gar nicht. Wie wurde damals in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau gearbeitet?

Bischoff: Das macht unsere Historie so spannend. Als die Wohnbau am 8. Juni 1926 gegründet wurde, existierte die heutige Stadt Salzgitter noch gar nicht. Unsere Wurzeln liegen im heutigen Salzgitter-Bad. Wir begannen mit einem bescheidenen Gesellschaftskapital von 5.000 Reichsmark und bauten die ersten Häuser mit 16 Wohnungen in der Wiesenstraße.

Wenn wir über den großen Bauboom und die eigentliche Stadtentwicklung sprechen, dann müssen wir den Blick bei der Wohnbau auf die Nachkriegszeit richten. Entgegen manchen Annahmen war die Bautätigkeit in den späten 1930er und 1940er Jahren bei uns sehr verhalten; zwischen 1937 und 1950 wurden gerade einmal 428 Wohnungen errichtet. Der echte, große Bauboom und die strukturierte Stadtentwicklung setzten erst Anfang der 1950er Jahre ein. Dennoch gilt: Wir haben bereits früh das Fundament gegossen und die ersten Fußabdrücke in der Region hinterlassen, lange bevor die Stadt Salzgitter 1942 offiziell geboren wurde.

magazin: Die Industrie hat immer eine große Rolle gespielt für die Menschen in Salzgitter. Spiegelt sich das auch in den Wohnwünschen wider? Oder anders gefragt: Hat die Wohnbau einen anderen Blick aufs Wohnen entwickelt als etwa Unternehmen in Hannover oder in ländlichen Gebieten?

Christian Heinrich: Als Geschäftsführer auf Ebene der Salzgitter AG und der Glückauf Immobilien GmbH sehe ich täglich, wie tief die industrielle DNA in unserer Region verwurzelt ist. Wer in der Industrie oder im Schichtdienst arbeitet, für den hat das

Zuhause einen ganz besonderen Stellenwert als verlässlicher Rückzugsort. In den 1960er Jahren hat die Wohnbau mit Musterwohnungen in der Salgenteichsiedlung den Aufbruch in das moderne, funktionale Wohnen aktiv moderiert. Die Menschen wollten kurze Wege, aber nach der Schicht ein helles Zuhause im Grünen. Unser Blick ist von dieser industriellen Realität geprägt. Wir bauen nicht für einen anonymen Markt, sondern wir schaffen Lebensräume für die Menschen, die den wirtschaftlichen Motor unserer Region am Laufen halten.

„Wir werden den Erwartungen gerecht, indem wir das Wohnen ganzheitlich denken.“

magazin: Wohnbau ist heute Teil einer Stadt, die eher wirkt wie ein Landkreis. Und außerdem hat Ihr Unternehmen auch Bestände in Peine. Was bedeutet diese regionale Ausrichtung konkret für Ihre Arbeit?

Bischoff: Salzgitter ist eine weitläufige Flächenstadt – das erfordert eine extrem präsente Logistik vor Ort. Nähe entsteht bei uns nicht von allein, wir müssen sie aktiv organisieren. Deshalb betreiben wir Stadtbüros und setzen operativ ganz bewusst auf unseren eigenen Regiebetrieb mit Handwerkern und Gärtnern, um schnell und unkompliziert direkt bei den Menschen zu sein.

Heinrich: An dieser Stelle schließt sich für uns ein perfekter Kreis. Als wir 2009 die 888 Wohnungen der Glückauf Immobilien übernommen haben, waren das die früheren Konzernwohnungen der Salzgitter AG, geschaffen für die Beschäftigten der Ilseder Hütte und der Peiner Walzwerke. Als Netzwerker zwischen dem Konzern und der Wohnbau war es mir ein persönliches Anliegen, diese Bestände in die Wohnbau-Familie zu überführen. Beide Städte teilen dieselbe Geschichte. Diese gemeinsame Ausrichtung bedeutet für uns, Synergien im Sinne der Mieter zu nutzen und Kompetenzen über Stadtgrenzen hinweg zu bündeln.

magazin: Inwiefern empfinden Sie die Wohnbau als Instrument der Stadtentwicklung? Und wie werden Sie den Erwartungen gerecht?

Bischoff: Das Wort „Instrument“ greift deutlich zu kurz – wir sind ein selbstbewusster, aktiver Partner der Stadtentwicklung. Wenn stadtplanerische Impulse gesetzt werden, sind wir das verlässliche Fundament für die Umsetzung. Ein hervorragendes Beispiel ist unser Engagement im Infrastrukturausbau: Vom schnellen Bau der Grundschule „Dürring“ bis hin zur Errichtung moderner Kindertagesstätten schaffen wir direkt soziale Infrastruktur für die Stadt. Wir werden den Erwartungen gerecht, indem wir das Wohnen ganzheitlich denken. Wir dämmen nicht nur Fassaden, sondern wir stabilisieren ganze Quartiere, richten Begegnungsorte wie das Südstadtzentrum ein, bauen Barrieren ab und sorgen für eine vitale soziale Durchmischung. Für uns endet Wohnen nicht an der Wohnungstür.

magazin: Blicken wir ein wenig voraus: Welche Aufgaben sind innerbetrieblich ganz oben auf Ihrer To-Do-Liste?

Bischoff: Ganz oben steht das kaufmännische Dauerthema: Die Gewinnung und Bindung von Fachkräften. Der demografische Wandel trifft den Arbeitsmarkt massiv. Wir müssen als Arbeitgeber hochattraktiv bleiben, um insbesondere für unseren eigenen Handwerker- und Regiebetrieb die besten Köpfe zu sichern. Parallel treiben wir die Digitalisierung konsequent voran. Unser Kundenportal „Meine Wohnbau“ und unsere digitalen Prozesse sind kein Selbstzweck. Sie sollen unseren Handwerkern draußen die Arbeit erleichtern und den Mietern einen schnellen 24/7-Service bieten. Die größte Herausforderung wird darin bestehen, beides sinnvoll zu verbinden: moderne digitale Prozesse und die persönliche Nähe, die uns auszeichnet.

magazin: Wie sieht die wirtschaftliche Perspektive der Wohnbau aus?

Bischoff: Trotz des stürmischen Marktumfelds blicken wir auf eine grundsätzliche wirtschaftliche Perspektive. Das ist das direkte Ergebnis einer langfristigen, risikobewussten Planungskultur unseres Hauses. Wir haben allein in den vergangenen Jahren über 100 Millionen Euro in unseren Bestand investiert und stehen wirtschaftlich stabil da. Dass wir mit unserem operativen Kurs richtig liegen, zeigt auch die Auszeichnung mit dem „Kundenkristall“ für den höchsten Produktindex bei der Mieterbefragung durch AktivBo. Diese hohe Mieterzufriedenheit sichert uns eine extrem niedrige Leerstandsquote und damit stabile Erträge. Wirtschaftliche Stabilität ist für uns kein Selbstzweck. Sie ist die zwingende Voraussetzung dafür, dass wir auch künftig investieren, modernisieren und Verantwortung für unsere Bestände übernehmen können.

magazin: Welche Neubauprojekte stehen demnächst an, welche stehen noch auf Ihrem Wunschzettel?

Bischoff: Aktuell steht die Fertigstellung des Wohn- und Ärztehauses am Klesmerplatz im Mittelpunkt – dort verbinden wir neuen Wohnraum direkt mit medizinischer Versorgung und stärken aktiv den Standort. Parallel konzentrieren wir uns auf die Vermarktung der freifinanzierten Wohnungen und Stadthäuser am Finkenweg in Salzgitter-Bad. Auf dem kaufmännischen Wunschzettel steht ganz klar die verlässliche Fortführung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Wir würden und werden gerne sofort weitere Wohnprojekte für Senioren und junge Familien anstoßen. Damit dieser Wunsch endlich Realität wird, brauchen wir aber auch langfristig kalkulierbare, verlässliche Förderstrukturen des Landes.

magazin: Auf was können sich die Mieter auch in den kommenden Jahren verlassen?

Bischoff: Unsere Mieter können sich bedingungslos auf das Wichtigste verlassen: Dass sie bei uns sicher, bezahlbar und in einer starken Gemeinschaft wohnen können. Mein kaufmännisches Wort gilt: Wir treiben keine Mieten durch Luxussanierungen in die Höhe, sondern wir sichern bezahlbaren Lebensraum für breite Schichten der Bevölkerung. Und operativ gilt das Versprechen unseres Regiebetriebs: Wenn die Heizung am Heiligabend ausfällt, steht unser eigener Handwerker auf der Matte. Unser Service bleibt schnell, verlässlich und nahbar. Häuser kann man bauen, aber ein Zuhause entsteht erst durch die Menschen. Das garantieren wir auch für die nächsten 100 Jahre.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch.



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

**VORTEILE VON
DKW AUS SICHT DER
MANDANTEN**

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

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

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

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

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



Gemeinsam. Nachhaltig. Wachsen.

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

daskontaktwerk.de

Risikomanagement in der Wohnungswirtschaft

Zwischen regulatorischer Pflichtübung und strategischer Führungsaufgabe
Von Prof. Dr. Alcay Kamis



Risikomanagement gehört heute zur Standardausstattung nahezu jedes Wohnungsunternehmens. Es existieren Risikohandbücher, Berichtsformate, Risikoportfolios und nicht selten umfangreiche Excel-Tabellen, die in regelmäßigen Abständen gepflegt werden. Formal betrachtet ist die Disziplin etabliert, sie ist organisatorisch verankert und wird von Aufsichtsgremien eingefordert. Faktisch jedoch stellt sich eine unbequeme Frage, die in der Praxis nur selten offen gestellt wird: Steuern diese Systeme tatsächlich Risiken oder simulieren sie lediglich Kontrolle und Sicherheit?

Die zentrale These dieses Beitrags lautet daher:
Risikomanagement in der Wohnungswirtschaft ist häufig eine Scheindisziplin, institutionell verankert, aber strategisch weitgehend wirkungslos.



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

1. Die Illusion der Kontrolle: Dekonstruktion des Status quo

In vielen Wohnungsunternehmen ist Risikomanagement vor allem eines: ein strukturierter Reportingprozess mit klar definierten Abläufen. Risiken werden identifiziert, klassifiziert, bewertet und dokumentiert. Ampelfarben suggerieren Dringlichkeit, Eintrittswahrscheinlichkeiten werden geschätzt, Schadenshöhen quantifiziert und in übersichtlichen Tabellen zusammengeführt. Auf den ersten Blick entsteht der Eindruck eines professionellen und umfassenden Steuerungssystems.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch ein strukturelles Problem, das tiefer geht als methodische Fragen: **Diese Systeme sind überwiegend retrospektiv und nicht prospektiv ausgerichtet.**

Sie basieren auf bekannten Risiken, auf historischen Entwicklungen und auf vermeintlich stabilen Ursache-Wirkung-Zusammenhängen. Damit liefern sie vor allem eines: eine scheinbare Sicherheit in einer grundsätzlich unsicheren und zunehmend volatilen Welt. Die Zukunft wird implizit als Fortschreibung der Vergangenheit verstanden, obwohl gerade in der aktuellen Transformation der Wohnungswirtschaft genau diese Annahme zunehmend fragwürdig wird.

Die meisten Risikoberichte sind daher besser darin, Sicherheit zu suggerieren als Risiken tatsächlich zu steuern.

Dieses Phänomen ist keineswegs zufällig, sondern folgt einem grundlegenden Muster moderner Managementsysteme. Organisationen versuchen, Komplexität durch Standardisierung, Kategorisierung und Formalisierung beherrschbar zu machen. Dabei entsteht jedoch ein paradoxer Effekt: Je stärker die Systeme formalisiert werden, desto größer wird die Gefahr, dass sie die reale Dynamik von Risiken ausblenden.

Die Managementforschung hat dieses Phänomen bereits früh beschrieben. Organisationen bewegen sich häufig in konzeptionellen Denkmustern, die immer wieder reproduziert werden, obwohl sie die tatsächlichen Herausforderungen nicht mehr angemessen abbilden. Es entstehen gewissermaßen mentale Komfortzonen, in denen bekannte Instrumente angewendet werden, ohne ihre Wirksamkeit grundsätzlich zu hinterfragen.

Risikomanagement wird so zur ritualisierten Praxis. Es erfüllt regulatorische Anforderungen, es beruhigt Aufsichtsräte, es schafft interne Transparenz im Sinne von Dokumentation. Doch es bleibt in vielen Fällen folgenlos für die eigentliche Unternehmenssteuerung. Strategische Entscheidungen werden selten auf Basis von Risikobetrachtungen getroffen, sondern vielmehr aus operativen Zwängen, politischen Rahmenbedingungen oder kurzfristigen Zielsetzungen heraus.

2. Warum Risikomanagement systematisch scheitert

Die Ursachen dieses strukturellen Defizits liegen nicht in einzelnen Instrumenten oder Methoden, sondern tief in der Logik der Organisationen selbst.

Erstens: die fehlende Verzahnung mit Strategie und Controlling.

In vielen Unternehmen wird Risikomanagement als eigenständige Funktion betrieben, organisatorisch getrennt von strategischer Planung und operativem Controlling. Diese Trennung ist aus steuerungslogischer Sicht hochproblematisch. Strategisches Controlling hat die Aufgabe, zukünftige Erfolgspotenziale zu sichern und Risiken frühzeitig in Entscheidungsprozesse zu integrieren. Es bildet damit den eigentlichen Rahmen für eine vorausschauende Unternehmenssteuerung. Wird Risikomanagement hiervon entkoppelt, reduziert es sich zwangsläufig auf eine beschreibende und dokumentierende Funktion.

Zweitens: eine unzureichend entwickelte Risikokultur.

Risikomanagement ist nicht nur eine Frage von Prozessen und Systemen, sondern vor allem eine Frage von Haltung. In vielen Organisationen besteht eine implizite Tendenz, Risiken zu relativieren, zu verdrängen oder zumindest nicht in ihrer ganzen Tragweite anzuerkennen. Unsicherheit wird als Störgröße wahrgenommen, nicht als integraler Bestandteil unternehmerischen Handelns.

Die Forschung zur Krisenfrüherkennung zeigt deutlich, dass viele Systeme gerade deshalb versagen, weil sie Risiken zu spät erkennen. Nicht weil keine Daten vorhanden wären, sondern weil die relevanten Signale nicht als solche interpretiert werden. Organisationen reagieren erst, wenn sich Risiken bereits materialisiert haben und damit kaum noch steuerbar sind.

„Die entscheidende Frage lautet daher nicht, ob Risikomanagement existiert. Sondern ob es wirkt.“

Drittens: regulatorische Überlagerung und politische Einflussfaktoren.

Die Wohnungswirtschaft ist in besonderem Maße von regulatorischen Anforderungen geprägt. Themen wie ESG, Förderprogramme, energetische Vorgaben und soziale Zielsetzungen überlagern zunehmend die unternehmerische Logik. In der Folge verschiebt sich der Fokus von einer aktiven Steuerung hin zu einer formalen Erfüllung von Anforderungen.

Es entstehen parallele Berichtssysteme, die jeweils für sich sinnvoll erscheinen, in ihrer Gesamtheit jedoch kaum integriert sind. Risikomanagement, Nachhaltigkeitsberichte und Governance-Anforderungen laufen nebeneinander her, ohne eine konsistente Steuerungslogik zu bilden. Gleichzeitig nimmt die Komplexität der Rahmenbedingungen weiter zu, was die Unsicherheit zusätzlich verstärkt.

Viertens: die Dominanz des operativen Geschäfts.

Die Wohnungswirtschaft ist traditionell stark operativ geprägt. Themen wie Instandhaltung, Vermietung, Betriebskosten und Mieterkommunikation bestimmen den Alltag. Strategische Fragestellungen werden häufig nachrangig behandelt, weil sie im Vergleich zum operativen Geschäft weniger unmittelbar erscheinen.

In diesem Umfeld wird Risikomanagement schnell zur Nebenfunktion. Es wird durchgeführt, weil es erforderlich ist, nicht weil es als zentraler Bestandteil unternehmerischer Führung verstanden wird.

Das eigentliche Problem lässt sich daher auf eine einfache, aber unbequeme Formel verdichten:

Risikomanagement scheitert nicht an Methoden, sondern an Haltung und Priorisierung.

3. Die besondere Verwundbarkeit der Wohnungswirtschaft

Die beschriebenen Defizite wirken in der Wohnungswirtschaft besonders stark, weil die strukturellen Rahmenbedingungen der Branche Risiken in besonderer Weise verstärken. Erstens sind Immobilien durch extrem lange Investitionszyklen gekennzeichnet. Entscheidungen wirken über Jahrzehnte, teilweise über mehrere Generationen hinweg. Fehlentscheidungen lassen sich kaum kurzfristig korrigieren, sondern wirken dauerhaft auf die wirtschaftliche Situation der Unternehmen.

Zweitens operieren viele Wohnungsunternehmen in einem Umfeld begrenzter Margen und politisch regulierter Mieten. Die Möglichkeiten zur Kompensation von Risiken sind damit deutlich eingeschränkt. Wirtschaftliche Spielräume sind begrenzt, was die Bedeutung vorausschauender Steuerung weiter erhöht.

Drittens ist die Kapitalbindung außergewöhnlich hoch. Immobilien sind illiquide Vermögenswerte, deren Wertentwicklung stark von externen Faktoren abhängt. Zinsentwicklungen, regulatorische Eingriffe oder Marktveränderungen wirken unmittelbar auf die Vermögenslage der Unternehmen.

Viertens nimmt die Unsicherheit in einer bisher nicht gekannten Intensität zu. Energetische Anforderungen, ESG-Kriterien, steigende Baukosten, demografische Verschiebungen und politische Eingriffe verändern die Rahmenbedingungen grundlegend. Die Branche befindet sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess, dessen Ausgang offen ist und der mit erheblichen Risiken verbunden ist.

Gerade in diesem Umfeld wäre ein strategisch integriertes Risikomanagement zwingend erforderlich. Tatsächlich jedoch zeigt sich häufig das Gegenteil:

Je komplexer die Realität wird, desto stärker greifen Organisationen auf vereinfachende Modelle und Instrumente zurück.

4. Die trügerische Sicherheit klassischer Instrumente

Die gängigen Instrumente des Risikomanagements tragen zu diesem Problem in erheblichem Maße bei.

Risikomatrizen reduzieren Unsicherheit auf zweidimensionale Darstellungen, in denen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe kombiniert werden. SWOT- und PESTEL-Analysen strukturieren Umweltfaktoren, ohne deren Wechselwirkungen und Dynamiken angemessen abzubilden. Kennzahlenbasierte Frühwarnsysteme messen vergangene Entwicklungen und übertragen diese implizit in die Zukunft. All diese Instrumente haben ihre Berechtigung und können im richtigen Kontext wertvolle Beiträge leisten. Sie teilen jedoch ein grundlegendes Defizit:

Sie reduzieren Komplexität, indem sie sie vereinfachen, und erzeugen dabei ein Bild von Stabilität, das in der Realität oft nicht existiert.

Strategische Wendepunkte entstehen jedoch nicht aus linearen Entwicklungen, sondern aus Diskontinuitäten, aus plötzlichen Veränderungen und aus dem Zusammenspiel verschiedener Einflussfaktoren. Genau diese Dynamiken entziehen sich klassischen Instrumenten.

Das Ergebnis ist eine paradoxe Situation:

Je strukturierter und detaillierter die Instrumente werden, desto größer ist die Gefahr, dass sie ein verzerrtes Bild der Realität erzeugen und damit falsche Sicherheit vermitteln.

5. Risikomanagement neu denken: von der Dokumentation zur Entscheidung

Wenn Risikomanagement mehr sein soll als eine formale Pflichtübung, muss es grundlegend neu gedacht und neu positioniert werden.

Erstens: Integration in die strategische Unternehmenssteuerung.

Risikomanagement darf nicht isoliert betrieben werden, sondern muss integraler Bestandteil von Strategieentwicklung, Investitionsentscheidungen und Controlling sein. Es geht nicht um die Erfassung von Risiken als Selbstzweck, sondern um deren aktive Berücksichtigung in allen relevanten Entscheidungen.

Zweitens: Szenarien statt Kennzahlen.

Die Zukunft lässt sich nicht zuverlässig aus der Vergangenheit ableiten. Stattdessen müssen alternative Entwicklungen systematisch durchdacht werden. Szenarioanalysen ermöglichen es, Unsicherheiten sichtbar zu machen und Handlungsoptionen zu entwickeln, die auch unter veränderten Rahmenbedingungen tragfähig sind.

Drittens: Frühindikatoren statt Spätindikatoren.

Kennzahlen zeigen, was bereits passiert ist. Strategisch relevant sind jedoch die frühen Signale von Veränderungen, etwa in regulatorischen Entwicklungen, in Marktverhalten oder in technologischen Trends. Diese Signale müssen systematisch beobachtet und interpretiert werden.

Viertens: Entscheidungsfähigkeit statt Dokumentation.

Risikomanagement muss sich an seinem Beitrag zur Entscheidungsqualität messen lassen. Es geht nicht darum, Risiken vollständig zu erfassen oder zu dokumentieren, sondern darum, bessere Entscheidungen zu ermöglichen. Schneller, bewusster und unter expliziter Berücksichtigung von Unsicherheit.

Damit verschiebt sich die Perspektive grundlegend. Risikomanagement wird nicht länger als Kontrollinstrument verstanden, sondern als integraler Bestandteil einer vorausschauenden Unternehmensführung im Sinne eines strategischen Controllings.

6. Fazit: Zwischen Bedeutungslosigkeit und Zukunftsfähigkeit

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Phase tiefgreifender Veränderungen. Die bekannten Herausforderungen werden durch neue Unsicherheiten ergänzt, die sich nicht mehr mit klassischen Instrumenten allein bewältigen lassen.

In diesem Kontext entscheidet sich die zukünftige Rolle des Risikomanagements.

Entweder es bleibt das, was es heute in vielen Fällen ist: ein formal korrektes, aber strategisch irrelevantes System. Ein Compliance-geprägtes Berichtswesen, das Sicherheit suggeriert, ohne echte Steuerungswirkung zu entfalten.

Oder es entwickelt sich zu einem zentralen Bestandteil unternehmerischer Führung. Zu einem Instrument, das Unsicherheit sichtbar macht, Diskussionen anstößt und Entscheidungen verbessert. Die entscheidende Frage lautet daher nicht, ob Risikomanagement existiert. Sondern ob es wirkt. Nicht fehlende Daten sind das Problem, sondern fehlende Entscheidungen. ←

Partner der
Immobilienwirtschaft

Heizungsanlagen digitalisieren – Effizienz steigern

Sparen Sie bis zu 24 % Energie* – mit dem GK4.0 Heizungsprofi von Vodafone.



Jetzt Whitepaper
kostenlos anfordern –
einfach QR-Code
scannen oder unter:
[vodafone.de/whitepaper-
heizungsprofi](https://vodafone.de/whitepaper-heizungsprofi)

* KI-ENERGY-Projektbericht: <https://www.mdpi.com/1996-1073/17/24/6290>

Stand: Juli 2026

Anbieter in BW, Hessen, NRW: Vodafone West GmbH, in allen übrigen Bundesländern:
Vodafone GmbH, beide Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf



Together we can





Digitalisierung hilft auch beim Brandschutz

Von Frank Urbansky,

Freier Journalist / Fachautor / Vorsitzender energieblogger.net

Digitalisierte und automatisierte Rauchabzugssteuerungen sollten ein Muss im Neubau und bei Sanierungen sein.

Intelligente Brandschutz- und Entrauchungssysteme können ein wichtiger Baustein der digitalen Gebäudeinfrastruktur sein. Was lange Zeit vor allem der Erfüllung regulatorischer Anforderungen diente, gewinnt vor dem Hintergrund von Digitalisierung, demografischem Wandel und steigenden Anforderungen an die Betriebseffizienz an strategischer Bedeutung.

Gerade für Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen, wo für Bestandsgebäude bereits seit 2016 eine Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder besteht, stellt sich zunehmend die Frage, wie sich bestehende Systeme in eine vernetzte Gebäudetechnik integrieren und wirtschaftlich betreiben lassen.

Die rechtlichen Grundlagen sind klar: Rauchwarnmelder sind mittlerweile in allen Bundesländern verpflichtend. In Niedersachsen gilt die Einbaupflicht für Neubauten seit 2012, für Bestandswohnungen seit Anfang 2016. In Bremen wurden Neubauten bereits ab 2010 einbezogen, Bestandsgebäude folgten ebenfalls 2016. Für Einbau und Betriebsbereitschaft der Geräte gelten dabei landesrechtliche Regelungen, die unter anderem die Verantwortlichkeiten von Eigentümern und Nutzern festlegen.

Der Hintergrund dieser Regelungen ist weiterhin alarmierend: Jährlich kommen in Deutschland mehrere hundert Menschen bei Bränden ums Leben. Viele Opfer sterben nicht durch die Flammen selbst, sondern infolge einer Rauchgasvergiftung. Rauchwarnmelder zählen daher zu den wichtigsten Maßnahmen des vorbeugenden Personenschutzes. Die technischen Möglichkeiten gehen heute jedoch weit über die klassische akustische Alarmierung hinaus.

Vernetzte Rauchwarnmelder können über Funk-, M-Bus-, KNX- oder IP-basierte Systeme in die Gebäudeautomation eingebunden werden. Im Brandfall lassen sich dadurch – abhängig von Gebäude, technischer Ausstattung und Sicherheitskonzept – weitere sicherheitsrelevante Funktionen automatisiert auslösen. So können etwa Rauch- und Brandschutzklappen geschlossen oder Entrauchungsanlagen aktiviert werden. Auch eine Weiterleitung von Alarmmeldungen an Leitstellen oder andere definierte Stellen ist grundsätzlich möglich. In intelligenten Gebäuden können zudem weitere Sensoren und Systeme eingebunden werden, etwa Temperaturfühler oder Analyseplattformen, die ungewöhnliche Muster erkennen und Fehlalarme reduzieren sollen.

Insbesondere bei Entrauchungssystemen eröffnen digitale Lösungen zusätzliche Möglichkeiten. Maschinelle Rauchabzugsanlagen, wie sie etwa in Mehrfamilienhäusern, Treppenträumen oder Tiefgaragen eingesetzt werden, können mithilfe intelligenter Steuerungstechnik bedarfsgerecht aktiviert werden. Sensoren erfassen dabei beispielsweise Rauchkonzentration, Temperaturentwicklung und Luftströmungen. Perspektivisch könnten KI-basierte Anwendungen solche Daten nutzen, um Brandverläufe besser einzuschätzen und Entrauchungskonzepte an die jeweilige Situation anzupassen.

Für ältere Menschen besonders wichtig

Ein weiteres Einsatzfeld sind Wohnangebote für ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen. Im Bereich des Ambient Assisted Living (AAL) kommen digitale Assistenzsysteme bereits vielfach zum Einsatz. Vernetzte Rauchwarnmelder können hier beispielsweise mit optischen Signalen, Blitzleuchten oder Vibrationssystemen kombiniert werden. Zudem lassen sich je nach System Pflegekräfte, Angehörige oder Notrufzentralen automatisiert informieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen solche Lösungen auch für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen an Bedeutung.

„Jährlich kommen in Deutschland mehrere hundert Menschen bei Bränden ums Leben.“

Auch Sprinkler können digital angesteuert werden.





Komponenten des Brandschutzes, hier die Steuerung des Rauchabzuges, lassen sich mit entsprechendem Schutz in die Hausautomation einbinden.

Neben den Sicherheitsaspekten spielen wirtschaftliche Überlegungen eine zentrale Rolle. Die Ausstattung umfangreicher Wohnungsbestände mit digital vernetzten Brandschutzsystemen erfordert erhebliche Investitionen. Neben den eigentlichen Rauchwarnmeldern können zusätzliche Kosten für Sensorik, Gateways, Steuerungseinheiten, Softwareplattformen und die Integration in bestehende Gebäudeautomationssysteme entstehen.

Die Branche reagiert darauf mit unterschiedlichen Finanzierungs- und Betreibermodellen. Neben dem klassischen Erwerb der Hardware bieten Hersteller, Messdienstleister und spezialisierte Dienstleister zunehmend Miet-, Leasing- und Servicekonzepte an. Dabei übernehmen externe Partner je nach Vertragsmodell Planung, Installation, Betrieb, Wartung und gegebenenfalls den Austausch der Geräte über die gesamte Vertragslaufzeit.

Wohnungsunternehmen sollten die wirtschaftlichen Vorteile solcher Modelle jedoch sorgfältig gegen mögliche rechtliche Risiken abwägen. Nach geltender Rechtslage sind einmalige Kosten für den Erwerb und die Installation von Hardware-Komponenten – etwa Rauchwarnmeldern, Sensoren, Gateways oder Steuerungseinheiten – grundsätzlich keine umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Sie sind vielmehr regelmäßig den Investitions- beziehungsweise Anschaffungskosten zuzuordnen und vom Eigentümer zu tragen.

Bei Miet-, Leasing- oder Servicemodellen kann die rechtliche Bewertung komplexer sein. Laufende Kosten für Wartung und Prüfung können unter bestimmten Voraussetzungen als Betriebskosten umgelegt werden. Ob und in welchem

Umfang dies auch für integrierte Servicepauschalen gilt, die neben Wartungsleistungen beispielsweise die Bereitstellung digitaler Infrastruktur oder Hardware umfassen, hängt von der konkreten vertraglichen und rechtlichen Ausgestaltung ab und ist nicht in allen Fällen abschließend geklärt.

Serviceverträge genau prüfen

Besondere Aufmerksamkeit verdient dabei die Frage, welche Leistungsbestandteile Serviceverträge umfassen. Reine Wartungs- und Prüfleistungen können unter den jeweiligen rechtlichen Voraussetzungen umlagefähig sein. Dies gilt jedoch nicht automatisch für Kosten der Finanzierung oder Bereitstellung technischer Infrastruktur.

Rauchwarnmelder müssen regelmäßig gewartet werden.



Diese Unsicherheiten führen dazu, dass zahlreiche Wohnungsunternehmen digitale Brandschutzlösungen derzeit vor allem unter dem Gesichtspunkt der Risikominimierung und Effizienzsteigerung bewerten. Denn unabhängig von der Frage der Umlagefähigkeit können intelligente Systeme betriebliche Vorteile bieten. Ferninspektionen können den Aufwand für Vor-Ort-Termine verringern, automatisierte Statusmeldungen Verwaltungsprozesse vereinfachen und vorausschauende Wartungskonzepte die Betriebssicherheit erhöhen.

Gerade in großen Beständen mit mehreren Tausend Wohneinheiten können sich daraus erhebliche Einsparpotenziale ergeben. Hinzu kommen möglicherweise kürzere Reaktionszeiten und eine höhere Transparenz über den Zustand der installierten Systeme.

Damit intelligente Brandschutz- und Entrauchungssysteme ihr Potenzial ausschöpfen können, bedarf es jedoch verlässlicher Rahmenbedingungen. Die technologische Entwicklung verläuft derzeit teilweise schneller als die Anpassung miet- und betriebskostenrechtlicher Regelungen. Eine rechtssichere Klärung der Behandlung digitaler Serviceleistungen könnte dazu beitragen, Investitionen zu erleichtern und die Digitalisierung der Sicherheitsinfrastruktur im Gebäudebestand voranzutreiben.

Wenige Praxisbeispiele

Insbesondere größere Wohnungsunternehmen und Genossenschaften setzen bereits auf funkvernetzte Rauchwarnmelder, die sich aus der Ferne überwachen und dokumentieren lassen. Dadurch können viele Vor-Ort-Termine entfallen, während gleichzeitig die Transparenz über den Zustand der Geräte und die Erfüllung von Wartungspflichten steigt.

Ein Beispiel aus Niedersachsen ist die GBN Nienburg / Weser. Das Unternehmen hat seinen Wohnungsbestand mit funkbasierten Rauchwarnmeldern ausgestattet, die per Ferninspektion überwacht werden können. Die regelmäßige Kontrolle erfolgt dabei weitgehend digital. Störungen, Batteriestatus oder Manipulationsversuche können automatisch erkannt und dokumentiert werden. Für die Mieter entfällt damit in vielen Fällen ein Wohnungszutritt zur Wartungszwecken. Das Beispiel zeigt, wie sich Betreiber- und Wartungsprozesse im Wohnungsbestand digitalisieren lassen.

Auch in Bremen spielt die Digitalisierung von Gebäudetechnik und Bewirtschaftungsprozessen eine zunehmende Rolle. Die große Bremer Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA setzt im Rahmen ihrer Digitalisierungsstrategie auf moderne Gebäudetechnik. Auch Rauchwarnsysteme können dabei in digitale Bewirtschaftungs- und Wartungsprozesse eingebunden werden (siehe auch „Multisensoren können Arbeit der Feuerwehr erleichtern“).

Gerade bei großen Wohnungsbeständen können funkvernetzte Systeme Vorteile bieten, indem sie den Aufwand für Wartung und Dokumentation reduzieren und zugleich Wohnungszutritte für Mieter und Vermieter minimieren. ←

Ein Gateway. Mehr Kontrolle. Keine Nachrüstung.



**ISO-27001
zertifizierte Plattform**

Sicher, transparent und
verlässlich

Wir navigieren Ihre Technik Richtung Zukunft.

Der Gebäude Navigator ist als zentrales System ausgelegt. Erweiterungen erfolgen über angebundene Module, nicht über zusätzliche Gateways. So bleibt Ihre technische Infrastruktur übersichtlich und zukunftsfähig.

„Multisensoren können die Arbeit der Feuerwehr erleichtern“

Interview mit Frank Wendt,
Leitung Technisches Gebäudemanagement,
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Die GEWOBA setzt auf moderne Gebäudetechnik und digitale Prozesse. Welche Rolle spielen digitale Rauchwarn- und Brandschutzsysteme in Ihrer Gesamtstrategie zur Bewirtschaftung großer Wohnungsbestände?

Frank Wendt: Das Thema Rauchwarnmelder liegt bei unserer Energietochter, der GEWOBA Energie GmbH. Sie hat seit ihrer Gründung sukzessive den Bereich Messtechnik übernommen – also Leistungen, die am Markt beispielsweise von Unternehmen wie Techem angeboten werden – und unsere Bestände mit eigener Technik ausgestattet.

Bei den Rauchwarnmeldern nähert sich die erste Gerätegeneration nun dem Ende ihrer vorgesehenen Nutzungsdauer. Deshalb plant die GEWOBA Energie, die Geräte schrittweise durch eine zweite Generation zu ersetzen. Bereits die bisherigen Geräte waren funkvernetzt. Die neue Generation bietet jedoch zusätzliche Funktionen: Sie kann beispielsweise melden, ob ein Rauchwarnmelder noch vorhanden ist und Informationen über seinen Verschmutzungsgrad liefern.

Welche Erfahrungen haben Sie bislang mit der Ferninspektion und digitalen Wartung von Rauchwarnmeldern gemacht – sowohl hinsichtlich der Betriebseffizienz als auch der Akzeptanz bei den Mietern?

Wendt: Wir haben festgestellt, dass die erste Generation durchaus ihre Tücken hatte. Die propagierte Batterielaufzeit von zehn Jahren erreichten nicht alle Geräte. Zudem waren manche Geräte recht fehleranfällig. Fehlfunktionen führten zu Herausforderungen im Kontakt mit unseren Kundinnen und Kunden und zu diversen Beschwerden. Das war kein flächendeckendes Problem, aber doch deutlich spürbar. Sicherlich hängt das teilweise auch vom jeweiligen Hersteller ab.

Wie werden die im Rahmen des digitalen Brandschutzes gewonnenen Daten genutzt? Gibt es bereits Schnittstellen zu anderen Systemen des Gebäude- oder Bestandsmanagements?

Wendt: Aktuell handelt es sich noch um ein autarkes System. Mit den neuen Gerätegenerationen wird sich künftig sicherlich mehr machen lassen – und das nicht nur im Bereich der Rauchwarnmelder.

Gerade bei neuen Multisensoren, die neben Temperatur und Luftfeuchtigkeit auch Präsenz erfassen können, ergeben sich technisch sehr interessante Möglichkeiten. Als Techniker freut man sich natürlich darüber, was sich damit alles umsetzen ließe. Gleichzeitig stellen sich jedoch wichtige Datenschutzfragen. Wenn der Vermieter oder andere Stellen auf diese Daten zugreifen könnten, ließe sich möglicherweise erkennen, wann ein Mieter anwesend ist und wann nicht. Daraus könnten Anwesenheitsprofile entstehen. Ich würde das nicht unbedingt als grenzwertig bezeichnen, aber aus Sicht der Kundinnen und Kunden und des Datenschutzes muss man damit sehr sensibel umgehen.

Mit Blick auf Smart Buildings und vernetzte Quartiere: Welche Entwicklungsschritte sehen Sie für den Brandschutz in den kommenden Jahren, und welche Technologien halten Sie dabei für besonders relevant?

Wendt: In einzelnen Objekten und Sonderbauten sind moderne Brandmeldeanlagen mit umfangreichen Funktionen bereits seit längerer Zeit Stand der Technik. Der nächste Entwicklungsschritt wird aus meiner Sicht darin bestehen, diese Systeme stärker zu vernetzen und die gewonnenen Informationen auch über einzelne Gebäude hinaus nutzbar zu machen. Gerade für größere Wohnungsbestände und Quartiere können intelligente Multisensoren dabei eine wichtige Rolle spielen.



Frank Wendt

Arten von Rauchwarnmeldern und relevante Normen

Im Brandfall könnten solche Systeme künftig nicht nur Rauch oder Wärme detektieren, sondern den Einsatzkräften zusätzliche, für die jeweilige Situation relevante Informationen zur Verfügung stellen. Denkbar wäre beispielsweise, über eine Präsenzfunktion Hinweise darauf zu erhalten, in welchen Bereichen oder Wohnungen sich möglicherweise noch Personen befinden. Das könnte der Feuerwehr helfen, ihre Maßnahmen gezielter zu priorisieren.

Technisch sind solche Anwendungen zunehmend vorstellbar. Entscheidend wird jedoch sein, sie von Anfang an mit klaren Datenschutz- und Sicherheitskonzepten zu verbinden. Für die Entwicklung smarter Quartiere wird es deshalb nicht allein darauf ankommen, welche Daten technisch erhoben werden können, sondern auch darauf, welche Informationen im Ereignisfall tatsächlich erforderlich sind und wie sie sicher und zweckgebunden bereitgestellt werden.

Die Digitalisierung von Rauchwarnsystemen liefert heute bereits zahlreiche Betriebs- und Zustandsdaten. Welche Rolle könnte Künstliche Intelligenz künftig in Ihrem Brandschutzkonzept spielen – beispielsweise bei der frühzeitigen Erkennung von Risiken, der vorausschauenden Wartung oder der intelligenten Vernetzung verschiedener Gebäudesysteme?

Wendt: Wenn ich an die Verarbeitung großer Datenmengen und die unterschiedlichen Messwerte denke, die von den einzelnen Sensoren zurückkommen, wird deren Auswertung zunehmend komplex. In klassischen Systemen lassen sich die Daten zwar speichern und anhand definierter Regeln bestimmte Abweichungen erkennen. Künstliche Intelligenz könnte jedoch dabei helfen, große und unterschiedliche Datenmengen besser auszuwerten und Anomalien schneller und zuverlässiger zu erkennen. In diesem Bereich ist künftig sicherlich noch einiges möglich.

Rauchwarnmelder und andere Brandmelder unterscheiden sich nach den Technologien beziehungsweise Messprinzipien, die ihnen zugrunde liegen.

1. Nutzung des fotooptischen Effekts. Solche Rauchwarnmelder erkennen Rauchpartikel mithilfe eines optischen Verfahrens. Eine Leuchtdiode sendet ein Lichtsignal in eine Messkammer. Dringen Rauchpartikel ein, wird das Licht gestreut und trifft auf einen Sensor, der bei Überschreiten eines Schwellenwertes einen Alarm auslöst. Diese Art von Rauchwarnmeldern kommt im Bereich des privaten Wohnens fast ausschließlich zum Einsatz.

2. Messung von Temperaturunterschieden. Bei diesen Geräten werden plötzlich auftretende Temperaturunterschiede oder ungewöhnlich hohe Temperaturen erfasst, die auf einen Brand hinweisen können. Solche Wärmemelders werden teilweise in Kombination mit optischen Rauchmeldern eingesetzt.

3. Ionisationsverfahren. Dabei wird mithilfe einer radioaktiven Quelle die durch Rauchpartikel verursachte Veränderung der Ionisation der Raumluft erfasst. Allerdings sind Zulassung und Entsorgung solcher Geräte in Deutschland aufwendig. Deswegen wird diese Variante hierzulande – anders als die beiden anderen Verfahren – kaum eingesetzt.

Zu beachtende Normen:

Die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern richtet sich nach der jeweiligen Landesbauordnung. Grundlage für Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung ist insbesondere die DIN 14676 sowie für die Geräte selbst DIN EN 14604.

InWIS-Förderverein sucht neue Mitglieder

Resilienz beginnt im Quartier!

Von Joána Klug, Senior Consultant, InWIS



Gesellschaftliche Veränderungen werden dort konkret, wo Menschen wohnen: in Quartieren und Nachbarschaften. Demografischer Wandel, Migration, Alterung, Armutsrisiken und soziale Polarisierung bleiben keine abstrakten Entwicklungen. Sie zeigen sich im Alltag – in überforderten Nachbarschaften, zunehmenden Konflikten, steigenden Anforderungen an Kommunikation und Bewirtschaftung sowie in kommunalen Strukturen, die vielerorts bereits stark belastet sind.

Wie groß dieser Druck ist, zeigt sich auf mehreren Ebenen: In Deutschland fehlen mehr als 550.000 Wohnungen (GdW, ZIA u. a.). Mehr als 20 Prozent aller Städte und Gemeinden schrumpfen, bei kleinstädtisch geprägten Gemeinden sogar rund 50 Prozent. 17,6 Millionen Menschen sind von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht und 19,1 Prozent der Rentnerinnen und Rentner gelten als armutsgefährdet (Destatis). Gleichzeitig begrenzt eine kommunale Rekordverschuldung von 150 Milliarden Euro vielerorts die Möglichkeiten, soziale Entwicklungen aktiv aufzufangen (Bertelsmann Stiftung, Städtetag).

In Deutschland
fehlen mehr als
550.000
Wohnungen.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind es damit keine Randbedingungen. Sie treffen die Branche im Kerngeschäft. Denn dort, wo Menschen finanziell oder sozial unter Druck geraten, Nachbarschaften instabil werden oder Kommunen weniger auffangen können, steigen auch die Anforderungen an Wohnungsunternehmen: in der Bewirtschaftung, im Beschwerdemanagement, in der Kommunikation, in der Quartiersentwicklung und in der sozialen Verantwortung für stabile Nachbarschaften.

Gerade deshalb beginnt Resilienz nicht erst in der Krise. Sie entsteht dort, wo soziale Entwicklungen früh erkannt, Belastungen eingeordnet und tragfähige Strukturen aufgebaut werden – lange bevor Konflikte eskalieren. Resiliente Quartiere entstehen nicht zufällig. Sie brauchen Wissen über soziale Dynamiken, verlässliche Daten, belastbare Analysen und Konzepte, die in der Praxis funktionieren.

Warum soziale Resilienz Evidenz braucht

Wer Quartiere stabilisieren will, muss verstehen, was sie belastet und wo Risiken entstehen, bevor sie sichtbar eskalieren. Denn ohne sozialwissenschaftliche Evidenz entstehen Blindstellen: Strategien werden auf Annahmen gebaut, politische Positionen verlieren argumentative Substanz und die Branche reagiert zu spät auf soziale Kippunkte.

InWIS ist prädestiniert, diese Lücke zu schließen. Als sozial- und raumwissenschaftlich fundiertes Institut verbindet InWIS empirische Forschung, Datenanalytik und praxisnahe Beratung. Die Kernleistung besteht darin, gesellschaftliche Veränderungen früh zu erkennen, deren Folgen für Unternehmen, Verbände und Kommunen zu interpretieren und daraus handlungsfähige Konzepte abzuleiten – von Quartiersstrategien über Social-Impact-Reporting bis hin zu evidenzbasierter Politik- und Transferberatung.

Wie konkret dieser Mehrwert ist, zeigt sich in der Arbeit von InWIS bereits heute: etwa in der Studie „Überforderte Quartiere“, in der soziale Belastungslagen, gesellschaftliche Entwicklungen und deren Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen analysiert sowie Handlungsempfehlungen zur Stabilisierung von Quartieren für Wohnungswirtschaft und Politik entwickelt wurden. Mit dem von InWIS entwickelten „Stresstest Quartier“ können Überforderungssituationen in Quartieren frühzeitig erkannt und der gesellschaftliche Mehrwert wohnungswirtschaftlichen Han-

delnsichtbar gemacht werden. Aktuell erstellt InWIS zudem einen Globaldatensatz, der die Ergebnisse von knapp 100 Befragungsstudien mit bis zu 100.000 Befragten zusammenfasst und unter anderem Einblicke in Mobilitätsbedarfe, die Akzeptanz von Energieversorgungsmodellen bis hin zur Mieterzufriedenheit gibt. Damit entstehen Grundlagen, die der gesamten Branche helfen, gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklungen systematisch zu erfassen und in strategisches Handeln zu übersetzen.

Der InWIS-Förderverein lädt Unternehmen, Verbände und Partner der Branche deshalb ein, diese Grundlage gemeinsam zu stärken. Denn viele der Themen, Erkenntnisse und Instrumente, die für den Umgang mit den sozialen Herausforderungen der Zeit notwendig sind, gehen über einzelne Unternehmensinteressen hinaus. Sie betreffen die gesamte Branche – können aber kaum von einzelnen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften allein finanziert und entwickelt werden. Der Förderverein schafft deshalb eine wichtige Basis, um unabhängige Forschung, Datenaufbau, praxisnahe Konzepte und Transferleistungen langfristig zu ermöglichen. Mitglieder leisten damit einen Beitrag zu Erkenntnissen, die der gesamten Branche zugutekommen, und erhalten zugleich Zugang zu exklusiven Austausch- und Vernetzungsformaten, vergünstigten Konditionen bei Beratungsleistungen von InWIS, fachlichen Impulsen und Wissen, das für die eigene Arbeit nutzbar wird.

Der InWIS-Förderverein lädt dazu ein, Verantwortung gemeinsam zu tragen: für stabile Quartiere, starke Nachbarschaften und ein Zusammenleben, das auf fundierten Grundlagen gestaltet wird. ←



Jetzt Mitglied
werden!

Klimaresilienz im Wohnungsbestand:

Wenn aus Starkregen eine Managementaufgabe wird

Von Brigitte Wiblishauser,

iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig

Mehr als 80 Liter Regen pro Quadratmeter innerhalb einer Stunde: Am 22. Juni 2023 wurden Teile Braunschweigs von einem außergewöhnlichen Starkregen getroffen. Straßen und Grundstücke konnten die Wassermengen nicht mehr aufnehmen. Lokal erreichte das Ereignis den Starkregenindex 10. Für Wohnungsunternehmen führt ein solches Ereignis zu einer entscheidenden Frage: Was bedeutet die ausgewiesene Gefährdung für den eigenen Gebäudebestand? Ein Klimaresilienzkataster übersetzt Klimarisiken in belastbare Entscheidungsgrundlagen für Prävention, Finanzierung und Versicherung.



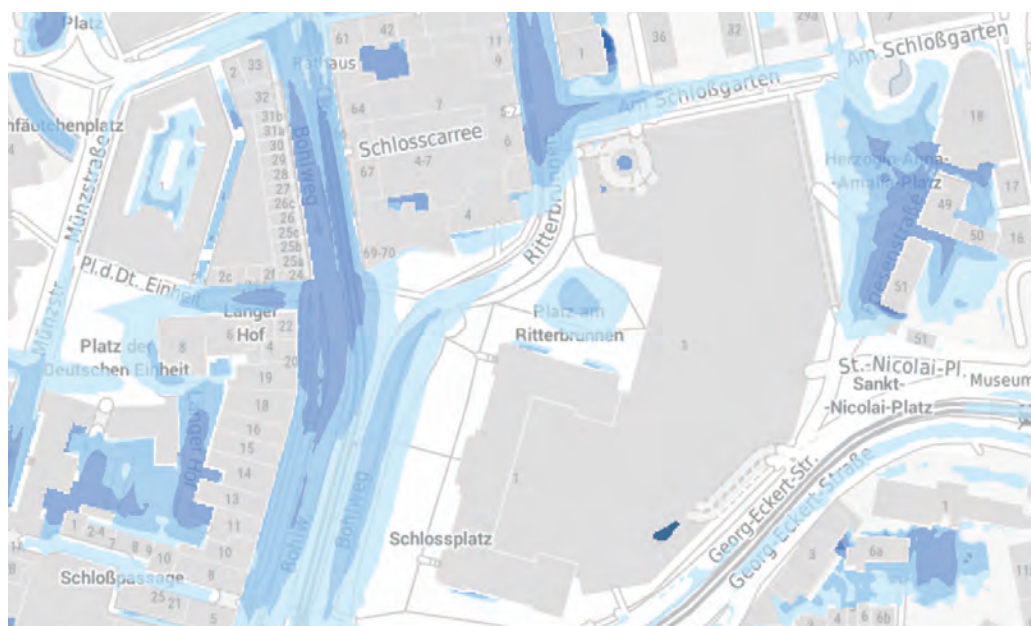


„Klimarisiken betreffen Quartiere unterschiedlich. Entscheidend ist, wo daraus konkreter Handlungsbedarf entsteht.“

Die Gefahrenkarte ist erst der Anfang

Braunschweig verfügt heute über detaillierte Starkregengefahrenkarten. Sie zeigen, wo sich Wasser bei unterschiedlich starken Regenergegnissen sammeln kann und welche Überflutungshöhen zu erwarten sind. Wie belastbar diese Simulationen sind, zeigte gerade das Ergebnis vom Juni 2023: Der spätere Abgleich mit Fotos der tatsächlichen Überflutung ergab eine hohe Übereinstimmung.

Damit steht eine wichtige Informationsgrundlage zur Verfügung. Für die strategische Steuerung eines Wohnungsbestands reicht sie allein jedoch nicht aus. Denn eine erhöhte Gefährdung bedeutet nicht automatisch, dass jedes Gebäude innerhalb eines betroffenen Gebiets demselben Risiko ausgesetzt ist. Für ein Wohnungsunternehmen beginnt deshalb an dieser Stelle die eigentliche Analyse: Welche Gebäude sind innerhalb einer gefährdeten Lage besonders verwundbar und wo besteht tatsächlich Handlungsbedarf?



2D-Darstellung des Starkregenszenarios im Bereich des Bohlwegs und des Schlossplatzes für ein außergewöhnliches Ereignis mit Starkregenindex 7.

Gleiche Gefährdung, unterschiedliche Betroffenheit

Was das konkret bedeutet, lässt sich am Starkregen gut nachvollziehen. Während ein Gebäude aufgrund seiner Lage und baulichen Eigenschaften vergleichsweise robust sein kann, können bei einem anderen Wasserzutritt und Durchfeuchtung erhebliche Schäden verursachen. Auch bereits umgesetzte Anpassungsmaßnahmen verändern die Risikosituation.

Ähnliche Unterschiede zeigen sich bei anderen aktuellen Klimarisiken. Langanhaltende Hitzeperioden können beispielsweise in älteren, ungedämmten Dachgeschosswohnungen zu einer hohen thermischen Belastung führen, während andere Wohnungen desselben Bestands deutlich weniger betroffen sind. Zunehmende Trockenperioden wiederum können den Baumbestand in Außenanlagen beeinträchtigen. Vertrocknete Bäume oder werden dauerhaft geschädigt, betrifft dies nicht nur die Qualität der Freiflächen. Auch ihre kühlende und verschattende Wirkung kann verloren gehen.

Ob Starkregen, Hitze oder Trockenheit: Die regionale Gefährdung ist nur ein Teil der Risikobewertung. Erst im Zusammenspiel mit den Eigenschaften der Gebäude und ihres unmittelbaren Umfelds wird sichtbar, wo ein Risiko tatsächlich zum Handlungsbedarf wird.

Für ein Wohnungsunternehmen mit mehreren hundert oder tausend Gebäuden entsteht daraus allerdings ein praktisches Problem: Eine detaillierte Einzeluntersuchung jedes Objekts wäre mit erheblichem Aufwand verbunden. Genau hier setzt das Klimaresilienzkataster an.

Viele Gebäude, aber nicht ebenso viele Einzelanalysen

Der von iwv entwickelte Ansatz verbindet regionale Klimarisiken mit den Eigenschaften des Gebäudebestands. Dafür werden Gebäude mit vergleichbaren Merkmalen geclustert und gemeinsam bewertet. Zu den Kriterien gehören unter anderem Gebäudetyp, Baualterklasse, Bauweise und bereits umgesetzte Maßnahmen.

In Kombination mit der Information der Starkregenkarte sowie der Betrachtung weiterer klimabedingter Risiken, etwa Sturm oder mögliche Langzeitschäden durch Materialermüdung und Durchfeuchtung, entsteht damit eine differenzierte Sicht: Welche Gebäudetypen innerhalb dieses Quartiers sind besonders relevant? Welche Bestände sind bereits robuster aufgestellt? Und wo sollte ich als Wohnungsunternehmen investieren?

Die Ergebnisse fließen in eine Resilienzmatrix ein und werden nach Ausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit eingeordnet.

		Eintrittswahrscheinlichkeit			
		unwahrscheinlich	wenig wahrscheinlich	wahrscheinlich	hoch wahrscheinlich
Ausmaß	sehr gering	1	2	3	4
	gering	2	4	6	8
	moderat	3	6	9	12
	signifikant	4	8	12	16
	schwerwiegend	5	10	15	20

Resilienzmatrix für Auswirkungen auf das Unternehmen als Teil des Klimaresilienzkatasters.

Damit wird aus einer zunächst abstrakten Gefährdung eine Entscheidungsgrundlage für das eigene Portfolio.

Nicht jedes Risiko verlangt sofort eine Investition

Das ist für das Management entscheidend. Klimaresilienz bedeutet nicht, auf jedes identifizierte Risiko unmittelbar mit einer Investition zu reagieren. Vielmehr geht es darum, Risiken untereinander vergleichbar zu machen und den tatsächlichen Handlungsbedarf einzuordnen. Für das Management liegt der Nutzen damit vor allem in der Priorisierung.

Wohnungsunternehmen müssen Investitionen in die Klimaanpassung mit zahlreichen anderen Anforderungen an den Bestand in Einklang bringen. Laufende Instandhaltung, energetische Modernisierung und weitere strategische Investitionen konkurrieren um begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen. Eine vollständige Absicherung gegen sämtliche denkbaren Klimarisiken ist weder realistisch noch wirtschaftlich sinnvoll.

Entscheidend ist deshalb, diejenigen Bestände zu identifizieren, bei denen Gefährdung und tatsächliche Verwundbarkeit zusammentreffen. Dort können anschließend vertiefende Untersuchungen und konkrete Maßnahmen ansetzen. Umgekehrt kann die Analyse zeigen, wo trotz einer regionalen Gefährdung zunächst kein Handlungsbedarf besteht.

Eine eigene Position gegenüber Versicherern und Finanzierungspartnern

Die systematische Bewertung klimabedingter Risiken schafft nicht nur innerhalb des Unternehmens Transparenz, sondern gewinnt auch im Austausch mit externen Partnern an Bedeutung. Eine nachvollziehbare Einschätzung der tatsächlichen Risikosituation liefert eine belastbare Grundlage für das Risikomanagement. Das stärkt beispielsweise die Position gegenüber Versicherern und Finanzierungspartnern.

Welche praktische Bedeutung das Klimaresilienzkataster haben kann, zeigt die Anwendung beim GWU Eckernförde eG. Gebäude werden hinsichtlich Elementarschäden häufig zunächst über Gefährdungsklassen auf Landkreisebene eingeordnet. Das bedeutet, alle Gebäude in einem Ort haben dasselbe Risiko. Das bildet in den seltensten Fällen die Realität ab. Stattdessen kann das GWU nachvollziehbar belegen, welche Gebäude eine hohe und welche eine geringe Risikoexposition für Elementarschäden haben.

„Mit der iwB verbindet uns eine lange, vertrauensvolle Zusammenarbeit. Das Klimaresilienz-kataster konnten wir dank des strukturierten Fragenkatalogs mit überschaubarem Aufwand erstellen und haben nun eine fundierte Grundlage für unser Risikomanagement sowie für Verhandlungen mit Versicherungen.“

Dr. Stephan Seliger
Vorstand,
GWU Eckernförde

Das Beispiel verdeutlicht den Unterschied zwischen regionaler Gefährdung und individueller Betroffenheit. Eine pauschale Einstufung kann für eine erste Orientierung sinnvoll sein. Für die Bewertung eines konkreten Bestands greift sie jedoch möglicherweise zu kurz.

Die entscheidende Information entsteht erst im eigenen Bestand

Der Starkregen von Braunschweig zeigt, wie konkret klimabedingte Risiken innerhalb kurzer Zeit werden können. Gleichzeitig zeigt die inzwischen vorhandene Datengrundlage, wie weit die Analyse der Gefährdungen bereits fortgeschritten ist. Für Wohnungsunternehmen liegt die Herausforderung deshalb zunehmend an einer anderen Stelle: Nicht die Information über das Klimarisiko fehlt, sondern seine Übersetzung auf den eigenen Gebäudebestand.

Erst die Verbindung von regionaler Gefährdung und konkreten Gebäudeeigenschaften zeigt, wo ein Risiko tatsächlich zum Handlungsbedarf wird. Das Klimaresilienzkataster macht diese Unterschiede sichtbar, ohne dafür jedes Gebäude einer aufwendigen Einzelanalyse unterziehen zu müssen. ←

Viele Gebäude, klare Prioritäten: Durch die Clusterung vergleichbarer Bestände lassen sich Risikoschwerpunkte mit überschaubarem Analyseaufwand identifizieren.



Mit Stellenanzeigen gezielt Frauen ansprechen

Wie Unternehmen mit klaren, glaubwürdigen und inklusiven Anzeigen mehr weibliche Fachkräfte erreichen

von Judith Freisburger, Referentin für Personalarbeit am Institut der deutschen Wirtschaft



In unserer kleinen Serie „Frauen in der Wohnungswirtschaft“ soll in loser Folge über die Transformation der Branche zu mehr Familienfreundlichkeit berichtet werden. Der vdw und seine Mitgliedsunternehmen sind auf dem Weg, tatsächliche Veränderungen anzustoßen und haben einen Prozess aufgelegt, in dem ein Konzept zur Förderung von Frauen in Führungspositionen entwickelt wurde. Darüber hatte das magazin in der vorigen Ausgabe mit Irina Franz und Melanie Mahn, die es in ihren jeweiligen Unternehmen von der Auszubildenden bis zur Chefin geschafft haben, gesprochen. In dem sehr interessanten Interview hatten beide einen wichtigen Punkt identifiziert, an dem das berufliche Fortkommen von Frauen mitunter scheitert: Es fehle schlicht an gut formulierten Stellenanzeigen, die die Grundlage dafür schaffen, dass sich mehr qualifizierte Menschen eine Bewerbung zutrauen. Wir haben beim Institut der Deutschen Wirtschaft und beim Kompetenzzentrum Frau & Beruf nachgefragt, mit welcher Art von Stellenanzeigen Unternehmen gezielt weibliche Fachkräfte gewinnen.

Frauen erwerben in Deutschland inzwischen mehr als die Hälfte der Hochschulabschlüsse. In vielen Branchen und gerade in Führungspositionen sind sie trotzdem unterrepräsentiert. Für Unternehmen ist das auch mit Blick auf die Fachkräftesicherung relevant: Wer qualifizierte Frauen nicht erreicht, lässt wichtiges Potenzial ungenutzt. Die Suche nach geeigneten Mitarbeiterinnen beginnt deshalb früher, als viele denken – mit der Stellenanzeige.

Eine Anzeige vermittelt bereits vor dem ersten Kontakt, wer gesucht wird, wie das Unternehmen arbeitet und was von Bewerberinnen und Bewerbern erwartet wird. Formulierungen, Bilder und Anforderungen können Interesse wecken oder unbewusst abschrecken.

Anforderungen auf das Wesentliche konzentrieren

Viele Stellenanzeigen lesen sich wie eine Wunschliste: Studium, mehrere Jahre Berufserfahrung, hervorragende Sprachkenntnisse, hohe Belastbarkeit und möglichst sofortige Verfügbarkeit. Bewerberinnen prüfen häufig besonders genau, ob sie alle genannten Kriterien erfüllen. Fehlt ein Punkt, verzichten sie eher auf eine Bewerbung, auch wenn sie die Aufgaben gut bewältigen könnten.

Unternehmen sollten deshalb zwischen notwendigen und wünschenswerten Kriterien unterscheiden: Was ist tatsächlich unverzichtbar und was kann im Arbeitsalltag oder durch Weiterbildung entwickelt werden? Ein klares Anforderungsprofil berücksichtigt neben Abschlüssen und Berufsjahren auch konkrete Kompetenzen, Lernbereitschaft und Entwicklungspotenzial. Statt „mindestens fünf Jahre Erfahrung in der Projektsteuerung“ kann beispielsweise stehen: „Sie koordinieren verschiedene Beteiligte, behalten Termine im Blick und entwickeln gemeinsam mit dem Team Lösungen.“ Das beschreibt die Tätigkeit konkret und öffnet die Tür für Menschen, die passende Fähigkeiten mitbringen, aber nicht jedes Kriterium erfüllen.

Sprache wirkt – oft subtil

Auch der Jobtitel beeinflusst, wer sich angesprochen fühlt. Eine neutrale Bezeichnung wie „Teamleitung Vertrieb“ kann offener wirken als „Vertriebsleiter (m/w/d)“. Entscheidend ist, dass der Titel klar, verständlich und inklusiv formuliert ist.

Auch bei persönlichen Anforderungen lohnt sich ein genauer Blick auf die Wortwahl. Begriffe wie „durchsetzungsstark“, „aggressiv“ oder „hartnäckig“ betonen Wettbewerb und



Judith Freisburger ist Referentin für Personalarbeit am Institut der deutschen Wirtschaft und arbeitet im Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (KOFA). Sie entwickelt wissenschaftlich fundierte und praxisnahe Lösungen für kleine und mittlere Unternehmen, unter anderem zu Employer Branding, Stellenanzeigen, Führung und strategischer Personalplanung.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut. Es untersucht wirtschaftliche und gesellschaftliche Zusammenhänge und verbindet wissenschaftliche Analysen mit konkreten Empfehlungen für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. KOFA unterstützt insbesondere kleine und mittlere Unternehmen dabei, Fachkräfte zu gewinnen, zu binden und weiterzuentwickeln.

„Eine gute Stellenanzeige schafft die Grundlage dafür, dass sich mehr qualifizierte Menschen eine Bewerbung zutrauen.“



Grundlage:

KOFA-Handlungsempfehlung „Frauen gezielt rekrutieren – so gelingt die Stellenanzeige“, zu finden unter www.kofa.de

Dominanz. Konkrete Beschreibungen sind häufig hilfreicher: „Sie vertreten Ihre Position klar“ oder „Sie verfolgen Ziele mit Ausdauer“. Gleichzeitig sollten Zusammenarbeit, Verlässlichkeit und gegenseitige Unterstützung sichtbar werden, wenn sie den Arbeitsalltag tatsächlich prägen.

Dabei geht es nicht um eine künstlich „weiche“ Sprache, sondern um Präzision und Glaubwürdigkeit. Was in der Anzeige versprochen wird, muss auch im Arbeitsalltag gelten.

Bilder und Arbeitsbedingungen zusammen denken

Bilder senden ebenfalls Signale. Frauen sollten in technischen, gewerblichen und leitenden Aufgaben sichtbar sein – und zwar aktiv handelnd und nicht nur im Hintergrund. Authentische Fotos aus dem eigenen Unternehmen geben dabei einen glaubwürdigeren Einblick als austauschbare Stockbilder.

Ebenso wichtig sind konkrete Informationen zu den Arbeitsbedingungen. Flexible Arbeitszeiten, Teilzeit, Homeoffice, Weiterbildung, Mentoring oder Unterstützung bei der Kinderbetreuung überzeugen vor allem dann, wenn deutlich wird, was tatsächlich möglich ist. Statt allgemein mit „familienfreundlich“ zu werben, können Unternehmen beispielsweise schreiben: „Führungspositionen sind bei uns auch in Teilzeit möglich.“

Zudem gewinnt Gehaltstransparenz an Bedeutung. Klare Angaben zum Einstiegsgehalt oder zu einer Gehaltsspanne schaffen Orientierung und können Bewerberinnen und Bewerber die Entscheidung für eine Bewerbung erleichtern.

Zur Bewerbung ermutigen

Auch der abschließende Bewerbungsaufruf kann einen Unterschied machen. Statt nur um eine „vollständige Bewerbung“ zu bitten, können Unternehmen ausdrücklich ermutigen: „Auch wenn Sie nicht alle genannten Punkte erfüllen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung. Zeigen Sie uns, welche Erfahrungen und Fähigkeiten Sie mitbringen.“

Gerade kleine und mittlere Unternehmen können außerdem ihre Stärken konkret benennen: kurze Entscheidungswege, direkte Ansprechpartner, flexible Lösungen oder individuelle Entwicklungsmöglichkeiten. Entscheidend ist, dass die Anzeige zur Realität passt. Eine glaubwürdige Arbeitgeber*innenmarke entsteht durch gelebte Unternehmenskultur. Die Stellenanzeige macht dies sichtbar.

KI kann unterstützen

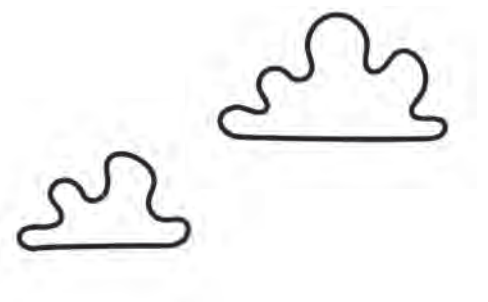
KI und digitale Werkzeuge können helfen, Stellenanzeigen zu prüfen, Texte anzupassen oder stereotype Formulierungen sichtbar zu machen. Die Verantwortung bleibt jedoch beim Unternehmen. KI kann somit Impulse liefern, aber Qualität, Fairness und die Passung zur tatsächlichen Unternehmenskultur müssen weiterhin Menschen beurteilen.

Ein kurzer Check

vor der Veröffentlichung hilft:

- Sind die Muss-Anforderungen wirklich notwendig?
- Werden Aufgaben und Arbeitsbedingungen konkret beschrieben?
- Ist die Sprache klar und inklusiv?
- Sind Frauen in unterschiedlichen Rollen sichtbar?
- Werden Vereinbarkeit, Entwicklung und Gehalt nachvollziehbar dargestellt?
- Entspricht die Anzeige der gelebten Unternehmenskultur?

Eine gute Stellenanzeige schafft die Grundlage dafür, dass sich mehr qualifizierte Menschen eine Bewerbung zutrauen. Frauen gezielt anzusprechen, bedeutet dabei nicht, andere auszuschließen. Es bedeutet, unnötige Barrieren abzubauen und den Zugang für diejenigen zu öffnen, die fachlich und persönlich zur Stelle passen. ←



Auszug aus Handlungsempfehlung „Frauen gezielt rekrutieren – so gelingt die Stellenanzeige“

Viele kleine und mittlere Unternehmen (KMU) suchen Fachkräfte – gleichzeitig bleibt ein großes Potenzial ungenutzt. Denn gut ausgebildete Frauen bewerben sich häufig nicht, obwohl sie die Anforderungen weitgehend erfüllen. Dabei kann bereits die Gestaltung einer Stellenanzeige entscheidend dazu beitragen, ob sich Frauen angesprochen fühlen und eine Bewerbung einreichen – oder eben nicht. So ist die Stellenanzeige oft der erste Kontaktpunkt zwischen Bewerberin und Unternehmen. Sie entscheidet maßgeblich darüber, ob sich eine Frau bewerben möchte oder durch unbewusste Barrieren abgeschreckt wird. Während eine starke Arbeitgebermarke den notwendigen Rahmen bildet, ist die erfolgreiche Ansprache von Frauen das Werkzeug, um den Kreis der Bewerberinnen effektiv zu erweitern.

So bildet ein ausgedehntes Anforderungsprofil oft eine Barriere: Forschung zeigt, dass Frauen Anforderungen in Jobinseraten häufig als unerlässlich einstufen und sich seltener bewerben, wenn sie nicht jedes einzelne Kriterium erfüllen. Um diese Hürde abzubauen, sollten KMU ihr Anforderungsprofil kritisch prüfen und klar zwischen (wenigen) notwendigen „Muss-Kriterien“ und wünschenswerten „Pluspunkten“ oder „Kann-Kriterien“ unterscheiden.

Beim Verfassen von Stellenanzeigen können KI-Tools (Gender-Bias-Checker oder Tools zur plattformgerechten Aufbereitung von Inhalten für Social Media) unterstützen, – ebenso wie bei der konkreten Bewerber*innen-Auswahl. Entscheiden darf KI allerdings nicht: Der EU AI Act stuft KI im Recruiting als Hochrisiko-Anwendung ein. Menschliche Aufsicht bleibt Pflicht – und Verantwortung.

Die beste Anzeige nützt wenig, wenn sie nicht gefunden wird oder technische Barrieren den Bewerbungsprozess behindern. KMU sollten Stellenanzeigen als eigene, SEO-optimierte Unterseiten auf ihrer Karriereseite anlegen, anstatt lediglich PDFs zu verlinken. Dies verbessert nicht nur die Auffindbarkeit in Suchmaschinen, sondern sorgt auch für eine bessere Lesbarkeit auf mobilen Endgeräten.

Den Abschluss einer Stellenanzeige bildet der „Call-to-Action“. Da Frauen ihre Qualifikation oft kritischer hinterfragen, kann ein motivierender Schlusssatz den Ausschlag für eine Bewerbung geben. Formulieren Sie eine explizite Einladung wie: „Auch wenn Sie nicht alle Punkte erfüllen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung“. In Kombination mit einer modernen Distribution Ihres Jobangebots über soziale Medien und regionale Netzwerke stellen Sie sicher, dass Ihre Botschaft die richtigen Interessentinnen erreicht.

Mehr zum Thema sowie viele Beispiele aus der unternehmerischen Praxis lesen Sie in der Handlungsempfehlung „Frauen gezielt rekrutieren – so gelingt die Stellenanzeige“. Die Publikation ist eine Gemeinschaftsproduktion des KOFA (Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung), der Kompetenzzentren Frau & Beruf Region Köln sowie Bonn / Rhein-Sieg und der FOM Hochschule für Oekonomie & Management.

*Verfasser: Kompetenzzentrum Frau & Beruf, Region Köln
(mit Unterstützung von KI)*



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**.



Berufsbegleitend, flexibel und praxisnah:
Beliebter Zertifikatslehrgang startet im Oktober

EBZ bringt Immobilienfachwirt- Lehrgang nach Hamburg

Die Wohnungswirtschaft verändert sich spürbar. Wer heute in der Branche arbeitet, hat es längst nicht mehr nur mit Verwaltung, Vermietung oder Verkauf zu tun. Klimaziele, Regulierung, Digitalisierung, wirtschaftlicher Druck und veränderte Erwartungen von Mieterinnen und Mietern prägen den Berufsalltag. Damit wachsen auch die Anforderungen an Fachkräfte: Gefragt sind Menschen, die Zusammenhänge verstehen, Entscheidungen einordnen und Verantwortung übernehmen können.

Genau hier setzt der Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (EBZ / IHK)“ an, den das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erstmals auch am EBZ-Campus Hamburg anbietet. Der berufsbegleitende Lehrgang startet am 9. Oktober 2026 und läuft bis zum 30. April 2028. Er verbindet flexibles Online-Lernen mit ausgewählten Präsenzphasen am Standort Hamburg in der Tangstedter Landstraße 83.

Damit erweitert das EBZ sein Weiterbildungsangebot im Norden um ein Format, das besonders für berufserfahrene Fachkräfte, Nachwuchskräfte und Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger mit Branchenerfahrung interessant ist. Auch für Unternehmen bietet der Lehrgang einen konkreten Mehrwert: Sie können Mitarbeitende gezielt weiterentwickeln, Fachkräfte binden und Beschäftigte auf komplexer werdende Aufgaben in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorbereiten.

Ein Karriereschritt mit Praxisbezug

„Mit dem neuen Angebot schaffen wir in Hamburg eine attraktive Möglichkeit, sich berufsbegleitend für verantwortungsvolle Aufgaben in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu qualifizieren. Der Immobilienfachwirt ist für viele der nächste logische Karriereschritt, ob in Richtung operative Fach- und Führungsaufgaben oder fachliche Spezialisierung“, sagt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Inhaltlich deckt die Fortbildung sechs zentrale Handlungsbereiche ab: Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft, Unternehmenssteuerung und Kontrolle, Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung, Immobilienbewirtschaftung, Bauprojektmanagement sowie Marktorientierung und Vertrieb inklusive Maklertätigkeit. Damit greift der Lehrgang Themen auf, die in Wohnungsunternehmen, Verwaltungen, Makler- und Vertriebsorganisationen, Banken, Finanzierungsbereichen sowie in der Projektentwicklung eine wichtige Rolle spielen.

Gut vorbereitet auf Prüfung und Praxis

Das EBZ qualifiziert rund 25 Prozent aller Immobilienfachwirtinnen und Immobilienfachwirte in Deutschland. Die Teilnehmenden profitieren von einer strukturierten Prüfungsvorbereitung und von Dozentinnen und Dozenten aus der Praxis, von denen viele selbst in IHK-Prüfungsausschüssen aktiv sind. Neu ist außerdem: Der KI-Führerschein des EBZ ist kostenfrei im Lehrgang enthalten und vermittelt zusätzliche Kompetenzen für die Arbeitswelt von morgen.

Für Absolventinnen und Absolventen eröffnet der Abschluss vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Er kann ein wichtiger Schritt sein, um sich für verantwortungsvolle Rollen zu qualifizieren – etwa in der Teamleitung, in der Projektverantwortung oder in fachlich spezialisierten Funktionen.

←



Weitere Informationen zum Zertifikatslehrgang:
<https://www.ebz-training.de/geprufter-immobilienfachwirtin-ebzihk-distance-learning?termin=LEG001712>

Ansprechpartner für Rückfragen Studien- und Karriereberatung der EBZ Business School Hamburg:
 Annekathrin Wurz / Matthias Schilling
hamburg@ebz-bs.de
 040 52011-720

Vor der Pflicht. Mit Vorsprung.

GSG Oldenburg und Glasfaser Nordwest
machen Vollausbau zur Best Practice



v. l.: Frederik Erbach, Senior Key-Account-Manager bei Glasfaser Nordwest, Andreas Mayer, Co-CEO der Glasfaser Nordwest, und Daniel Jircik, Geschäftsführer der GSG OLDENBURG, besiegeln den Glasfaserausbau der GSG-Bestände.

Das geplante Recht auf Vollausbau verändert die Ausgangslage für die Wohnungswirtschaft: Künftig rückt die Frage in den Fokus, wer den Glasfaseranschluss bis in die Wohnung plant, koordiniert und umsetzt. Die GSG OLDENBURG hat darauf frühzeitig reagiert und noch vor dem Inkrafttreten der TKG-Novelle die Grundsatzentscheidung für den vollständigen Glasfaserausbau ihres Bestands getroffen. Gemeinsam mit Glasfaser Nordwest hat sie auf Basis eines

erfolgreichen Pilotausbaus und eines strukturierten Ausschreibungsverfahrens den Weg zum Vollausbau eingeschlagen. Damit wird aus regulatorischer Weitsicht ein konkreter Schritt für die digitale Weiterentwicklung des Bestands.

Der Anlass ist klar: Digitale Infrastruktur ist längst Teil der Wohnqualität. Entscheidend ist deshalb, dass Glasfaser nicht im Keller endet, sondern jede einzelne Wohnung erreicht – für Homeoffice, digitale Dienste und künftige Anwendungen.

Mit der geplanten TKG-Novelle wird Glasfaserausbau zur strategischen Aufgabe: Eigentümer müssten unter bestimmten Voraussetzungen einen Vollausbau dulden, sofern sie nicht selbst oder mit einem Partner innerhalb der vorgesehenen Frist handeln. Wer gestalten will, sollte deshalb früh klären, welche Lösung zum eigenen Bestand passt.

Aus Erfahrungen wird ein klarer Ausbauansatz

Die GSG ist das größte Immobilienunternehmen im Stadtgebiet und verfügt über mehr als 8.200 Wohnungen sowie weitere rund 2.000 Einheiten in der Fremdverwaltung. Entsprechend groß ist die Wirkung, wenn digitale Infrastruktur im gesamten Bestand gedacht wird.

Die Grundlage dafür wurde bereits im Pilotausbau gelegt: Gemeinsam mit Glasfaser Nordwest wurden rund 60 Adressen mit knapp 450 Wohn- und Geschäftseinheiten erschlossen. Der Pilotausbau zeigte, worauf es im Bestand ankommt – auf verlässliche Abstimmung, klare Abläufe, gute Kommunikation und eine Technik, die nicht im Keller endet, sondern bis in die Wohnungen reicht.

Klare Anforderungen, verlässlicher Partner: So gelingt der Ausbau

Auf Basis des Piloten startete die GSG Anfang 2026 die Ausschreibung für den FTTH-Ausbau ihrer Bestände. „Glasfaserausbau ist für uns kein reines Technikprojekt. Er greift tief in die Abläufe der Wohnungswirtschaft ein: in die Baukoordination, die Mieterkommunikation, die technischen Standards und am Ende auch in die Anbieterwahl. Genau deshalb wollten wir diesen Schritt selbst gestalten – frühzeitig, strukturiert und mit Blick auf die Zukunft unseres Bestands“, betont Daniel Jircik, Geschäftsführer der GSG.

Der Ausbau sollte nicht erst unter regulatorischem Handlungsdruck erfolgen, sondern auf Basis eines fairen Verfahrens mit klar defi-

nierten Kriterien. Gesucht war ein Partner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft versteht – mit Erfahrung im Bestand, verlässlichen Prozessen und einer transparenten Kommunikation, die Mieterinnen und Mieter frühzeitig einbindet. Glasfaser Nordwest konnte sich in diesem Verfahren durchsetzen und erhielt den vollständigen Zuschlag für den FTTH-Ausbau des GSG-Bestands.

Für Frederik Erbach, Senior Key-Account-Manager bei Glasfaser Nordwest, ist genau das die zentrale Botschaft an andere Wohnungsunternehmen: „Mit diesem Vorgehen bleibt die GSG im Fahrersitz: Sie definiert Anforderungen, stimmt Abläufe ab und kann den Ausbau in die eigene Bestandsstrategie einbetten. Wer vor der gesetzlichen Pflicht aktiv wird, kann den Glasfaserausbau technisch, organisatorisch und kommunikativ mitgestalten.“



Vier Fasern für die Zukunft: Technik mit Reserve

Geplant ist ein Vollausbau in der 4-Faser-Premium-Bauweise. Pro Wohneinheit werden statt der üblichen zwei gleich vier Glasfasern verlegt. Was technisch klingt, hat für die Zukunftsfähigkeit der Gebäude eine einfache Bedeutung: mehr Reserven, mehr Flexibilität und mehr Spielraum für digitale Anwendungen, die heute vielleicht noch gar nicht absehbar sind.

Hinzu kommt das offene Netz von Glasfaser Nordwest: Es verbindet leistungsfähige Infrastruktur mit Anbieterneutralität und gibt Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, ihren Anbieter frei zu wählen.

Das Beispiel aus Oldenburg zeigt: Wer frühzeitig plant, kann regulatorische Anforderungen als Gestaltungsspielraum nutzen und den eigenen Bestand vorausschauend für die Glasfaserzukunft entwickeln. ←

**Digitale
Infrastruktur
ist längst
Teil der
Wohn-
qualität.**

Gemeinsam Verantwortung tragen:

Die DESWOS braucht mehr Mitglieder



Ihre Mitgliedschaft fördert
Bildung – weltweit.



Ihre Mitgliedschaft fördert
menschenwürdiges Wohnen – weltweit.



Ihre Mitgliedschaft fördert
Gesundheit – weltweit.



DESWOS

[https://
www.deswos.de/
helfen/mitglied-
werden/](https://www.deswos.de/helfen/mitglied-werden/)



Die Wohnungswirtschaft steht für mehr als die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Soziale Verantwortung gehört seit jeher zu ihrem Selbstverständnis – auch über die eigenen Grenzen hinaus. Ein Beispiel dafür ist die DESWOS Deutsche Entwicklungszusammenarbeit für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Die DESWOS wurde von wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Wohnungsunternehmen gegründet. Sie ist damit eng mit der Geschichte und dem sozialen Engagement der Wohnungswirtschaft verbunden. Diese besondere Verbindung ist ein Grund, auf die Arbeit der DESWOS stolz zu sein – und zugleich eine Verantwortung, sie auch für die Zukunft zu stärken.

Denn die DESWOS steht vor einer wichtigen Herausforderung: Die Zahl ihrer Mitglieder stagniert seit Jahren, während die Kosten für die Vereinsarbeit und die Projekte in Afrika, Asien und Lateinamerika steigen. Dadurch wird der finanzielle Spielraum für die Unterstützung dringend benötigter Entwicklungsprojekte perspektivisch kleiner.

880 Mitglieder – das Ziel sind 1.000

Deshalb hat sich die DESWOS für 2026 ein klares Ziel gesetzt: „Gemeinsam die 1.000 knacken!“

Besonders die Wohnungswirtschaft ist dabei gefragt. Denn Wohnungsunternehmen bilden seit der Gründung eine wichtige Säule der DESWOS. Aus dem vdw Niedersachsen-Bremen sind bereits 61 Wohnungsunternehmen Mitglied der DESWOS. Darauf lässt sich aufbauen.

Mitgliedschaft wirkt über Grenzen hinweg

Jedes weitere Mitglied trägt dazu bei, die DESWOS langfristig zu stärken und ihre Arbeit zu sichern. Mit den Mitgliedsbeiträgen wird nicht nur die Vereinsarbeit unterstützt. Eine starke Mitgliederbasis schafft auch die notwendige Grundlage dafür, dass die DESWOS gemeinsam mit ihren Partnerorganisationen weiterhin Menschen in ihren Projektländern unterstützen kann – etwa durch den Zugang zu menschenwürdigem Wohnraum und Wasser, zu Gesundheit, Bildung und Existenzsicherung.

Für die Wohnungswirtschaft bietet sich damit eine naheliegende Möglichkeit, Entwicklungszusammenarbeit weltweit mit dem eigenen sozialen Selbstverständnis zu verbinden.

„Gemeinsam die
1.000
knacken!“

Die DESWOS ist aus der Wohnungswirtschaft heraus entstanden – und ihre Stärke hängt auch heute von einer starken Verbindung zur Wohnungswirtschaft ab.

Gemeinsam können wir dafür sorgen, dass dieses Engagement auch in Zukunft stark bleibt. Die DESWOS wurde aus der Wohnungswirtschaft heraus gegründet – als Ausdruck gemeinsamer sozialer Verantwortung.

Daher lohnt sich ein Blick in die eigene Organisation: Ist Ihr Unternehmen bereits Mitglied der DESWOS? Falls nicht, werden Sie Mitglied der DESWOS – mit Ihrem Unternehmen und auch privat.

„Gemeinsam die 1.000 knacken!“ ←



Ihre Mitgliedschaft fördert wirtschaftliche Existenz – weltweit.

Haben Sie Fragen?

DESWOS Deutsche Entwicklungszusammenarbeit für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Astrid Meinicke
Grüner Weg 10
50825 Köln

Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de
Spendenkonto:
DESWOS e.V.
IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
Sparkasse KölnBonn
SWIFT-BIC COLSDE33



Mit innovativen Materialien zu mehr Bauqualität

VHV-Bauschadenbericht 2025/26
„Innovation Material“ –
ein Blick in die Zukunft
des Planens und Bauens



Von Dipl.-Ing. Heike Böhmer,
Direktorin des Instituts für Bauforschung, Hannover

„Innovation Material“ ist das Fokusthema des VHV-Bauschadenberichts Hochbau 2025 / 26. Der siebte Band der Bauschadenbericht-Reihe enthält aktuelle Schadendaten und -fakten und stellt daneben eine Vielzahl von Innovationen, Erkenntnissen, Entwicklungen und Trends rund um das Thema Schadenprävention im Hochbau vor. Beteiligt waren mehr als 50 Experten aus Wissenschaft, Forschung, Politik und Praxis. Themenfelder sind unter anderen Recycling-Beton, biobasierte Werkstoffe und intelligente Hybrid-Konstruktionen – Innovationen, die in Kombination mit digitalen Fertigungsverfahren und Künstlicher Intelligenz (KI) das Planen, Bauen und Sanieren von Grund auf verändern.



Dipl.-Ing. Heike Böhmer

„Die durchschnittlich pro Schadenfall und Jahr anfallenden Kosten stiegen von 10.700 Euro auf rund 13.700 Euro.“

Entwicklung der Schadenzahlen und -kosten

Das Institut für Bauforschung e.V. (IFB) liefert mit dem Bericht zudem eine aktuelle und umfassende Analyse der Qualität beim Planen und Bauen in Deutschland. Die Untersuchung der Schadendaten zeigt im Zusammenhang mit der Einordnung in die Planungs- und Baupraxis weiterhin deutliches Potenzial zur Verbesserung der Bauqualität. Dies spiegelt sich insbesondere im Bereich der Entwicklung der Schadenkosten sowie der Entwicklung der Schadenzahlen wider. Die IFB-Bauforscher haben rund 130.000 anonymisierte Datensätze aus der gewerblichen Haftpflichtversicherung der VHV-Versicherungen aus den Jahren 2020 bis 2024 wissenschaftlich ausgewertet. Aus diesem Datenpool wurden Schäden aus dem Bereich Hochbau herausgefiltert: Insgesamt 48.212 Datensätze zu Schäden an Neubauprojekten sowie Sanierungsvorhaben und Umbauten im Bestand. Die Analyse zeigt im betrachteten Zeitraum zwischen 2020 und 2024 einen Anstieg der Schadenzahlen. Im Durchschnitt wurden jährlich 9.642 Schäden gemeldet, mit lediglich geringen Schwankungen in den einzelnen Jahren. Insgesamt stiegen die Schadenzahlen fast linear um rund 4,5 Prozent an, unterbrochen nur von einem leichten Rückgang im Jahr 2022. Auch die Schadenbeseitigungskosten steigen weiterhin kontinuierlich:

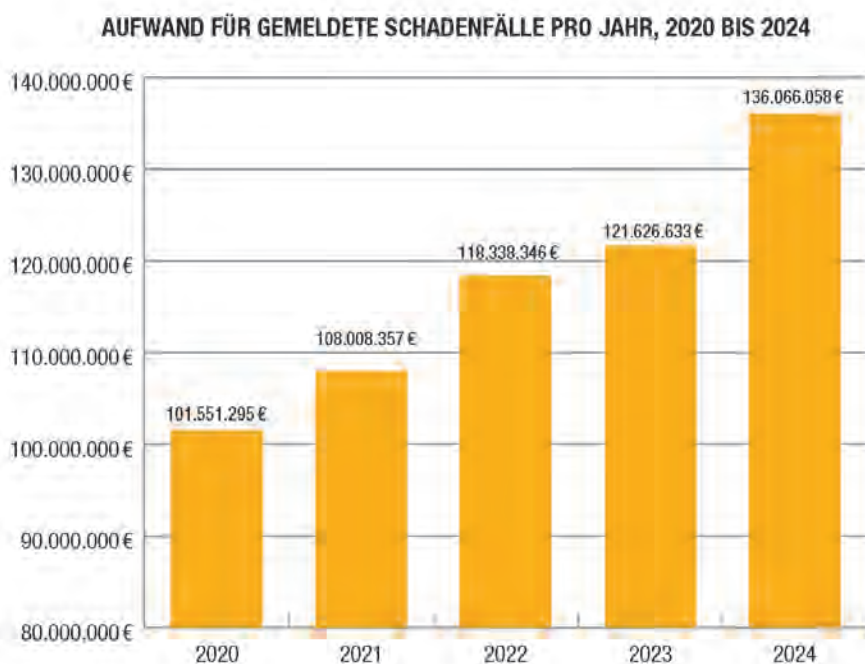
Während der Gesamtaufwand 2020 noch bei ca. 102 Millionen Euro lag, stieg er 2022 auf mehr als 118 Millionen Euro und erreichte 2024 einen Wert von weit über 136 Millionen Euro – insgesamt ein Zuwachs von 34 Prozent. Damit haben sich die Aufwendungen innerhalb von fünf Jahren um ein Drittel erhöht.

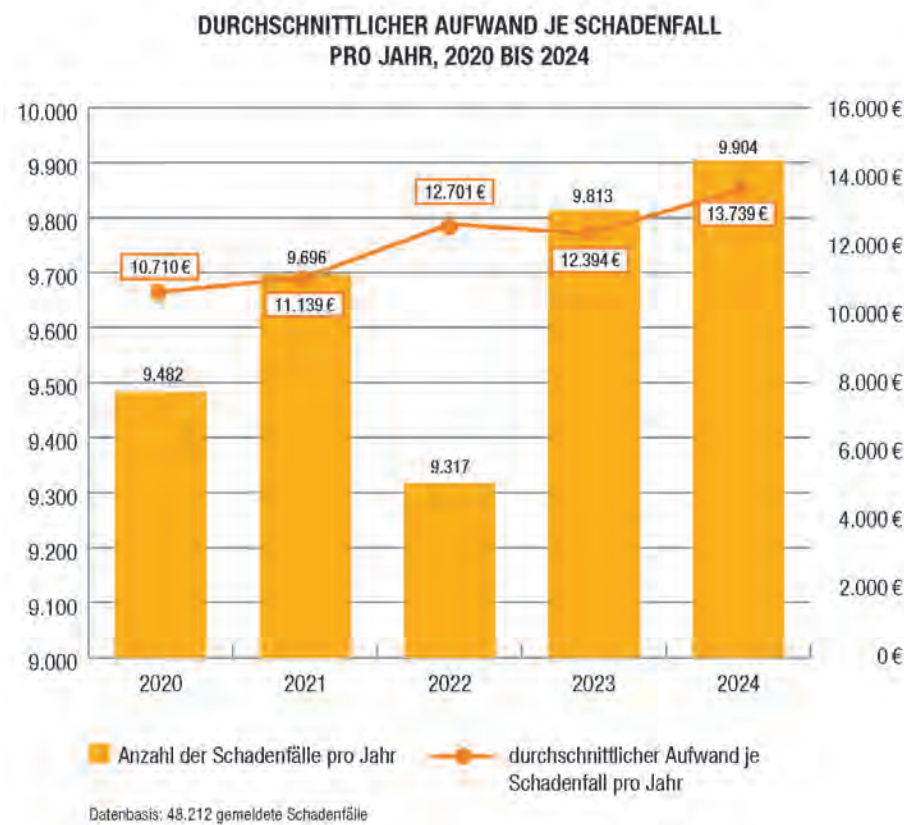
Die durchschnittlich pro Schadenfall und Jahr anfallenden Kosten stiegen von 10.700 Euro auf rund 13.700 Euro. Die Regulierung von Hochbauschäden verursacht demnach immer höhere Kosten. Die Entwicklung der Baukosten (bedingt durch zum Beispiel Material-, Energie- und Lohnkosten sowie erhöhte Anforderungen an Gebäude), aber auch der Anstieg der Bearbeitungskosten der Schadenfälle (in eindeutiger Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Feststellung) spielen dabei eine relevante Rolle.

Die große Mehrheit der aufgetretenen Schäden ist dabei auf nur wenige grundlegende Ursachen zurückzuführen: der kontinuierlich steigende Zeit- und Kostendruck, der Mangel an Fachkräften sowie die gleichzeitig zunehmenden technischen Anforderungen an Gebäude.

Schadenfallbeispiele – der Blick in die Praxis

Anhand von beispielhaften Schadenfällen gibt der Bericht auch Einblick in die tägliche Baupraxis: Die realen Fälle reichen von Schimmelpilzschäden aufgrund fehlerhafter Planung und Ausführung einer Innendämmung über Brandschäden an Modulen einer Aufdach-Photovoltaikanlage bis hin zu Schäden durch Wassereintritte an bodentiefen Fensterelementen aufgrund einer mangelhaften Gebäudeabdichtung. Die wissenschaftliche Aufbereitung und eine einfache Struktur (Was ist passiert? Wie kam es dazu? Was wurde unternommen? Wer ist verantwortlich? Wie geht es richtig?) ermöglichen einen schnellen Überblick. Die jeweilige Schadenquelle, die Schadenbehebung und die Schadenregulierung dokumentieren zudem den genauen Ablauf einer Schadenabwicklung. Sinnvolle Lösungsansätze zur Schadenvermeidung geben abschließend praxisnahe Hilfestellungen.





Innovative Materialien als Schlüssel für mehr Qualität

Trotz der steigenden Schadenzahlen und -kosten und entgegen der aktuellen wirtschaftlichen Skepsis ziehen die Autoren des Berichts ein optimistisches Fazit: So entwickle die Baubranche beim Umgang mit den regulatorischen und technischen Hürden neuer Baustoffe eine enorme Innovationskraft. Die zahlreichen herausragenden Praxisbeispiele für optimierte Materialien, zirkuläre Prozesse und smarte, digitale Produktlösungen demonstrierten, dass ökologische Nachhaltigkeit und verlässliche Bauschadenprävention keine Gegensätze seien. Diese gelebte Innovationskraft eröffne der Branche eine positive, zukunftsgerichtete Perspektive. Im Kreislaufgedachte Baustoffe in Kombination mit den zahlreichen Innovationen könnten dazu beitragen, eine zukunftsfähige und bezahlbare Bauqualität zu sichern. IFB-Direktorin Dipl.-Ing. Heike Böhmer: „Dieser Transformationsprozess beginnt mit der ersten Entwurfsidee und einem frühzeitigen, klugen und partnerschaftlichen Entwickeln eines materialopti-

mierten Baukonzepts – egal ob im Neubau oder im Bestand. Eine Schlüsselrolle spielen hierbei kreislauffähige Bauweisen wie der moderne, systemische Holzbau, robuste, funktionsoptimierte Massivbauten und innovative hybride Konstruktionen, die sich – je nach Funktion und Einsatzort – mit den relevanten Anforderungen der Gebäude an Resilienz, Robustheit und Nachhaltigkeit vereinen lassen und für eine zukunftsfähige Qualität stehen. Wenn wir diese Qualitäten im Kontext realistischer Anforderungen und praxisgerechter Förderkriterien auch (wieder) bezahlbar umsetzen können, wäre dies ein großer Schritt nach vorn, der sich ganz sicher auch im Hinblick auf positive Schadenentwicklungen, also sinkender Schadenzahlen und -kosten widerspiegeln würde.“

Der Bauschadenbericht ist als E-Book unter <https://bauforschung.de/downloads-oeffentlich/> erhältlich sowie bei den VHV-Bauexperten unter <https://www.vhv-bauexperten.de/vhv-bauforschung>. Der Bericht ist im Fraunhofer IRB-Verlag erschienen und auch als Printversion verfügbar.

„So entwickle die Baubranche beim Umgang mit den regulatorischen und technischen Hürden neuer Baustoffe eine enorme Innovationskraft.“

Die Herausgeber

Das Institut für Bauforschung e.V. (IFB) mit Sitz in Hannover wurde 1946 gegründet und hat in diesem Jahr sein 80-jähriges Bestehen gefeiert. Kernaufgaben sind die wissenschaftliche Forschung und deren Förderung in den Bereichen Planung im Bauwesen, Baustoffe, Bauarten, Baubetrieb sowie Bauschäden und deren Ursachen. Die Verschmelzung mit dem Institut für Bauschadensforschung e.V. im Jahr 2002 hat die Arbeitsschwerpunkte auf dem Gebiet der Schadenanalyse und Bauqualität im Hoch- und Tiefbau nochmals erweitert. Im Auftrag öffentlicher und privater Auftraggeber bearbeitet das Institut Studien zu verschiedenen Themenfeldern des nachhaltigen und qualitätsvollen Planens, Bauens und Nutzens. Die Ergebnisse werden den rund 100 Mitgliedern aus Bauindustrie, Baugewerbe, Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Sachverständigenwesen sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Im Auftrag bzw. in Zusammenarbeit mit den VHV Versicherungen sind Studien zu Kabel- und Leitungsschäden, zur Risikobewertung von Wärmedämmung, zum Brandschutz im Gebäudebestand und zu Bauschäden durch Klimawandel sowie seit 2018 die in der Fachwelt vielbeachtete Reihe der VHV-Bauschadenberichte entstanden.

Seit dem Jahr 2018 konzentrieren die VHV und das IFB ihre bereits seit 2002 bestehende Zusammenarbeit unter der Marke „VHV Bauforschung“. Zielsetzung ist, aktuelle und praxisnahe Themen systematisch wissenschaftlich zu untersuchen und regelmäßig einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Bauschadenreihe wird im kommenden Jahr mit dem achten Band, dem vierten Tiefbaubericht, fortgesetzt.

Weitere Informationen finden Sie unter www.bauforschung.de. ←

www.bauforschung.de



Anzeige



SICHERHEIT DURCH GEPRÜFTE QUALITÄT

Sicherheit beginnt im System

BLOME plant entscheidende Schutzfunktionen von Anfang an mit und fertigt zentrale Komponenten kontrolliert im eigenen Werk vor – für verlässlichen Brandschutz und hygienisch sichere Trinkwasserinstallationen.

BLOME Brandschutzstein®

Modular vorgefertigter und patentierter Brandschutz

Der BLOME Brandschutzstein® gewährleistet bei der Bad- und Strangmodernisierung horizontal wie vertikal den gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutz nach DIN 4102.

- Als modulare Baugruppe im Werk vollständig vorbereitet, beschriftet und geprüft
- Kürzere Montagezeiten und weniger Fehlerquellen bei der Installation



Legionellenvorsorge

Durchdachte Leitungsführung für optimale Trinkwasserhygiene

Bereits bei der Planung und Vorfertigung wird die Leitungsführung auf einen regelmäßigen Wasseraustausch und hygienisch günstige Temperaturen ausgelegt.

- Keine Stagnation innerhalb der Trinkwasserleitungen durch die durchgeschliffene Leitungsführung
- Geringere Verweilzeit des Trinkwassers innerhalb der Leitungen und dadurch geringere Erwärmung des Kaltwassers durch Umgebungstemperaturen
- Thermische Trennung der Strangleitungen



Ihre Ansprechpartnerin:
Konstanze Born

✉ kb@blome.org
☎ 0160 91103988



blome.org

Klimaanpassung immer wichtiger



Hannover. Der vdw-Arbeitskreis Wohnumfeld und Stadtklima entwickelt sich immer mehr zu einem kleinen Kompetenzzentrum bei wichtigen Fragen der klimagerechten Quartiersgestaltung. Das mittlerweile achte Treffen fand kürzlich bei der hanova statt. Fazit nach Vorträgen, Diskussionen und einer sehr abwechslungsreichen Exkursion: Gerade dieser Sommer hat gezeigt, wie sorgfältig das Wohnumfeld geplant werden muss, um Hitzeperioden abzumildern und bei Starkregenereignissen resilient zu sein.

Die Technische Leiterin der hanova, Ingrid Weinreich, stellte zunächst das kommunale Unternehmen vor. Daniela Schmedes, Jürgen Birth und Niklas Hofmann skizzierten anschließend die Arbeit von „hanova Grün“ und die Ökologische Offensive 203“. Wie schon vor einem Jahr in Göttingen wurde intensiv über das Förderprogramm 444 der KfW diskutiert und in dem Zusammenhang die Kritik erneuert, dass Wohnungsgenossenschaften keinen Zugriff auf dieses Programm haben. Fachbeiträge von Noreen Hiery (Umweltzentrum) und Birte Bredemeier (Insektenbündnis) rundeten den Vortragsteil ab.

Die Exkursion führte quer durchs Stadtgebiet von Misburg über Kronsrode, Mittelfeld, Ricklingen bis nach Herrenhausen. Schmedes und Birth zeigten unter anderem Projekte zum naturnahen Grünflächenmanagement und zur Regenwasserspeicherung auf Tiefgaragendächern und zur Schaffung von Naturoasen in den Außenanlagen.



Im nächsten Jahr stehen wieder zwei Treffen des Arbeitskreises auf dem Programm. Wer an dem Arbeitskreis teilnehmen möchte, wendet sich formlos per Mail an c.ens@vdw-online.de

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

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

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



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



**Connecting
your world.**

Neuer Forschungsbericht: Einfach Um-Bauen – klimafreundlich sanieren, ohne die Warmmiete zu erhöhen

Wie lassen sich Wohngebäude klimafreundlich sanieren, ohne die Warmmiete unnötig zu belasten? Das Forschungsprojekt „Einfach Um-Bauen“ hat dafür Lösungen entwickelt.

Es zeigt, dass gezielte Einzelmaßnahmen in Verbindung mit einer modernen Wärmeversorgung häufig ein gutes Verhältnis von Klimaschutz, Kosten und Ressourceneinsatz ermöglichen.

Im Mittelpunkt der Untersuchung der Technischen Universität München (TUM School of Engineering and Design) standen vier typische Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand der Münchner Wohnen, die unterschiedliche Baualtersklassen der Nachkriegszeit repräsentieren. Für diese Gebäude entwickelten die Forschenden insgesamt 404 Sanierungsvarianten. Mithilfe thermisch-dynamischer Simulationen analysierten sie verschiedene Kombinationen aus Maßnahmen an der Gebäudehülle und unterschiedlichen Wärmeerzeugungssystemen – von Gas und Fernwärme bis hin zu Wärmepumpen und Pelletheizungen. Bewertet wurden die Varianten über einen Lebenszyklus von 25 Jahren hinsichtlich Investitionskosten, CO₂-Emissionen und Energieverbrauch.

Gezielte Maßnahmen oft wirksamer als Vollsanierungen

Die Ergebnisse zeigen, dass Standardlösungen nicht immer die wirtschaftlichste oder klimapolitisch sinnvollste Wahl sind. Besonders wirksam für die CO₂-Minderung ist der Wechsel auf klimafreundliche Wärmeerzeugungssysteme.

So kann beispielsweise der Austausch einer Gasheizung gegen eine Wärmepumpe die CO₂-Emissionen etwa halbieren. Gleichzeitig verdeutlicht die Untersuchung, dass aufwendige Komplett-sanierungen auf den Effizienzhausstandard EH55 häufig die höchsten Kosten pro vermiedener Tonne CO₂ verursachen. Deutlich effizienter können maßgeschneiderte Maßnahmenkombinationen sein, etwa der Austausch von Fenstern oder die Dämmung von Dach- und Kellerdecken in Verbindung mit einer klimafreundlichen Heiztechnik.

Praxisnahe Empfehlungen für den Gebäudebestand

Ein weiteres Ergebnis des Projekts: Für belastbare Sanierungskonzepte sind nicht immer vollständige Gebäudedaten erforderlich. Bereits mit einer strukturierten Datengrundlage und plausiblen Annahmen lassen sich tragfähige Entscheidungen treffen. Während digitale Zwillinge insbesondere bei großen Wohnungsbeständen Vorteile bieten, reichen für viele typische Nachkriegsgebäude vereinfachte Erfassungsmethoden aus.

Da die untersuchten Gebäude repräsentativ für einen in Deutschland weit verbreiteten Gebäudetyp sind, lassen sich die Erkenntnisse auf zahlreiche Wohnungsbestände übertragen. Kommunen, Wohnungsunternehmen und Planende erhalten damit eine wissenschaftlich fundierte Grundlage, um Sanierungen schrittweise, ressourcenschonend und wirtschaftlich umzusetzen.

„Bremer Weg stärkt bezahlbaren Wohnungsneubau“

Bremen. Der Bremer Senat hat ein umfassendes Paket zur Modernisierung des Bauordnungsrechts beschlossen. Das Ziel der gesamten Novelle: Verfahren beschleunigen, Baukosten senken und das Bauen im Bestand stärken. Der vdw unterstützt den Bremer Weg. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt kommentierte die Entscheidung des Senats: „Bauen muss einfacher werden, günstiger und schneller. Dann gelingt auch die Kehrtwende im bezahlbaren Wohnungsbau. Die Novelle der Bremischen Landesbauordnung schafft dafür die Voraussetzungen. Vier Punkte sind aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft hervorzuheben:

- Die Angleichung des Baurechts an die Musterbauordnung ist ein überfälliger Schritt.
- Die Genehmigungsfiktion beschleunigt die Antragsverfahren und sorgt für mehr Verlässlichkeit.
- Die neue Umbauordnung erleichtert die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, sei es durch Umnutzungen, Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen.
- Der Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohngebäude mit bis zu zehn Wohneinheiten sorgt nicht nur für eine spürbare Kostenentlastung, sondern spiegelt auch die Lebenswirklichkeit von vielen Menschen in der Großstadt wider, die oft gar kein Auto mehr besitzen.“



REAL ESTATE ARENA

VIELEN DANK

für Ihren Besuch
an unserem Stand.

**BIS NÄCHSTES
JAHR – WIR
FREUEN UNS
SCHON JETZT!**

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

PGN | PROJEKTIEREN
ENTWICKELN
ERSCHLIESSEN



BOSCH

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



Wohnungswirtschaft unterstützt Entwurf für neues Denkmalschutzgesetz

Hannover. Die Niedersächsische Landesregierung will das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ändern. Erkennbares Ziel ist der Abbau von bürokratischen Hürden. Damit wird auch den drängenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Im laufenden Anhörungsverfahren hat der vdw die im Gesetzentwurf enthaltenen Vorschläge grundsätzlich positiv bewertet – allerdings fehlen nach Ansicht von Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt klare Regeln für die klimagerechte Gebäudesanierung.

In ihrer Bewertung sagte Dr. Schmitt: „Selbstverständlich gehen die 180 Mitgliedsunternehmen in unserem Verband sensibel mit schützenswerten Kulturgütern und ausgewiesenen Baudenkmalern um. Bei einem Gesamtbestand von rund 400.000 Wohnungen gibt es zahlreiche Mehrfamilienhäuser und Gebäudeensembles, bei denen Bestimmungen des Denkmalschutzes gelten und respektiert werden. Gleichwohl haben sich die Verhältnisse am Wohnungsmarkt gravierend verändert. Und die sozial orientierten Wohnungsunternehmen stellen immer häufiger fest, dass seitens des Denkmalschutzes wenig Kompromissbereitschaft besteht, übergeordnete Ziele wie bezahlbares und klimagerechtes Wohnen aktiv zu unterstützen.

Daher finden wir die geplante Veränderung zielführend, den Schutzzumfang von Gruppendenkmälern auf das äußere Erscheinungsbild zu beschränken. Oftmals gibt es im Inneren solcher Gebiete einzelne Bauten, die schlicht nicht mehr sanierungsfähig sind und stattdessen durch eine zeitgemäße Wohnbebauung ersetzt werden müssten. Außerdem unterstützen wir die vorgeschlagene Änderung hinsichtlich der archäologischen Untersuchungspflicht bei Erdarbeiten. Die bisherige Praxis hat zu teils extremen Kosten auch bei ‚Nullfunden‘ geführt und den geplanten Wohnungsbau unnötig verzögert und verteuert.

Hohe Baukosten führen zu hohen Mieten. Aber das ist nicht das Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften in unserem Verband. Wir wollen Wohnraum schaffen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Wie erreichen wir das? In einem Gastbeitrag für das Landesamt für Denkmalpflege habe ich vor einiger Zeit geschrieben: ‚Wir brauchen unter anderem weniger Vorschriften beim Bauen sowie für eine maßvolle, realisierbare und bezahlbare Sanierung alter Gebäude. Und für diesen neuen Weg brauchen wir die politische Unterstützung.‘



Der Entwurf für das neue Denkmalschutzgesetz lässt meines Erachtens gerade an dieser Stelle erhebliche Lücken erkennen. Es fehlen aus unserer Sicht einheitliche und nachvollziehbare Kriterien für die denkmalrechtliche Beurteilung von Modernisierungsmaßnahmen. In der Praxis erleben wir teils unterschiedliche Bewertungen gleicher Maßnahmen bei vergleichbaren Objekten. So wurde einmal die Dämmung einer rückwärtigen Fassade genehmigt, dann bei einem vergleichbaren Objekt nicht. Wir wünschen uns dringend einen einheitlichen Maßstab, der transparent und nachvollziehbar ist.

Denkmalschutz und Klimaschutz müssen durch pragmatische Regelungen in Einklang gebracht werden. Deswegen dürfen Maßnahmen zur Energieeinsparung an denkmalgeschützten Gebäuden wie Fassadendämmungen an nicht prägenden Gebäudeseiten, moderne Fensterlösungen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, z. B. Photovoltaikanlagen auf Dächern, nicht an Denkmalschutzregeln scheitern.

Und in vielen Fällen fehlen Dokumente oder Unterlagen zum ursprünglichen Erscheinungsbild eines Denkmals. Die denkmalrechtliche Bewertung erfolgt dann häufig auf der Grundlage fachlicher Einschätzungen, die je nach Einzelfall unterschiedlich ausfallen können und nicht immer nachvollziehbar sind. Klare und objektive Maßstäbe wären hier wünschenswert, damit Eigentümer Planungs- und Investitionssicherheit erhalten.“

Telekommunikationsgesetz:

techem

FÜR DIE ZUKUNFT UND DEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIE

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

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

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

MULTISENSOR PLUS
FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIE

WARNT BEI RAUCHENTWICKLUNG

MELDET KOHLENMONOXID-ENTWICKLUNG

GIBT LÜFTUNGSHINWEISE ZUM SCHUTZ VOR SCHIMMEL

MELDET HITZE-ENTWICKLUNG IN DER KÜCHE



noventic Climate Smart Solutions

KALO

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

Jetzt **kostenlose Portfolioanalyse** anfordern!

Mehr erfahren unter:
smart-heizen.kalo.de




Namen und Nachrichten



Neubau I

↑ Die kommunale Wohnungsgesellschaft NEULAND stellt im Oktober in Alt-Wolfsburg drei Häuser mit insgesamt 36 öffentlich geförderten Wohnungen fertig. Die Gebäude liegen in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark und wurden in Holzhybridbauweise errichtet. Sie verfügen über eine hochwertige Dämmung und sind mit PV-Anlagen ausgestattet. Die Kaltmieten liegen zwischen 6,40 und 7,80 Euro pro Quadratmeter.

Neubau II

Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland errichtet in Varel zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 öffentlich geförderten Wohnungen. Geschäftsführer Jörg Tantzen kündigte beim symbolischen Spatenstich an, dass die ersten neuen Mieter im Herbst 2027 einziehen können.

Neubau III

Die GWK Uelzen baut in der Gemeinde Wriedel acht barrierearme Wohnungen in einem eingeschossigen, L-förmigen Gebäude. Der Neubau entsteht komplett in Holzbauweise und entspricht höchsten energetischen Kriterien. Mit dem Bau will die GWK „den ländlichen Wohnraum fördern“.

Neubau VI

Die KWG im Landkreis Harburg hat in Meckelfeld mit dem Bau von 14 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen begonnen. Der Neubau entspricht dem Effizienzhausstandard 40. In rund einem Jahr soll mit der Vermietung begonnen werden. Die KWG hat seit ihrer Gründung 2017 etwa 250 Wohnungen im Landkreis errichtet, 400 weitere sind im Bau bzw. in Vorbereitung.

Neubau V

Die Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmeling startet eine bemerkenswerte Investitionsoffensive. In Meppen wurden bereits sechs öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. In Papenburg wird ein Gebäude, das im Januar bei einem Brand stark beschädigt wurde, durch einen Neubau mit zehn Wohnungen ersetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft werden drei Altgebäude abgerissen und durch energieautarke und barrierefreie Neubauten (insgesamt 27 Wohnungen) ersetzt. In Kürze werden in Aschendorf sechs öffentlich geförderte Wohnungen bezugsfertig. Spätestens Anfang 2028 wird die Genossenschaft ein bestehendes Mehrfamilienhaus abreißen und fünf neue Wohnungen errichten.

Neubau VI

Die kommunale Wohnungsgesellschaft allerland in Celle schafft im „Wohnquartier Nordwall“ 53 öffentlich geförderte Wohnungen. Baukosten: 16,5 Millionen Euro. Das Gebäude entspricht dem KfW 40-Standard. allerland-Geschäftsführer Lasse Laging kündigte an, dass der Neubau im kommenden April bezugsfertig ist.

Anzeige

PLANEN

BAUEN

UNTERHALTEN

INSTANDHALTEN

grewe
Ein Partner für all Ihre Ideen und Wünsche.
Wir schaffen grüne Welten.
grewe-gruppe.de

Anzeige

Zuverlässige Heizsysteme für Mehrfamilienhäuser.

Buderus Heizsysteme mit Zukunft.

Passende Systemlösungen aus einer Hand.
Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiz- und Klimatechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Hauseigentümer wollen Qualitätsprodukte, die optimiert im System arbeiten, und Mieter möchten die Haushaltskasse nicht unnötig belasten. Buderus wird beiden Ansprüchen gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter buderus.de/wohnungswirtschaft



Neue Zentrale

↑ Die Wohnbau Diepholz kommt mit ihrem neuen Verwaltungsgebäude gut voran. Kürzlich wurde auf der Baustelle des 2,2 Millionen Euro teuren Neubaus Richtfest gefeiert. „Mitte 2027 werden wir einziehen“, verkündete Geschäftsführer Uwe Tenschert. Das Bürohaus bietet auf 600 Quadratmetern Platz für die 14 Mitarbeiter der Wohnungsbau-gesellschaft.

Auf dem Klimapfad

Die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück hat im vergangenen Jahr 7,9 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Allein in neue PV-Anlagen flossen mehr als 940.000 Euro; inzwischen betreibt die Genossenschaft 26 eigene Anlagen. Der Ausbau geht weiter. Das gilt auch für die Inbetriebnahme von Luft-Wasser-Wärmepumpen. In diesem Jahr sollen 20 dieser Geräte eingebaut werden. Damit kommt die WGO auf dem Klimapfad Stück für Stück voran.

Grundstein gelegt

Die STÄWOG baut in Bremerhaven-Lehe eine neue Kindertagesstätte mit insgesamt 130 Betreuungsplätzen. Bei der Grundsteinlegung betonte STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke eine Besonderheit: Das Fundament für den Neubau bilden Kellergeschosse ehemaliger Wohngebäude, die die STÄWOG als Schlichtbauten in den 1950er Jahren dort errichtet hatte und die mittlerweile abgerissen wurden.

Seriell I

Energetische Sanierungen sollen künftig schneller, planbarer, digitaler und bezahlbar umgesetzt werden können. Dafür haben Wohnungswirtschaft und Bauindustrie die europaweite Ausschreibung für die neue GdW-Rahmenvereinbarung „Seriell Sanieren 1.0“ gestartet. Die Bekanntmachung wurde auf TED, der zentralen EU-Plattform für öffentliche Ausschreibungen, veröffentlicht.



Seriell II

↑ Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hat ihr erstes seriell Sanierungsprojekt mit einem großen

Baustellenevent gestartet. Im Stadtteil Mittelfeld werden in Kooperation mit der Firma Niersberger 45 Wohnungen saniert. Die Gebäude werden mit einer Holzfassade und einer Wärmeversorgung aus regenerativen Quellen ausgestattet. Die Arbeiten werden noch in diesem Jahr beendet. Oberbürgermeister Belit Onay lobte: „Dieses Projekt vereint Energieeffizienz und Klimaschutz und trägt zu deutlichen Kosteneinsparungen bei der Warmmiete bei.“ vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt erklärte: „Die serielle Sanierung ist deutlich schneller und effizienter als konventionelle Methoden. Sie ist nicht nur technisch einwandfrei, sondern auch sozial verträglich. Da unsere Mitgliedsunternehmen hunderttausende Wohnungen energetisch modernisieren müssen, ist die serielle Sanierung ein sehr hilfreiches Instrument im Werkzeugkasten.“ Und hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus ergänzte: „Wir haben uns bewusst für die serielle Sanierung entschieden, da sie die Projektzeiten erheblich verkürzt. Zudem entfallen Kosten für Ersatzwohnungen oder Mietausfälle, da die Bewohner während des gesamten Projektzeitraums in den Wohnungen verbleiben können.“

TECE

DIE WENDE IN DER WAND.

Trennwand statt (Vor-)Wand.
Vorgefertigte Installationswände,
effizient und sicher.



Jetzt
Whitepaper
downloaden.

die-wende-in-der-wand.de

close to you

© Jochen Architekturbüro Kommunikation

Anzeige

smarvis.de >

Jetzt informieren



Innovative Lösungen für ein nachhaltiges

Verbrauchs- management

in der digitalen Immobilie.

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

Member of
noventic group



Anzeige

Termine

2026

17. September	Hannover: Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft in Städtebau (SIPA)
24. September	Hannover: Genossenschaftstag
28./29. September	Gut Thansen: Fachtagung Rechnungswesen
1. Oktober	Hannover: Wohnungspolitischer Kongress
6. Oktober	Hannover: Parlamentarischer Abend

2027

19. Januar	Hannover: Auftakt27 und Neujahrsempfang
17./18. Februar	Hamburg: Fachtagung Digitalisierung / Innovation
15./16. April	Bad Zwischenahn: 44. Zwischenahner Gespräch
24. Mai	Hamburg: Fachtagung IT-Sicherheit
9./10. Juni	Hannover: Real Estate Arena
7./8. September	Bremerhaven: vdw-Verbandstag

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

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, S. 40: ©Joni Marriott; S. 2: ©Nancy Heusel; S. 3-5: ©photovision; S. 20 (links): ©André Walther, (rechts): ©Carsten Brandt; S. 24: envato: ©Icons8; S. 28, S. 30 (oben): ©Frank Urbansky; S. 29, S. 30 (unten), S. 33: ©GEWOBA; S. 34: envato: ©LightFieldStudios; S. 36: envato: ©wirestock; S. 37 (unten): Quelle: BKG, 2026; S. 38: eigene Darstellung; S. 39: eigene Darstellung/KI; S. 41: ©Florian Lang; S. 44: ©AdobeStock; S. 50: envato: ©kasiopeja999;

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/10570-2609-1004

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 10570-2609-1004
Papier: Circle Offset Premium White – FSC-zertifiziert.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label, Nordic Swan und dem Blauen Engel.
Farbe: Eppl 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, seriell 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.



„Nicht mein Problem... oder doch?“

#SowirktesaufAußenstehende



gegen-häusliche-gewalt.de



**KEIN
RAUM FÜR
HÄUSLICHE
GEWALT**

Eine Kampagne von:



vdw

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



**Landespräventionsrat
Niedersachsen**

Hunger & Koch®