vdw
Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



vdw magazin **5.26**

Wachsam sein!

Anzeige

glasfaser nordwest

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

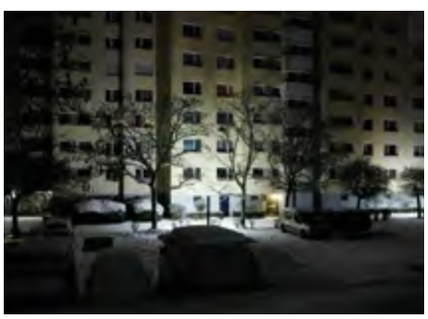
Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG • Am Küstenkanal 8 • 26131 Oldenburg
www.glasfaser-nordwest.de

Inhalt

132



Wachsam sein!
Keine leichte Kost, die der vdw bei seiner traditionsreichen Jahresauftaktveranstaltung servieren wird. Es geht um multiple Krisen, die uns umgeben, die uns beeinflussen, die uns besorgen, die uns gefährden. Unser Appell: Wachsam sein in Krisenzeiten! Bleiben wir optimistisch und gehen mit Zuversicht ins neue Jahr.



14 **Blackout**
Ist die Wohnungswirtschaft krisenfest? Kann sie Versorgungsstörungen, hybriden Bedrohungen oder Extremwetterereignissen widerstehen? Wo kann sie ihre Resilienz verbessern? Eine Arbeitsgruppe beim GdW hat sich mit diesen Fragen beschäftigt.



22 **Vergesellschaftung**
Professor Alcay Kamis blickt aus betriebswirtschaftlicher, volkswirtschaftlicher, politischer und gesellschaftspolitischer Sicht auf die möglichen Folgen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände.



38 **Beratung für barrierefreies Wohnen und Bauen**
Das „Niedersachsenbüro“ in Hannover und „KomFort – Beratung für Barrierefreiheit“ in Bremen geben einen Überblick über die Angebote der Wohnberatung und appellieren, die Bedürfnisse älterer Menschen am Wohnungsmarkt nicht aus dem Blick zu verlieren.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Bei Fachbeiträgen wird die Genderschreibweise der Autorinnen und Autoren übernommen.



Das Jahresende naht – Zeit, um Bilanz zu ziehen. Keine triviale Aufgabe, denn man ist zwischen Erfolgen und Herausforderungen hin- und hergerissen. Es gibt zwar wenig Anlässe, um laut „Hurra!“ zu schreien. Aber ich werde trotz der weiterhin bestehenden Probleme beim Wohnungsneubau nicht in trübseliges Wehklagen verfallen; denn wir haben gemeinsam mit den Landesregierungen in Hannover und Bremen und vielen Partnern in den zurückliegenden Monaten sehr viel erreicht.

Der „Bremer Weg“ hat sich in seinem ersten Jahr schon bewährt. Und ich bin sicher, dass auch der „Niedersächsische Weg“ der Wohnungswirtschaft in den nächsten Monaten neue Möglichkeiten bieten wird. Die Novellierung der Landesbauordnungen und die sehr ordentliche Wohnraumförderung in beiden Ländern sorgen ebenfalls für leisen Optimismus. An den steigenden Baugenehmigungszahlen möchte ich diese Zuversichtlichkeit gar nicht festmachen, denn am Ende ist eine genehmigte Wohnung noch längst keine gebaute Wohnung. Aber die Voraussetzungen für eine Trendumkehr beim Wohnungsbau sind so gut wie lange nicht.

Und – das möchte ich in diesem kleinen Jahresrückblick gerne betonen – die vdw-Mitgliedsunternehmen sind ja aktiv im Neubau. Vielerorts werden neue Wege beschritten, um Baukosten zu senken und trotzdem eine hohe Bauqualität zu gewährleisten. Serielle Fertigung spielt auf Baustellen etwa in Hannover und Bremen, in Oldenburg und Hildesheim mittlerweile eine große Rolle. Nachverdichtungen, die Serienproduktion bewährter Typenhäuser, Umnutzungen bestehender Gebäude für Wohnzwecke und Dachgeschossausbauten sind weitere Stellschrauben, die genutzt werden.

Aber dennoch bleibt viel zu tun. Wir gehen ins neue Jahr mit einem großen Aufgabenzettel: Der Gebäudetyp E sollte endlich Standard im Neubau und Bestand werden. Dazu müssen Haftungsrisiken für Abweichungen von technischen Standards reduziert werden. Einfach und gut bauen – das ist unsere Prämisse. Beim Gebäudeenergiegesetz muss sich auch die Wohnungswirtschaft darauf einstellen, dass der heutige Rechtsrahmen nicht auf Klimaneutralität ausgerichtet ist und sich daher noch mehrmals und zum Teil grundlegend ändern dürfte. Bei der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung setzt der Gesetzentwurf an den zentralen Kostentreibern und Verfahrenshemmnissen des Wohnungsbaus an. Insbesondere die Erleichterungen bei der Quote der R-Wohnungen, die Ausweitung der Genehmigungsfreiheit, die Stärkung des Umbaus im Bestand, die Beschleunigung der Verfahren sowie die Beibehaltung der Genehmigungsfiktion können einen wichtigen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums leisten. Und dann ist da noch der von mir initiierte „Aktionsplan Wärmewende“ in Niedersachsen. Die Landesregierung hat diese Anregung bereitwillig aufgenommen und erste Schritte eingeleitet. Es steht viel Arbeit ins Haus. Aber die Ergebnisse werden allen Menschen, Unternehmen und Institutionen in Niedersachsen am Ende die Richtung vorgeben auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Am 19. Januar starten wir mit unserem „auftakt27“ und dem Neujahrsempfang ins neue Jahr. Das Thema, das wir gewählt haben, lautet „Wachsam sein in Krisenzeiten“. Mehrere Experten werden aus ihren Blickwinkeln gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Herausforderungen skizzieren, die uns noch eine Zeit lang begleiten werden. Keine leichte Kost. Aber es nützt auch nichts, vor den Problemen unserer Zeit die Augen zu verschließen.

Gleichwohl blicke ich positiv aufs neue Jahr, das unserem Verband und seinen Mitgliedern vieles abverlangen wird. Allein die anstehende Bürgerschaftswahl in Bremen und die Landtagswahl in Niedersachsen werden unsere volle Aufmerksamkeit in Anspruch nehmen.

Ich freue mich auf viele interessante Begegnungen mit Ihnen und hoffe, dass wir uns bei unserer Jahresauftaktveranstaltung im Alten Rathaus von Hannover sehen.



Ihre Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Gebäudetyp E
Verbandsdirektorin schreibt an Senatorin Ünsal und Minister Tonne

„Wir brauchen eine klare Rechts- und Haftungssicherheit“



Hannover / Bremen. Der vdw Niedersachsen Bremen fordert die gesetzliche Einführung des Gebäudetyps E als bundesweiten Regelstandard für den Wohnungsbau, um Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. In Schreiben an Bausenatorin Özlem Ünsal und Bauminister Grant Hendrik Tonne betont Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, dass die Wohnungswirtschaft den vorliegenden Gesetzentwurf kritisch sieht, weil er weiterhin hohe technische und vielfach verzichtbare Standards als Normalfall festschreibt. Stattdessen sollte ein guter Basisstandard gelten, von dem bei Bedarf nach oben abgewichen werden kann.

Zentral ist die Ausgestaltung des Gebäudetyps E als **Opt-out-Modell:** Der Basisstandard sollte automatisch gelten, während zusätzliche Komfort-, Ausstattungs- oder Qualitätsmerkmale gesondert vereinbart werden. Ein Opt-in-Modell würde nach Ansicht des Verbandes die Akzeptanz gefährden und den Gebäudetyp E als vermeintliche „Zweitklassigkeit“ erscheinen lassen.

Ebenso wichtig ist eine klare **Rechts- und Haftungssicherheit.** Die Einhaltung der Vorgaben des Gebäudetyps E sollte gesetzlich als Erfüllung der geschuldeten Beschaffenheit eines Bauwerks gelten. Wer die gesetzlichen Anforderungen und technischen Baubestimmungen einhält, sollte grundsätzlich als mangelfrei gelten. Zulässige Abweichungen von nicht sicherheitsrelevanten technischen Standards dürfen keine Haftungs- oder Gewährleistungsansprüche auslösen. Dadurch würden Planungs-, Investitions- und Finanzierungssicherheit gestärkt und Rechtsstreitigkeiten reduziert.

Auch im **Mietrecht** sind Klarstellungen erforderlich. Die Umsetzung des Gebäudetyps E darf nicht zu Mietminderungs-, Schadensersatz- oder Instandsetzungsansprüchen führen, wenn alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Deshalb sollten die entsprechenden Vorschriften im BGB angepasst und durch eine bundesweite Rechtsverordnung mit dem Baurecht abgestimmt werden.

Zudem fordert der Verband, erfolgreiche **Landesinitiativen** wie den Bremer Weg, das Hildesheimer Modell, den Niedersächsischen Weg, den Hamburg-Standard und den Regelstandard Schleswig-Holstein ausdrücklich zu schützen und weiterzuentwickeln. Diese Modelle hätten gezeigt, dass erhebliche Kosten- und Zeiteinsparungen möglich sind, ohne Sicherheit oder Gebrauchstauglichkeit zu beeinträchtigen.

Vor den weiteren Beratungen von Bund und Ländern drängt der vdw auf folgende Punkte:

- **den Gebäudetyp E als gesetzlichen Basis- und Regelstandard (Opt-out),**
- **die Anerkennung seiner Vorgaben als geschuldete Bauwerksqualität,**
- **die Vermutung der Mangelfreiheit beiEinhaltung der Anforderungen,**
- **den Ausschluss von Haftungsansprüchen bei zulässigen Standardabweichungen,**
- **eine entsprechende Absicherung im Mietrecht,**
- **den Schutz bestehender Landesstandards,**
- **den Verzicht auf zusätzliche Bürokratie sowie**
- **die Anerkennung der technischen Baubestimmungen der Länder als maßgeblichen Referenzrahmen.**

Fazit: Für mehr Wohnungsbau braucht es weniger Komplexität, geringere Haftungsrisiken und mehr Rechtssicherheit. Ein verbindlicher guter Basisstandard nach dem Gebäudetyp E kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten, wenn er konsequent auf wirtschaftliches und bezahlbares Bauen ausgerichtet wird. ←

Auf ein Neues!
Wachsam sein in Krisenzeiten

19. Januar 2027 10.00 Uhr
Altes Rathaus Hannover



Verbandsdirektorin
Dr. Susanne Schmitt



André Schünke



Oberst Carsten Schmidt



Prof. Dr. Detlef Kurth



Rüdiger Grebe



Bauminister
Grant Hendrik Tonne



Bausenatorin
Özlem Ünsal



Dr. Holger Krawinkel

Hannover. Am 19. Januar startet der vdw Niedersachsen Bremen mit seiner traditionsreichen Jahresauftaktveranstaltung in ein vermutlich ziemlich turbulentes Jahr. Der „auftakt 27“ und der anschließende Neujahrsempfang finden wie gewohnt im Alten Rathaus Hannover statt.

Der Tag beginnt mit einer kompakten Fachtagung mit dem Titel „Wachsam sein in Krisenzeiten“. Damit ist der Ton gesetzt – wohl nicht nur für den Tag, sondern auch für die Monate danach. Vier Experten beleuchten aus unterschiedlichen Blickwinkeln aktuelle gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Krisenfelder. Der Journalist André Schünke blättert das Feld der „Fake News“ und der dynamischen Entwicklung von Social Media auf. Oberst Carsten Schmidt vom Landeskommando Niedersachsen gibt einen Einblick in den „Operationsplan Deutschland“. Der Plan bündelt militärische Maßnahmen der Landes und Bündnisverteidigung mit den dafür notwendigen zivilen Unterstützungsstrukturen. Ziel ist es, Deutschland, seine Bevölkerung und kritische Infrastruktur im Krisen , Spannungs und Verteidigungsfall zu schützen.

Professor Detlef Kurth aus Kaiserslautern blickt auf die „klimaresiliente Stadt“ – spätestens nach dem zurückliegenden Sommer ein buchstäblich heißes Thema. Und der frühere Leiter der EBZ-Akademie, Rüdiger Grebe, formuliert abschließend einige Hinweise, wie Wohnungsunternehmen ihre Resilienz verbessern.

Beim Neujahrsempfang am Nachmittag sind unter anderem die Bremer Bausenatorin Özlem Ünsal und der Niedersächsische Bauminister Grant Hendrik Tonne zu Gast. Den Festvortrag hält der Energieökonom und Kolumnist Holger Krawinkel. Man darf gespannt sein, wie Fragen zur Energieversorgung, zur Versorgungssicherheit und zur Energiewende aus Expertensicht beantwortet werden. ←

auftakt 27

DI 19.01.

09.30	Begrüßungskaffee
10.00	**Begrüßung** **Dr. Susanne Schmitt,** Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen
10.15	**Fake News und wie wir uns dagegen schützen** **André Schünke,** Journalist, Hamburg
11.00	**Operationsplan Deutschland** **Oberst Carsten Schmidt,** Landeskommando Niedersachsen
12.00	Kaffeepause
12.45	**Die resiliente Stadt** **Prof. Dr. Detlef Kurth,** Stadtplaner, RPTU Kaiserslautern
13.15	**Stark im Sturm: Warum resiliente Wohnungsunternehmen die Gewinner von morgen sind** **Rüdiger Grebe,** wirkraum, Düsseldorf
13.55	**Fazit des Vormittags** **Dr. Susanne Schmitt,** Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen
14.00	Mittagspause

Auf ein Neues!

Neujahrsempfang 27

15.00	**Eröffnung Neujahrsempfang** **Dr. Susanne Schmitt,** Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen
15.20	**Grüße – Analysen – Impulse** **Grant Hendrik Tonne,** Niedersächsischer Bauminister **Özlem Ünsal,** Bremer Bausenatorin
16.00	**Unsere Stromversorgung der Zukunft – dezentral und robust** **Dr. Holger Krawinkel,** Energieökonom und Kolumnist, Hamburg **Schlusswort** **Dr. Susanne Schmitt,** Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen
17.00	**Neujahrsempfang im Foyer**

Anzeige

➤ **Gebäude Navigator**
Das Betriebssystem für Gebäude

GWH

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.

Systeno
comfort·energy·service

www.systeno.de

Mein Quartier: nachhaltig, inklusiv, bezahlbar

Evangelische Akademie Loccum

vdw Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen

25./26. Februar 2027

Loccum. Erstmals seit mehr als zehn Jahren ist der vdw wieder Kooperationspartner der renommierten Akademie Loccum. In der traditionsreichen Fortbildungsstätte geht es am 25./26. Februar 2027 um verschiedene Fragestellungen rund um das Thema „Quartier". Herausgekommen ist dabei ein exklusives Programm, das zahlreiche Facetten von Quartiersplanung und Quartiersmanagement abdeckt. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zeigte sich hocherfreut über die aufgefrischte Partnerschaft: „Wir freuen uns sehr, dass uns die Akademie angesprochen und die Zusammenarbeit angeboten hat".

Zu den Referenten zählen neben der vdw-Verbandsdirektorin Staatssekretär Matthias Wunderling-Weilbier, Professor Torsten Bölting vom EBZ, Professor Rolf G. Heinze von der Ruhr-Universität Bochum sowie zahlreiche weitere Wissenschaftler und Quartiersexperten. Das breite Themenspektrum umfasst ökologische und digitale Strategien, Fragen der sozialen Integration sowie zahlreiche erfolgreiche Beispiele aus der wohnungswirtschaftlichen und planerischen Praxis.

Die Teilnehmergebühr für die zweitägige Tagung umfasst auch Übernachtung und Verpflegung.

Anmeldung und Programm hier:

Wohnungswirtschaft setzt Zeichen gegen häusliche Gewalt



Braunschweig. Die Nibelungen-Wohnbau in Braunschweig hat gemeinsam mit der NEULAND Stiftung Wolfsburg sowie Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt die sehr eindringliche Ausstellung „Rosenweg 76“ besucht. Im Mittelpunkt des Austauschs stand die Frage, welche Verantwortung Wohnungsunternehmen im Umgang mit häuslicher Gewalt übernehmen können. Nibelungen- Geschäftsführer Rouven Langanke betonte, dass sich für die Wohnungswirtschaft durch den engen Kontakt zu Mieterinnen und Mietern besondere Möglichkeiten bieten, Betroffene zu unterstützen. Dazu gehören die Sensibilisierung von Mitarbeitenden, das Wahrnehmen von Warnsignalen sowie die Vermittlung an professionelle Beratungs- und Hilfsangebote. Dabei gehe es nicht darum, fachliche Beratung zu ersetzen, sondern den Zugang zu Unterstützung zu erleichtern. Genau an dieser Stelle setzt auch die vdw-Kampagne „Kein Raum für häusliche Gewalt“ an.

Die Ausstellung „Rosenweg 76“ in Braunschweig informiert über häusliche Gewalt und Gewalt in der häuslichen Pflege, sensibilisiert für das Thema und zeigt Hilfs- und Auswege für Betroffene auf. Der fiktive Name „Rosenweg 76“ steht symbolisch dafür, dass häusliche Gewalt überall in der Gesellschaft vorkommt und keine Privatsache ist. Ziel der Ausstellung ist es, das Thema zu enttabuisieren, Opfer zu stärken und deutlich zu machen, dass häusliche Gewalt ein gesellschaftliches Problem ist, dem alle gemeinsam entgegenwirken können.

Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten – Siedlungstyp mit Perspektive!

Von Dr. Bernd Hunger und Maria Melnikova,
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



Im Jahr 2023 fusionierten die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald (WIS) und die Wohnbaugesellschaft Vetschau. Als erstes Projekt mit Signalwirkung setzte die WIS in Vetschau das barrierefreie Servicewohnen in Kombination mit einer Tagespflege in der Heinrich-Heine-Straße 22–25 um.

Warum sind kleine Großsiedlungen in Kleinstädten ein Thema, das mehr Aufmerksamkeit verlangt? Eine Studie des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. gibt Antworten und zeigt Beispiele aus 30 Quartieren, die auch für die Wohnungsunternehmen Niedersachsens von Interesse sein könnten.



Dr. Bernd Hunger

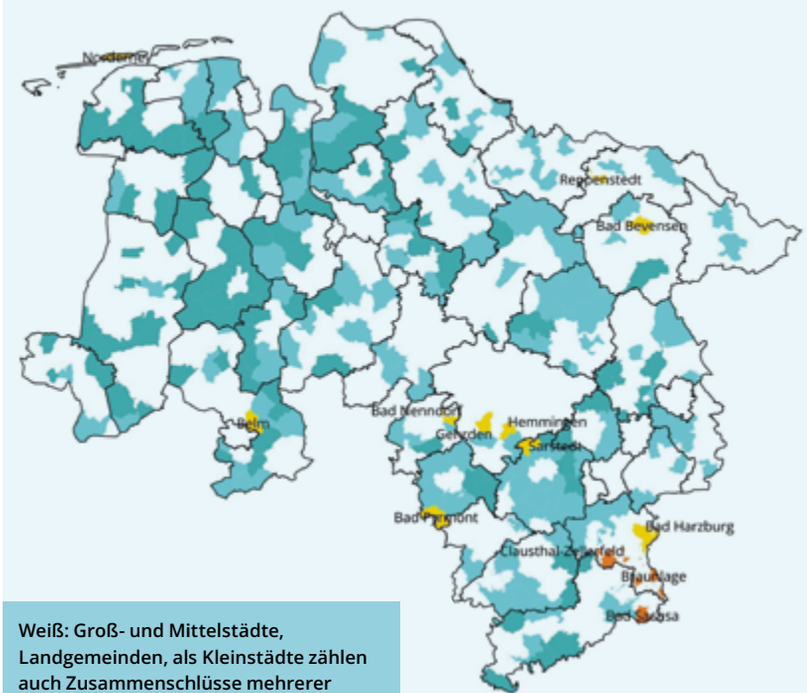


Maria Melnikova

Was sind „kleine Großsiedlungen“?
Es geht um mehrgeschossige Ensembles, die von der Wiederaufbauzeit bis zur Wende errichtet wurden, nach ähnlichen und teilweise gleichen Prinzipien wie ihre großen Pendants in den Groß- und Mittelstädten. Sie können sehr vielfältig sein: meist am Rand kleiner Städte liegend, zuweilen aber auch im Zentrum. Manchmal kaum mehr als vier bis sechs Gebäude umfassend, in industriell geprägten Kleinstädten aber auch ganze Wohnkomplexe. Häufig schrittweise gebaut in Bauetappen, von den 1950er Jahren bis in die späten 1980er.

Unverzichtbares Marktsegment
In den Wohngebieten der 1950er bis 1980er Jahre lebten in Kleinstädten laut Zensus 2022 bundesweit ca. 1,1 Millionen Menschen in 720.000 Wohnungen. In Niedersachsen sind davon etwas mehr als 43.000 Wohnungen. Die rein quantitative Zahl der Wohnungen ist im Verhältnis zum Wohnungsmarkt zwar überschaubar. Ihre Bedeutung für die jeweilige kleine Stadt ist jedoch groß.

Niedersächsische Kleinstädte
nach Anteil der WE in kleinen Großsiedlungen (kGS)



Anteil WE in kGS in Kleinstädten

- 0 - 1
- 1 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 46

244 Kleinstädte mit 5-20.000 EW
Insgesamt **43.400 Wohnungen** in kleinen Großsiedlungen

Davon haben:

- 36 Städte keine WE in kGS
- 195 Städte unter 10 % der WE in kGS
- 10 Städte 10-20 % der WE in kGS
- 3 Städte 20-30 % der WE in kGS
- keine Stadt mehr als 30 %
- ab 10 % Anteil in: Braunlage, Clausthal-Zellerfeld, Bad Sachsa, Sarstedt, Bad Pyrmont, Bad Harzburg, Norderney, Belm, Bad Bevensen, Bad Nenndorf, Hemmingen, Reppenstedt, Gehrden

Weiß: Groß- und Mittelstädte, Landgemeinden, als Kleinstädte zählen auch Zusammenschlüsse mehrerer Dörfer ab zusammen 5.000 EW

Anteil der kleinen Großsiedlungen am Wohnungsbestand von Kleinstädten.
Datenbasis ist der nach städtebaulichen Strukturtypen ausgewertete Zensus 2022. Unsere Auswertung erfasst alle Bereiche, die von Mehrfamilienhäusern mit sieben und mehr Wohnungen der 1950er bis 1980er Jahre in Kleinstädten geprägt sind. Diese Vorgehensweise bildet die Grundgesamtheit der kleinen Großsiedlungen in Kleinstädten ab.
Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten

Dauerhaft nachgefragt: Wohnen zur Miete

Die von uns untersuchten 30 Beispiele beschränkten sich zunächst auf die östlichen Bundesländer. Von Mecklenburg-Vorpommern bis Sachsen zeigt sich: Wohnen zur Miete ist dauerhaft nachgefragt. Nicht jeder Haushalt kann sich Eigentum leisten, und nicht jeder will im Eigentum mit den damit zusammenhängenden Verpflichtungen wohnen. Da das Mietangebot der kleinen Städte im großen Maße in den kleinen Großsiedlungen liegt, spielt deren Attraktivität eine besondere Rolle, um die vorhandene Bewohnerschaft zu halten und neue Einwohner zu gewinnen.

Zum einen wird preiswertes Wohnen zur Miete von Alleinstehenden wie von Familien mit Kindern nachgefragt. Für Ältere mit schmaler Rente, die kein Eigentum gebildet haben, ist das Wohnen zu tragbarer Miete ohnehin unverzichtbar. Zum anderen suchen, und das ist neu, in zunehmendem Maße Haushalte mit überdurchschnittlich guten finanziellen Verhältnissen nach attraktivem Wohnen, auch zu höherer Miete. Und zwar dann, wenn sie – als Jüngere – flexibel in der Wohnortwahl bleiben wollen oder – als Ältere – das eigene Heim aufgeben. Manchmal aus gesundheitlichen Gründen, oft aber auch, weil die Bewirtschaftung des häufig großen Hauses und des Gartens schlichtweg überfordert.

Demografischer Wandel als Treiber

Der ländliche Raum ist außerhalb der Großstadtregionen durch Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Für die Zukunft der Großsiedlungen an den Rändern der kleinen Städte ist deshalb behutsamer Rückbau eine anstehende Aufgabe. Allerdings nicht als trivialer Abrissprozess: Viele Wohnungsunternehmen verbinden Rückbau mit der grundhaften Aufwertung des für dauerhaft als notwendig eingeschätzten Bestandes. Zahlreiche Teilrückbau-Lösungen verbinden mehrere Ziele miteinander: Sie reduzieren die Zahl der Wohnungen, werten den Bestand auf und passen den Maßstab der Gebäude stärker an das kleinstädtische Milieu an. Zudem findet selbst in stark schrumpfenden Gemeinden ergänzender Neubau eine Nachfrage, wenn er ein fehlendes Marktsegment, zum Beispiel beim Servicewohnen oder bei attraktiven Wohnungszuschnitten, abdeckt.

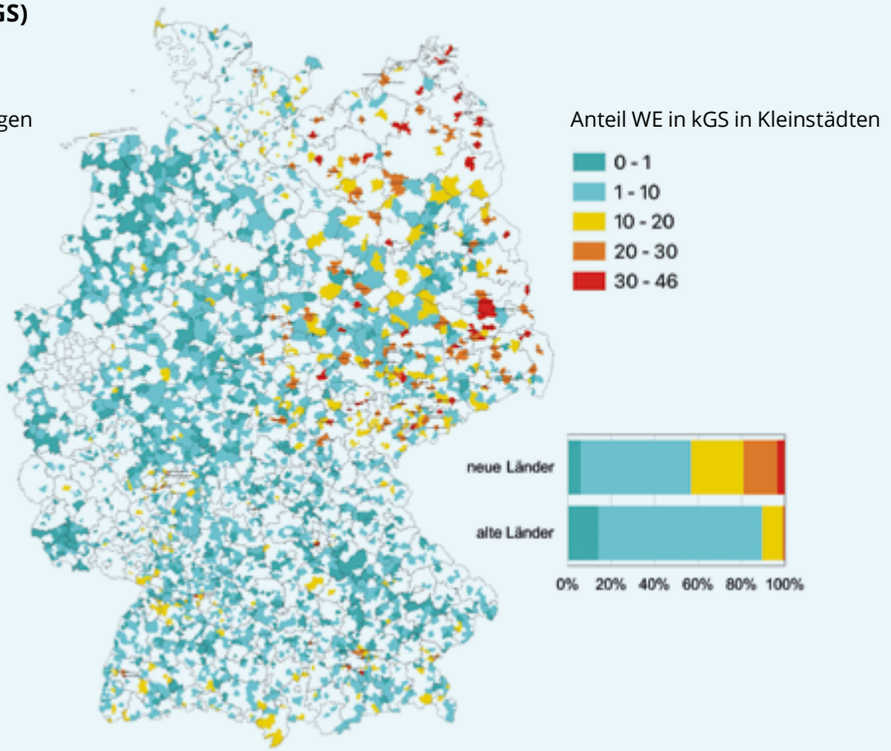
Soziale Entmischung

Wie auch in den großen Städten ist in den Kleinstädten die soziale Entmischung nicht zu übersehen. Der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit geringeren Einkommen ist in den kleinen Großsiedlungen deutlich höher als im Ortsdurchschnitt, und mit Migrationshintergrund ist er oft mehr als doppelt so hoch. Die Zahlen zeigen: Soziale Segregation ist kein Merkmal allein großstädtischer Wohnungsmärkte, sondern ebenso in Kleinstädten ausgeprägt. Der im Vergleich zu den östlichen Bundesländern kleinere Anteil kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften am jeweiligen städtischen Markt macht deren Bedeutung für eine soziale Wohnraumversorgung umso deutlicher.

Kleinstädte nach Anteil der Wohnungen in kleinen Großsiedlungen (kGS)

Wohnungen in kleinen Großsiedlungen innerhalb der Kleinstädte:

- **720.000 WE**
- 6,7 % aller WE in Kleinstädten
- in den neuen Ländern 14,4 %



Weiß: Groß- und Mittelstädte, Landgemeinden
Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten

Vorreiter auf dem Weg zur Klimaneutralität
Ausreichende Fläche und die Nähe zu energetisch nutzbaren Produkten der Landwirtschaft sind begünstigende Faktoren für CO_2-neutrale Lösungen der Energieversorgung für ganze Quartiere im ländlichen Raum.

Zudem kommt der mehrgeschossige Siedlungstyp mit seiner geringen Versiegelung und dem im Quartiersvergleich geringen Energieverbrauch der kompakten Baukörper den Anforderungen der Klimaanpassung entgegen. Perspektivisch ergeben sich daraus Vorteile bei den Kosten für Energie und technische Infrastruktur: Niedrige Nebenkosten dürften für viele Haushalte ein immer stärker werdendes Kriterium bei der Wohnungswahl sein.

Flexibel umbaufähig…
Aufgrund der Umbaufähigkeit der häufig typisierten Bauweise sind kleine Großsiedlungen gut an Bedürfnisse nach barrierearmem und betreutem Wohnen anpassbar. Das kann durch Aufzugsanbau, veränderte Grundrisse oder Angebote für Servicewohnen erfolgen. Das kommt besonders den Bedürfnissen Älterer entgegen, die im Altbaubestand und in den Eigenheimgebieten kaum entsprechende Angebote finden und eine Alternative in einem im besten Fall sogar betreuten soziale Umfeld suchen.

… und ergänzbar
In der Regel bestehen im Siedlungsgefüge Flächenpotenziale für besondere Bedarfe bzw. Sonderwohnformen, die in der Kommune fehlen. Wie bei Schulen und Kitas schon üblich, können innerhalb der Quartiere bewohnerorientierte Dienstleistungen mit Funktionen für die Gemeinde oder die Stadt als Ganzes angesiedelt werden.

Empfehlungen

Für mehr Empathie
Die kleinen Großsiedlungen erbringen erhebliche Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes. Sie leisten einen überproportionalen Beitrag zur Wohnraumversorgung besonders bedürftiger Haushalte und entlasten damit andere Quartiere. Erforderlich ist eine diesen Leistungen entsprechende Aufmerksamkeit und Unterstützung.

Das setzt voraus, dass in der Öffentlichkeit die Leistungen der Quartiere bei der Wohnraumversorgung und Integration gewürdigt werden: durch finanzielle Unterstützung genauso wie durch Empathie und Aktionen, um Stigmatisierung entgegenzuwirken: wie u.a. durch Feste und Veranstaltungen, bei denen die Quartiere in den Mittelpunkt der städtischen Wahrnehmung und Öffentlichkeit rücken.



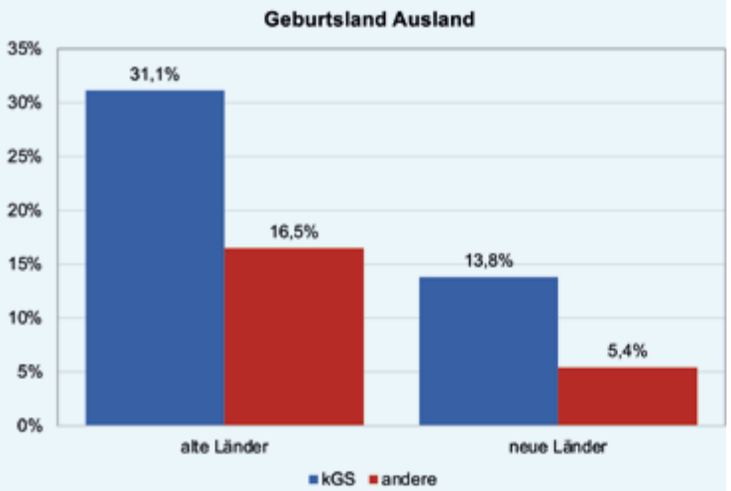
Anzeige

Werkstattverfahren für Quartierskonzepte…
Erfolgreiche Quartiersentwicklung geschieht dort, wo Stadt, Wohnungsunternehmen, Betreiber der Infrastruktur und andere Akteure nach einem gemeinsam entwickelten Quartierskonzept zusammenarbeiten. Der Impuls kann von der Stadt ausgehen, das kann aber mit der Beantragung von Förderung dauern. Effektiver ist es meist, wenn ein Wohnungsunternehmen die Initiative übernimmt. Schnelle, informelle Werkstattverfahren erweisen sich dafür als geeignetes und unkompliziertes Werkzeug.

…und Förderung auf Quartiersebene
Auf dieser konzeptionellen Basis ist es für die erfolgreichen Beispiele kennzeichnend, dass die Förderung komplexer Vorhaben aus unterschiedlichen Bundes- und Landesprogrammen der Ressorts Stadtentwicklung, Wirtschaft, Gesundheit, Soziales, Umwelt und Kultur aus dem Blickwinkel ganzer Quartiere miteinander abgestimmt wird.

In der Mehrzahl der recherchierten Beispiele hat die Unterstützung der beabsichtigten Maßnahmen durch die Programmfamilie der Städtebauförderung eine wesentliche Rolle gespielt. Zu überprüfen wäre, ob auch die Wohnraumförderung in stärkerem Maße als bisher auf die Anforderungen in kleinen Großsiedlungen zugeschnitten werden kann.

Soziale Struktur in kleinen Großsiedlungen (kGS) von Kleinstädten: Indikator – Geburtsland Ausland



„Kleine" Großsiedlungen in kleinen Städten: Siedlungstyp mit Perspektive oder Auslaufmodell? Datengrundlage und erste Analysen
Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Ergebnisse



Die Dokumentation kann als Druckexemplar (ISBN 978-3-00-087622-6) beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. bestellt oder als Datei heruntergeladen werden abrufbar unter: www.gross-siedlungen.de.

Infrastruktur und Wohnen zusammen denken
Gutes Wohnen allein reicht nicht. Eine den Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher" der ländlichen Entwicklung. Bildung, Versorgung, Betreuung. Datenanbindungen, lückenlos und leistungsfähig sind die Voraussetzung für Homeoffice und dezentrale Arbeitsplätze. Zuweilen hängt die Zukunft einer kleinen Stadt von nur einem Großbetrieb ab, Verkehrsanschluss und digitale Infrastruktur entscheiden über die Standortwahl. In mehreren Beispielen fungieren Wohnungsunternehmen als Stadtentwickler, indem sie leerstehende städtische Infrastruktur ertüchtigen oder mit dem Bau einer Kita und anderer wohnungsnaher Dienstleistungen beauftragt werden.

Förderung für mehr Handlungsspielraum
Für viele Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften sind nur geringe finanzielle Spielräume für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vorhanden. Mancherorts bestehen angesichts des niedrigen Mietniveaus kaum Möglichkeiten, Modernisierungskosten über Mieterhöhungen zu refinanzieren. Mit wenig Personal sind immer komplexer werdende Aufgaben zu lösen, u.a. durch veränderte bauliche Normen und Berichtspflichten. Oft müssen die Unternehmen zudem die vom Personal und Budget her klammen Kommunen unterstützen und originär kommunale Gestaltungsaufgaben übernehmen.

Fazit
„Kleine Großsiedlungen" sind keine Fremdkörper, sondern – behutsam erneuert – nachgefragte und notwendige Bausteine im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnmilieus. Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist bezahlbares und sicheres Wohnen für die Menschen unverzichtbar. So gesehen sind die kleinen Großsiedlungen ein stabilisierender Bestandteil der kritischen Infrastruktur. ←

Interview mit Dr. Bernd Hunger

Der Vorstandsvorsitzende des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. beschreibt, wieso kleine Großsiedlungen im ländlichen Raum mehr Aufmerksamkeit erfordern.

Im Fokus Ihres Kompetenzzentrums standen bislang vor allem große Wohngebiete in Großstädten: Wieso nun die Hinwendung zum ländlichen Raum?
Dr. Bernd Hunger: Die Zukunft der Großsiedlungen wird überwiegend am Beispiel großer Wohngebiete in Groß- und Mittelstädten diskutiert. Mittlerweile hat die Politik die Bedeutung einer ausbalancierten Siedlungsstruktur erkannt und will den ländlichen Raum mehr unterstützen. Damit rückt auch die Perspektive der dort errichteten „kleinen Großsiedlungen" in ein neues Licht.

Wie ist die Untersuchung konkret erfolgt?
Hunger: Die Regionalverbände der neuen Länder haben bei uns nachgefragt: „Könnt Ihr Euch mit kleinstädtischen Quartieren beschäftigen, in denen sich ein erheblicher Anteil unserer Bestände befindet?" Daraufhin haben wir mit ihrer Unterstützung in jedem der fünf neuen Flächenländer jeweils sechs Quartiere ausgewählt und gemeinsam mit den dortigen Wohnungsunternehmen dokumentiert. Entstanden ist eine breite Palette innovativer und übertragbarer Lösungen. Sie zeigen, wie Rückbau, Erneuerung und ergänzender Neubau im Zusammenspiel funktionieren kann.

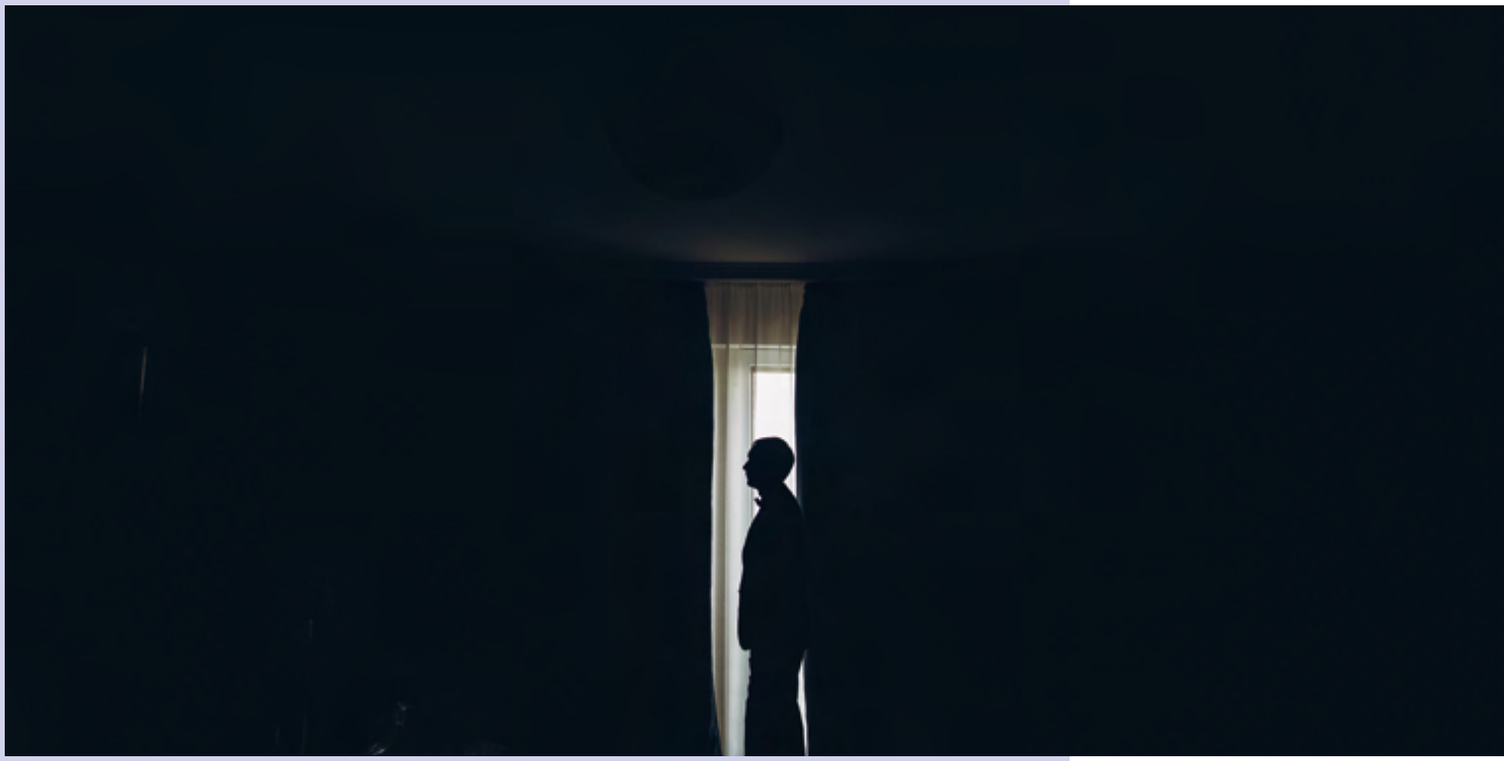
Ist das Thema auch relevant für die alten Bundesländer?
Hunger: Auf jeden Fall. Dort gibt es nach der schieren Zahl sogar deutlich mehr Wohnungen in kleinstädtischen Großsiedlungen als in den neuen Ländern. Eine gesamtdeutsche Betrachtung hätte unser kleines Team überfordert. Die vorliegende Studie sehen wir deshalb als ersten Schritt, der allerdings bereits viele übertragbare Erkenntnisse geliefert hat. Auch für Unternehmen und Stadtverwaltungen in Groß- und Mittelstädten dürfte es interessant sein, wie kreativ die „Kleinen" mit den gleichen Bautypen und ähnlichen Problemkonstellationen umgehen.



In Hettstedt hat das kommunale Wohnungsunternehmen einen ganzen Wohnkomplex teils abgerissen und teils zu dreigeschossigen Häusern umgebaut – abgestimmt mit der Genossenschaft und der Stadt, die mit der Sanierung der Schule ihren Beitrag leistete.



In Tangermünde hat die Genossenschaft einen leerstehenden Supermarkt revitalisiert und durch eine Begegnungsstätte ergänzt.



Blackout

Von Michel Böhm, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Fällt die Energieversorgung aus, geraten binnen kurzer Zeit zahlreiche Funktionen des täglichen Lebens unter Druck. Wie konkret diese Gefahr inzwischen geworden ist, haben die Anschläge auf die Berliner Stromnetzinfrastruktur im September 2025 und im Januar 2026 gezeigt: Über Tage waren zehntausende Menschen bei Temperaturen um den Gefrierpunkt von der Stromversorgung abgeschnitten. Für viele war dies ein Schock – für die Wohnungswirtschaft zugleich ein Weckruf. Denn er zwang die Branche zu einer unbequemen Frage: Wie abhängig und wie exponiert sind Unternehmen, ihre Bestände und ihre Mieterschaft tatsächlich gegenüber Versorgungsstörungen, hybriden Bedrohungen, Extremwetterereignissen und letztlich sogar den Auswirkungen von Angriffskriegen?



Michel Böhm

Mehrfamilienhäuser sind in dieser Hinsicht besonders verwundbar. Fällt der Strom aus, versagen Hebeanlagen, Trinkwasserpumpen sowie Wärmepumpe, Gasheizung oder Fernwärme-Übergabestation – sie alle sind auf Betriebsstrom angewiesen. Ein Stromausfall entfaltet damit eine ausgeprägte Kaskadenwirkung, die schon mittelfristig die Bewohnbarkeit ganzer Gebäude in Frage stellt.

Hinzu kommt: Mieterinnen und Mieter in Mehrfamilienhäusern fehlt in der Regel der Platz, um nennenswerte Notvorräte anzulegen. Und anders als im Eigenheim stehen keine alternativen Heizquellen wie ein Kaminofen zur Verfügung.

Trotz dieser besonderen Ausgangslage spielten die spezifischen Bedingungen und Herausforderungen von Mehrfamilienhäusern in den Betrachtungen des Bevölkerungsschutz bisher praktisch keine Rolle. Die Wohnungswirtschaft bewegt sich damit in einem Feld, für das weder etablierte Routinen noch umfassende Erfahrungswerte existieren.

Für die Vorbereitung auf künftige Ereignisse gilt ferner, dass die Berliner Anschläge nicht zur Blaupause für kommende Krisen werden dürfen. Statt sich einseitig an der Schadenslage „Stromausfall" zu orientieren, gilt es, sich von diesem konkreten Szenario zu lösen und die eigene Organisation umfassend und krisenfest für ein breites Spektrum möglicher Ereignisse aufzustellen.

Was Wohnungsunternehmen tun können, um sich für die nächste Krise besser vorzubereiten

Es gibt drei Ebenen, die es zu beachten gilt (Mieter / Unternehmensorganisation / Gebäude).

Vorstände und Geschäftsführer tragen eine besondere Verantwortung, die organisatorische Handlungsfähigkeit ihrer Unternehmen auch unter außergewöhnlichen Bedingungen sicherzustellen. Ziel einer wirksamen Krisenvorsorge ist es, die Auswirkungen von krisenhaften Ereignissen zu begrenzen, schnelle und koordinierte Entscheidungen zu ermöglichen und die Sicherheit von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Mitarbeitenden bestmöglich zu gewährleisten.

„Wer bereits im Vorfeld gut informiert und vorbereitet ist, muss im Ernstfall nicht auf fremde Hilfe warten."

Ebene Mieter

Auf der Ebene der Mieterinnen und Mieter kommt es vor allem auf eine *zielgruppengerechte Kommunikation* an – und zwar besonders in der Phase *vor* einer Krise. Denn wer bereits im Vorfeld gut informiert und vorbereitet ist, muss im Ernstfall nicht auf fremde Hilfe warten.

Bewusstsein schaffen und Strukturen kennen

Die Wohnungswirtschaft kann hier als wichtiger Multiplikator wirken. Es kommt darauf an, das Bewusstsein dafür zu schärfen, dass Selbstschutz und private Vorsorge – etwa mit Lebensmittelvorräten, Wasser, Medikamenten oder einem batteriebetriebenen Notfallradio – eine tragende Säule des Bevölkerungsschutzes bilden. Der Effekt reicht über den Einzelnen hinaus: Wer sich selbst zu helfen weiß, kann im Notfall auch Nachbarn unterstützen.

Ebenso wichtig ist es, die eigene Mieterschaft zu kennen. Wohnungsunternehmen sollten wissen, wo vulnerable Gruppen leben und wie diese im Krisenfall weiterversorgt, gepflegt oder gegebenenfalls evakuiert werden können. Ein frühzeitiger Austausch mit den örtlichen Wohlfahrtsverbänden und Pflegediensten hilft, diese Personen und die zuständigen Ansprechpartner bereits vor dem Ernstfall zu identifizieren.

Eindeutig und verlässlich kommunizieren

Ist der Krisenfall eingetreten, kommt es darauf an, kurz und verständlich, regelmäßig und ehrlich zu kommunizieren. Ziel ist es, Sicherheit zu vermitteln, Handlungsfähigkeit zu erhalten und die Eigenorganisation aller Beteiligten zu stärken.



„Da die Kommunikation via E-Mail, Telefon oder Apps im Krisenfall ausfallen kann, sollten bereits im Vorfeld Alternativen definiert werden."

Zentral ist dabei, immer „mit einer Stimme zu sprechen". Im Krisenfall erfolgt alle interne und externe Kommunikation ausschließlich über festgelegte Kommunikationsverantwortliche. So werden widersprüchliche Aussagen, Missverständnisse und Gerüchte vermieden – und ein einheitliches, verlässliches Lagebild sichergestellt.

Da die Kommunikation via E-Mail, Telefon oder Apps im Krisenfall ausfallen kann, sollten bereits im Vorfeld Alternativen definiert werden. Bei einer Störung des Telefonnetzes kommen etwa Funk oder Boten in Betracht, die Aushänge verteilen oder regelmäßig im Quartier vor Ort sind. Ergänzend braucht es vorab bekannte Treffpunkte für die direkte Kommunikation, beispielsweise Quartiersbüros oder Gemeinschaftsräume. Diese lassen sich in Zusammenarbeit mit Blaulichtorganisationen zugleich als „Wärmeinseln" für die Bewohnerschaft im Winter ausbauen.

Hilfreich ist ein vorbereiteter Kommunikationsbaukasten – etwa mit Presse-Erstmeldung, Erstinformation für Mitarbeitende sowie Mieterinformationen (digital und analog), jeweils abgestimmt auf die Auswirkungen unterschiedlicher Versorgungskrisen.

Ebene Wohnungsunternehmen / Unternehmensorganisation

Was hinsichtlich Kommunikation und Selbstvorsorge der Mieter gilt, lässt sich unmittelbar auf die unternehmensinterne Organisation übertragen. Wer selbst vorgesorgt hat und seine Angehörigen trotz eigener Betroffenheit in Sicherheit weiß, kann dem Unternehmen im Ernstfall eher zur Verfügung stehen.

Gerade die *Verfügbarkeit von Personal* stellt ein wesentliches Risiko dar. Besonders kritisch ist dabei die Mehrfachverplanung einzelner Beschäftigter: Wer parallel in Funktionen etwa bei Feuerwehr, THW oder Rettungsdiensten eingebunden ist, steht dem Wohnungsunternehmen im Ereignisfall nicht zur Verfügung. Dieses Risiko sollte frühzeitig erkannt und in der Personalplanung berücksichtigt werden.

Die *Sicherung der Handlungsfähigkeit* ist ein zentraler Baustein für die Bewältigung von Versorgungskrisen. Werden Prozesse, personelle Ressourcen, Entscheidungswege und technische Infrastruktur gezielt auf solche Szenarien ausgerichtet, lässt sich verhindern, dass temporäre Versorgungsunterbrechungen zu nachhaltigen Schäden, erheblichen wirtschaftlichen Belastungen oder dauerhaften Beeinträchtigungen führen.

Entscheidend ist dabei die richtige Prioritätensetzung: Im Krisenfall müssen nicht alle Aufgaben erfüllt werden. Im Vordergrund steht die Sicherung der absolut notwendigen Funktionen.

Um unter erschwerten Bedingungen handlungsfähig zu bleiben ist eine klar definierte und schlanke Führungsstruktur erforderlich. Die Einrichtung eines Krisenstabs schafft hierfür die notwendigen Voraussetzungen. Er bündelt Informationen, ermöglicht schnelle Entscheidungen und stellt eine zielgerichtete Koordination aller Maßnahmen sicher.

Ebene Gebäude

Auf der Ebene des Gebäudes stehen vor allem technische Aspekte im Fokus. Entscheidend ist dabei eine klare Reihenfolge des Handelns, die sich an der Schwere der drohenden Schäden orientiert.

Oberste Priorität hat stets der Schutz von Leib und Leben. Es gilt sofort zu handeln – etwa bei der Befreiung von Personen aus steckengebliebenen Aufzügen oder bei der Abwehr lebensgefährlicher Situationen durch Gasaustritt oder Stromschäden; darüber hinaus Maßnahmen zur (Wieder)-herstellung der Verkehrssicherheit, etwa wenn das Licht im Treppenhaus ausgefallen ist.

Unmittelbar nach der Gefahrenabwehr für Personen folgen Maßnahmen, um erhebliche Folgeschäden für Gebäude und Technik zu verhindern. Dazu zählen insbesondere Frost- und Wasserschäden, der Ausfall technischer Anlagen sowie eine Gefährdung der Gebäudesubstanz.

Im Fokus stehen dabei:

- Schutz vor Frostschäden an Gebäuden und Leitungsnetzen
- Verhinderung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden

Über die akute Schadensabwehr hinaus sollten Wohnungsunternehmen weitergehende Vorsorgemaßnahmen prüfen:

- Notstromversorgung kritischer Anlagen: Diese ist in der Regel noch nicht vorhanden. Bei Neuanlagen kann es jedoch sinnvoll sein, den Einbau notstromaggregattauglicher Anschlüsse zu prüfen, damit sich beispielsweise eine Heizungsanlage oder eine Hebeanlage während eines Stromausfalls zeitweise weiterbetreiben lässt.
- Anschaffung eigener Notstromaggregate: Zu prüfen ist, ob eigene Aggregate angeschafft werden oder ob eine Zusammenarbeit mit an-

deren Unternehmen im Sinne eines Poolings sinnvoller ist. Dazu gehört auch ein tragfähiges Konzept, das Anzahl, Leistung, Lagerung sowie die Kraftstoffbevorratung berücksichtigt.

Bereits in der Phase der Vorbereitung sollten die Gebäude anhand der Verwundbarkeit ihrer technischen Gebäudeausstattung bewertet werden. Handlungsleitend sollte dabei die Frage sein, welche Anlagen in welchem Szenario ausfallen können und welche Folgen dies jeweils hätte?

Tritt die Krise ein, folgt daraus eine priorisierte Kontrolle: Zuerst werden die kritischen Gebäude und technischen Anlagen überprüft, die zuvor als besonders gefährdet identifiziert wurden.

Weitere Schritte

Der GdW wird die ersten Ergebnisse seiner Arbeitsgruppe im Herbst veröffentlichen. Damit ist die Beschäftigung mit diesen sehr komplexen Fragestellungen aber noch nicht abgeschlossen: Das Thema soll dauerhaft auf Bundesebene verankert werden, damit die Materialien weiterentwickelt, bzw. auf dem aktuellen Stand gehalten werden.

Was bieten die Unterlagen des GdW inhaltlich?

wie Unterlagen bieten eine tragfähige Grundlage sowohl für Wohnungsunternehmen, die bisher noch kein eigenes Krisenmanagementsystem aufgebaut haben wie auch für erfahrene Unternehmen auf diesem Gebiet, um ihre Abläufe zu überprüfen. Die Unterlagen sind in drei Sphären unterteilt: Die Handlungsfähigkeit des eigenen Unternehmens zu sichern, die Risikoexposition von Gebäuden zu kennen, Schäden vorzubeugen und diese zu erkennen sowie die zielgruppengerechte Kommunikation vor und während der Krise mit den Mieterinnen und Mietern.

Die Arbeitsgruppe des GdW hat sich in erster Instanz auf Versorgungskrisen konzentriert inklusive der Kaskadenlogik (Stromausfall als Auslöser von Wärme-, Trinkwasser- und Kommunikationsausfällen).

Die Unterlagen sind konsequent als analoges, ausfüllbares Arbeitsmedium ausgelegt. Die dargelegten Fragen und Vorlagen sind jetzt zu beantworten, damit im Krisenfall nur noch der Ordner aus dem Regal genommen werden muss, um die Aufgaben entlang ihrer Priorisierung abzuarbeiten.

Das Ganze muss auf ehrlichen Planungsannahmen beruhen (begrenzte Ressourcen, verzögerte externe/staatliche Hilfe, Selbsthilfe der Mieterschaft). Besonders für kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen ohne eigenes Krisensystem entsteht hier unmittelbarer Nutzen.

Allem zugrunde liegt ein Priorisierungssystem, das anzuwenden ist auf die Gebäude, die Mieterschaft und zu treffende Maßnahmen und Entscheidungen in der Krise. Ferner gibt es eine ganze Reihe von vorbereiteten, auszufüllenden Listen, so unter anderem eine Liste der externen Partner und Stellen und welche Punkte mit diesen abzustimmen sind. ←



Anzeige

Inklusion in der Arbeitswelt

Wie die GEWOBA Beschäftigung erhält und Barrieren abbaut



Wie können Menschen weiterarbeiten, wenn sich ihre gesundheitlichen Voraussetzungen verändern? Die GEWOBA in Bremen entwickelt ihre Inklusionsarbeit seit April 2026 gemeinsam mit dem Projekt Inklupreneur weiter. Vorstand Manfred Corbach erläutert, welche Erfahrungen das Wohnungsunternehmen einbringt, was die externe Begleitung sichtbar macht und welche Aufgaben Führungskräfte und Belegschaft übernehmen.



Manfred Corbach
Vorstand GEWOBA

Seit 2001 verfügt die GEWOBA über eine Integrationsvereinbarung; eine Schwerbehindertenvertretung gehört ebenfalls zu den bestehenden Strukturen. Beschäftigte mit gesundheitlichen Einschränkungen konnten weiterbeschäftigt oder in neue Aufgaben begleitet werden. Auch junge Menschen mit Beeinträchtigungen wurden während ihrer Ausbildung unterstützt. Im laufenden Projekt untersucht die GEWOBA gemeinsam mit Inklupreneur Barrieren im Arbeitsalltag und erarbeitet Möglichkeiten für Verbesserungen.

„Mit der Lebenserfahrung wächst das Bewusstsein dafür, dass jede und jeder von uns durch eine Krise gesundheitliche Einschränkungen erleiden kann, ob körperlich oder psychisch."

Herr Corbach, welche Rolle spielt Inklusion für die GEWOBA als Arbeitgeberin und Wohnungsunternehmen?
Manfred Corbach: Mit der Lebenserfahrung wächst das Bewusstsein dafür, dass jede und jeder von uns durch eine Krise gesundheitliche Einschränkungen erleiden kann, ob körperlich oder psychisch. Inklusion betrifft deshalb nicht nur eine kleine Gruppe, sondern uns alle.

Das betrifft unsere Rolle als Arbeitgeberin ebenso wie unseren Auftrag als Wohnungsunternehmen. Unsere inklusiven Wohnprojekte zeigen, wie wertvoll es ist, wenn Menschen mit unterschiedlichen Voraussetzungen ganz selbstverständlich zusammenleben können. Diese Offenheit brauchen wir auch in der Arbeitswelt: Menschen dürfen nicht ausgeschlossen werden, nur weil sich ihre Lebenssituation verändert oder sie andere Bedingungen benötigen.

Wie unterstützt die GEWOBA Beschäftigte, deren gesundheitliche Voraussetzungen sich verändern?
Corbach: Arbeitsplätze sollten möglichst so gestaltet oder angepasst werden können, dass Menschen auch nach einer Erkrankung oder mit einer Beeinträchtigung weiterarbeiten können. Wir haben bei der GEWOBA in den vergangenen Jahren erlebt, dass sich das Leben von Kolleginnen und Kollegen plötzlich verändert hat. Dann haben wir gemeinsam nach Lösungen gesucht: durch andere Aufgaben, einen angepassten Arbeitsplatz oder veränderte Arbeitsbedingungen. Dabei haben wir viel gelernt, sind aber noch lange nicht am Ziel. Genau deshalb ist das Projekt mit Inklupreneur wichtig: Es hilft uns, Barrieren zu erkennen, an die wir im Alltag bisher nicht gedacht haben.

Welche neuen Perspektiven eröffnet Ihnen die bisherige Zusammenarbeit mit Inklupreneur?
Corbach: Besonders deutlich wurde für mich, dass nicht jede Einschränkung sichtbar ist. Bei einer Begehung unseres Hauses erzählte eine Expertin aus dem Inklupreneur-Team, dass sie Autistin ist und dass sehr helle oder große Räume mit vielen Arbeitsplätzen für sie persönlich eine Belastung sein können. Für mich ist viel Licht beim Arbeiten wichtig. Dass ein anderer Mensch genau das Gegenteil benötigt, hatte ich vorher nicht im Blick. Solche Begegnungen machen sensibler. Sie zeigen, wie individuell gute Arbeitsbedingungen sein können.

Was ist bei der Rückkehr nach einer Erkrankung oder einem Unfall wichtig?
Corbach: Wer durch eine Erkrankung oder einen Unfall plötzlich mit Einschränkungen leben muss, macht sich meist auch Sorgen um den Arbeitsplatz und die eigene Existenz. Die erste Botschaft an unsere Mitarbeitenden ist daher immer: Sprechen Sie frühzeitig mit uns. Wir suchen gemeinsam nach einer Lösung. Manchmal braucht es eine längere Genesungs- und Wiedereingliederungsphase, manchmal andere Aufgaben, einen veränderten Arbeitsplatz oder die Möglichkeit des Homeoffice. Dabei müssen beide Seiten bereit sein, neue Wege zu gehen. Unser Anspruch ist in jedem Fall, Beschäftigung zu erhalten, wenn dies möglich und gewünscht ist.

Welche Haltung braucht es für Inklusion im Arbeitsalltag?
Corbach: Inklusion beginnt im Kopf, mit der Haltung, niemanden ausschließen zu wollen, und mit dem Bewusstsein: Auch ich könnte im Laufe meines Lebens betroffen sein. Wir sollten einander mit Verständnis begegnen, nicht vorschnell urteilen und bei Bedarf nachfragen, um Missverständnisse zu klären.

Welche Aufgaben haben Führungskräfte, und welche Rolle spielt die Belegschaft?
Corbach: Führungskräfte müssen aufmerksam sein, erst einmal beobachten und gemeinsam mit den beteiligten Kolleginnen und Kollegen nach Lösungen suchen. Dafür braucht es Wissen und regelmäßige Sensibilisierung. Aber Inklusion ist keine reine Führungsaufgabe. Sie gelingt nur, wenn alle offen aufeinander zugehen. Dazu gehört auch, individuelle Vereinbarungen im Arbeitsalltag mitzutragen und zu verstehen, warum eine Kollegin oder ein Kollege andere Rahmenbedingungen benötigt. Die Schwerbehindertenvertretung, der Personalbereich und weitere Ansprechpersonen bei der GEWOBA unterstützen und vermitteln dabei.

Was möchten Sie Beschäftigten und Bewerbenden mit einer Beeinträchtigung mitgeben?
Corbach: Niemand sollte befürchten müssen, wegen einer Beeinträchtigung weniger Chancen zu haben. Beschäftigte, die unsicher sind, können sich an eine vertraute Person wenden, etwa an ihre Führungskraft, den Personalbereich oder die Schwerbehindertenvertretung. Und auch Menschen, die sich für eine Tätigkeit bei der GEWOBA interessieren, möchte ich ermutigen, auf uns zuzukommen und sich zu bewerben. Wichtig ist, offen miteinander ins Gespräch zu kommen und gemeinsam zu schauen, welche Bedingungen für eine gute Zusammenarbeit erforderlich sind.

Wie verbindet sich das Thema mit der Quartiersentwicklung?
Corbach: Neben inklusiven Wohnprojekten bieten wir auch Gewerberäume für Projekte mit Inklusionsansatz. Im Q45, einem neuen Quartiersprojekt der GEWOBA in Bremen, soll 2027 ein inklusiv betriebenes Café wie auch eine Fahrradwerkstatt eröffnen. Ich möchte dazu ermuntern, das Café sowie andere Einrichtungen dieser Art zu besuchen und damit aktiv zu unterstützen. Solche Angebote können sich nur dauerhaft etablieren, wenn sie angenommen werden. So kann jede und jeder ganz konkret dazu beitragen, dass gelebte Inklusion im Alltag gelingt.

Zum Hintergrund: Was ist Inklupreneur?
Corbach: Der Name Inklupreneur verbindet „Inklusion“ und „Entrepreneurship“. Das Projekt der gemeinnützigen Hilfswerft gGmbH unterstützt Unternehmen dabei, Inklusion in der Arbeitswelt zu verankern und mehr Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderungen zu schaffen.

Gemeinsam mit Coaches, Fachleuten und Mentorinnen und Mentoren mit Behinderungen entwickeln die teilnehmenden Unternehmen passende Inklusionskonzepte. Die Begleitung reicht von der Analyse bestehender Barrieren über eine inklusivere Gestaltung von Recruiting und Onboarding bis zur Umsetzung konkreter Maßnahmen im Arbeitsalltag.

In Bremen wird das Projekt durch die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aus Mitteln des Landes und des Europäischen Sozialfonds Plus gefördert. Weitere Informationen unter *bremen.inklupreneur.de*

Das Interview führte Katharina Schwarz. ←

„Gemeinsam mit Coaches, Fachleuten und Mentorinnen und Mentoren mit Behinderungen entwickeln die teilnehmenden Unternehmen passende Inklusionskonzepte.“

Anzeige

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.

Wem die Stadt gehört und wer in ihr wohnen kann

Eine wohnungspolitische Stellungnahme zur Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände aus betriebswirtschaftlicher, volkswirtschaftlicher, politischer und gesellschaftspolitischer Sicht

Von Prof. Dr. Alcay Kamis



Mit dem Berliner Sondierungsergebnis vom Oktober 2026 ist die Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände erstmals Gegenstand eines regierungsfähigen Arbeitsprogramms geworden. Seither liegen neue Studien von IMK, DIW und IW vor, die zu teils gegensätzlichen Ergebnissen kommen. Der folgende Beitrag ordnet die Debatte ein. Er fragt nicht, ob das Anliegen berechtigt ist, sondern ob das Instrument hält, was es verspricht und was daraus für die Wohnungswirtschaft insgesamt folgt.



PROF. DR. ALCAY KAMIS FRICS ist Professor für Strategisches Management und Controlling an der EBZ Business School in Bochum, Geschäftsführer der SGW Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH Bad Oeynhausen sowie Geschäftsführer der Dr. Kamis Consult GmbH. Er ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und Autor zahlreicher Fachbeiträge und Bücher.

Kernaussagen

- **Die Vergesellschaftung beantwortet eine Eigentums- und Verteilungsfrage. Die Zahl der Wohnungen verändert sie nicht.**
- **Ob sich die Überführung selbst trägt, hängt fast vollständig an drei Stellgrößen: Entschädigung, Zinsniveau und Bewirtschaftungsstandard. Alle drei zugleich günstig anzusetzen, ist rechnerisch möglich, aber nicht widerspruchsfrei.**
- **Die Mietbelastung entsteht heute weniger in der Bestandsnettokaltmiete als bei Nebenkosten, Energie und beim Zugang zum Neuvertragsmarkt.**
- **Gesellschaftspolitisch begünstigt die Maßnahme die bereits Versorgten. Für Wohnungssuchende ändert sie wenig.**
- **Das Vertrauen in die Wohnungspolitik ist selbst ein knappes Gut. Es betrifft kommunale, genossenschaftliche und private Unternehmen gleichermaßen.**

„Die Frage, wem die Stadt gehört, ist deshalb legitim."

1. Eine berechtigte Frage, eine umstrittene Antwort

Kaum ein wohnungspolitisches Thema hat in den vergangenen Jahren so viel Zustimmung und zugleich so viel Widerspruch erfahren wie die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände nach Art. 15 GG. Am 26. September 2021 stimmten in Berlin 59,1 Prozent der Abstimmenden, gut eine Million Menschen, für die Erarbeitung eines entsprechenden Gesetzes.[1] Die vom Senat eingesetzte Expertenkommission hielt eine Vergesellschaftung 2023 mehrheitlich für verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässig.[2] Nach der Abgeordnetenhauswahl vom 20. September 2026, aus der die Linke mit 25,7 Prozent als stärkste Kraft hervorging, haben Linke, Grüne und SPD die Umsetzung in ihr Sondierungsergebnis aufgenommen.[3]

Wer diese Entwicklung als bloße Stimmungslage abtut, unterschätzt sie. Sie ist Ausdruck einer realen Erfahrung: In angespannten Märkten erleben viele Haushalte die Wohnungssuche nicht als Markt, sondern als Zuteilung. Hinzu kommt ein Vertrauensverlust gegenüber großen, kapitalmarktorientierten Bestandshaltern, der sich aus Erfahrungen mit Instandhaltung, Modernisierungsumlagen und nicht eingelösten Neubauzusagen speist. Im Berliner Bündnis für Wohnungsneubau von 2022 hatten die privaten Partner bis Ende 2026 insgesamt 60.000 Fertigstellungen angestrebt; Vonovia und Deutsche Wohnen meldeten für 2022 zusammen 470.[4]

Die Frage, wem die Stadt gehört, ist deshalb legitim. Für die Wohnungswirtschaft ist aber eine zweite Frage mindestens ebenso wichtig: Wer kann in ihr wohnen? Zwischen beiden Fragen besteht ein Zusammenhang, aber keine Identität. Diese Unterscheidung zieht sich durch die folgende Bewertung.

2. Was konkret verabredet ist

Das Sondierungspapier „Mehr gemeinsam, mehr Berlin" vom 17. Oktober 2026 sieht vor, private Unternehmen ab 10.000 Wohnungen zu erfassen, mit einem Selbstbehalt von 10.000 Wohnungen. Genossenschaften, gemeinwohlorientierte Akteure und Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2021 errichtet wurden, bleiben ausgenommen. Die Entschädigung wird bei 16 Milliarden Euro gedeckelt, „unter der Maßgabe, dass die fiskalische Tragfähigkeit gewährleistet wird". Die Eingangsmiete soll die bisherige Durchschnittsmiete nicht übersteigen, danach gilt die Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Unternehmen, deren Mieten künftig um höchstens zwei Prozent jährlich steigen sollen. Ein Finanzierungskonzept ist für 2027 vorgesehen, ein Gesetzentwurf für Mitte 2028, die Überführung ein Jahr nach Verkündung.[5]

Nach den Kriterien des Papiers wären rund 152.700 Wohnungen betroffen, rund 84 Prozent davon bei einem einzigen Unternehmen. Der Deckel entspricht rund 104.800 Euro je Wohnung und damit etwa 62 Prozent des bilanzierten Verkehrswerts. Zum Vergleich: Das Land Berlin selbst hat bei freihändigen Ankäufen 2019, 2021 und 2024 zwischen rund 156.000 und 167.000 Euro je Wohnung gezahlt.[6] Gegenüber dem Volksentscheid, der auf rund 243.000 Wohnungen zielte, ist der Ansatz also deutlich enger gefasst.

3. Die Diagnose: Wo die Belastung tatsächlich entsteht

Jede Bewertung eines Instruments setzt eine zutreffende Diagnose voraus. Die amtliche Statistik zeichnet hier ein differenzierteres Bild, als die öffentliche Debatte vermuten lässt. Zwischen 2000 und Mitte 2026 stieg die Nettokaltmiete im Bestand bundesweit um 42,1 Prozent, das allgemeine Preisniveau um 65,0 Prozent und die Bruttomonatsverdienste um 91,3 Prozent. Deutlich dynamischer ent-

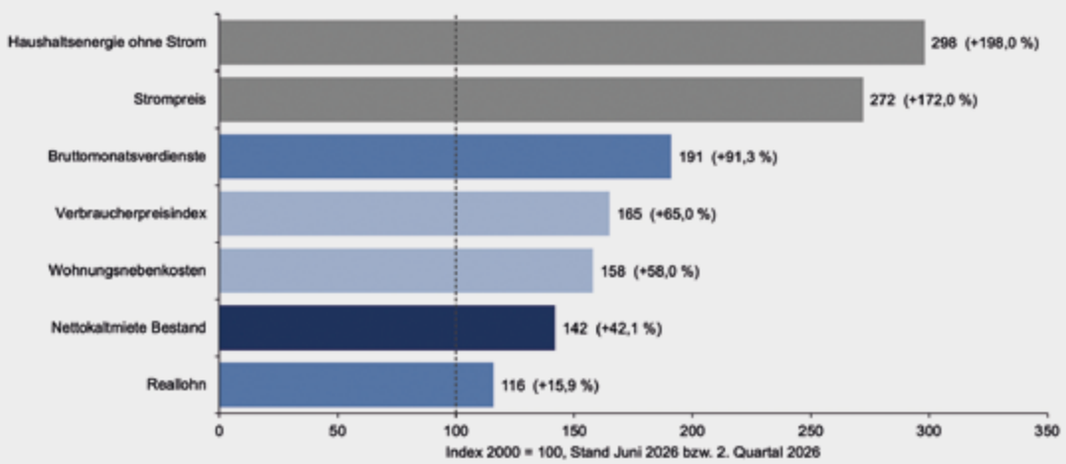
wickelten sich die Wohnungsnebenkosten und vor allem die Haushaltsenergie (Abbildung 1).[7] Die amtliche Wohnkostenquote folgt entsprechend der Energiepreiskurve: Sie stieg von 21,5 Prozent (2020) auf 25,2 Prozent (2023) und sank bis 2025 auf 24,1 Prozent.[8]

Für Berlin gilt Ähnliches. Der Mietspiegel 2026 weist einen Mittelwert von 7,71 Euro/m² aus; die Angebotsmieten lagen im zweiten Quartal 2026 sogar 0,8 Prozent unter dem Vorjahr.[9] Das eigentliche Problem liegt beim Zugang. Die Leerstandsquote ist von 3,6 Prozent (2011) auf 1,6 Prozent (2024) gefallen, die Fluktuation liegt unter zwei Prozent, und zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten klafft eine Lücke von mehr als dem Doppelten. 2025 wurden 11.027 Wohnungen fertiggestellt, bei einem geschätzten Bedarf von 20.000 bis 30.000 jährlich.[10] Präzise formuliert besteht damit weniger ein Bestandsmietenproblem als ein Mengen-, ein Nebenkosten- und ein Zugangsproblem. An dieser Diagnose muss sich jedes Instrument messen lassen, auch die Vergesellschaftung.

4. Betriebswirtschaftliche Perspektive: Trägt sich die Überführung?

Die neueren Studien kommen zu Ergebnissen, die auf den ersten Blick unvereinbar wirken. Das IMK der Hans-Böckler-Stiftung ermittelt für rund 210.000 Wohnungen einen Ertragswert von 13,5 Milliarden Euro und hält die Überführung bei einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent für tragfähig: Einem jährlichen Reinertrag von 543 Millionen Euro stünde ein Kapitaldienst von 345 Millionen Euro gegenüber. Die Autoren empfehlen, die Bestände den bestehenden landeseigenen Gesellschaften zu übertragen und betonen ausdrücklich, dass es zusätzlich „Neubau in großem Stil" brauche.[11] Das DIW kommt mit eigenen Szenarien zu dem Befund, dass bei 13,5 Milliarden Euro Entschädigung und einer Miete von sieben Euro/m² jährlich rund 143 Millionen Euro aus dem Landeshaushalt zuzuschießen wären; selbsttragend sei die Überführung nur bei niedriger Entschädigung und vergleichsweise hohen Mieten.[12] Der Rechnungshof von Berlin hatte bei verkehrswertnahen Entschädigungen von 29 bis 36 Milliarden Euro einen Zuschussbedarf von 0,7 bis 1,0 Milliarden Euro jährlich in den ersten zehn Jahren errechnet.[13]

Abbildung 1:
Entwicklung von Verdiensten, Preisen und Wohnkostenkomponenten in Deutschland 2000 bis Mitte 2026 (Index 2000 = 100). *Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex und Verdienststatistik; eigene Berechnung und Darstellung*



Studie	Umfang	Entschädigung	Kernaussage zur Tragfähigkeit
Rechnungshof Berlin (2024)	240.000 WE	29 bis 36 Mrd. EUR	Zuschussbedarf 0,7 bis 1,0 Mrd. EUR p.a. in den ersten zehn Jahren
Holm et al. für DWE (2025)	240.000 WE	10 bis 17 Mrd. EUR	refinanzierbar bei rd. 7 EUR/m² und 1 % Mietsteigerung
IW, Deschermeier/Voigtländer (Juni 2026)	Bestände > 3.000 WE	nicht beziffert	von Umsetzung wird dringend abgeraten; Neubau und Sozialpolitik wirksamer
IMK, Dullien et al. (Sept. 2026)	rd. 210.000 WE	13,5 Mrd. EUR	tragfähig bei 30 % Eigenkapital; Reinertrag 543 Mio. EUR, Kapitaldienst 345 Mio. EUR
DIW aktuell 126 (Okt. 2026)	240.000 WE	8 bis 29 Mrd. EUR	bei 13,5 Mrd. EUR und 7 EUR/m² Zuschuss rd. 143 Mio. EUR p. a.
Sondierung Berlin (Okt. 2026)	rd. 152.700 WE*	Deckel 16 Mrd. EUR	Tragfähigkeitsvorbehalt; Finanzierungskonzept 2027

** eigene Ableitung aus den Kriterien des Sondierungspapiers. Quellennachweise in den Fußnoten zum Text.*

Die Unterschiede erklären sich weniger aus Rechenfehlern als aus Annahmen. Entscheidend sind drei Stellgrößen: die Höhe der Entschädigung, das Zinsniveau und der Bewirtschaftungsstandard. Eine eigene Modellrechnung auf Basis der Berliner Kennzahlen des Hauptbetroffenen (152.700 Wohnungen, 61,5 m², Ist-Miete 8,26 Euro/m²) macht die Sensitivität sichtbar. Mit den Modellansätzen der ImmoWertV genügt ein Mietpfad von 1,0 Prozent jährlich, um den 16-Milliarden-Deckel über 40 Jahre zu refinanzieren. Setzt man dagegen Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten und Modernisierung auf dem Niveau an, das der Rechnungshof unterstellt und dass die landeseigenen Gesellschaften mit 30 bis 39 Euro/m² heute tatsächlich aufwenden, sind 2,4 Prozent erforderlich, beim Zinsansatz des Rechnungshofs von 4,5 Prozent sogar 2,9 Prozent (Abbildung 2).[14]

Betriebswirtschaftlich ist das der Kern der Sache. Die Überführung trägt sich, wenn die neue Trägerin weniger in die Bestände investiert als die landeseigenen Unternehmen, wenn sie die Mieten stärker anhebt als deren neuer Deckel erlaubt oder wenn das Land rund 4,8 Milliarden Euro Eigenkapital einlegt. Jede dieser Bedingungen ist vertretbar, keine ist kostenlos. Das DIW fasst den Zielkonflikt in einem Satz zusammen: Niedrige Entschädigung, niedrige Mieten und ein unbelasteter Haushalt lassen sich nicht gleichzeitig erreichen.[15] Hinzu kommen Integrationskosten. Wer jemals einen größeren Bestand übernommen hat, weiß, dass Datenmigration, Personalaufbau, Instandhaltungsrückstau und Organisationsentwicklung erhebliche Ressourcen binden. Bei rund 150.000 Wohnungen entstünde einer der größten Vermieter Deutschlands aus dem Stand.

5. Volkswirtschaftliche Perspektive: Allokation, Angebot, Kapital

Volkswirtschaftlich ist zunächst festzuhalten, was unstrittig ist: Ein Eigentümerwechsel im Bestand erzeugt keine zusätzliche Wohnung. Das räumen auch die Befürworter ein, die die Vergesellschaftung als ergänzendes Element einer Strategie verstehen, nicht als deren Ersatz. Die Frage ist daher, welche Folgewirkungen auf Angebot und Allokation zu erwarten sind.

Die empirische Literatur zu Mietregulierungen ist hier vergleichsweise eindeutig. In einer Auswertung von Kholodilin finden 14 von 17 Studien steigende Mieten im unregulierten Segment und 25 von 26 eine geringere Umzugsmobilität.[16] Berlin selbst liefert mit dem 2021 vom Bundesverfassungsgericht aufgehobenen Mietendeckel einen Anschauungsfall: Nach einer Vermieterbefragung des IW sank das Angebot an Mietwohnungen um 51,8 Prozent, während die Angebotsmieten um 10,3 Prozent zurückgingen.[17] Diese Befunde beziehen sich auf Marktregulierungen, nicht auf öffentliche Vermieter. Der Mechanismus seltenerer Umzüge bei Mieten deutlich unter Marktniveau gilt aber auch dort und verringert das Angebot, das im Bestand frei wird.

Ein zweiter Wirkungskanal betrifft das Investitionsklima. Das IW warnt in seinem Gutachten für vier Berliner Kreditinstitute und in einem anschließenden Policy Paper vor steigenden Risikoprämien, einem Rückzug von Kapitalanlegern und Ausstrahlungseffekten auf den Standort Deutschland.[18] Die Größenordnung dieser Effekte ist empirisch schwer zu fassen und wird in der Debatte bisweilen überzeichnet. Dass private Unternehmen in Berlin rund 40 Prozent des Neubaus tragen und Investitionsentscheidungen auf Erwartungssicherheit beruhen, ist hingegen kaum bestreitbar.[19]

Der dritte und vielleicht wichtigste Aspekt sind die Opportunitätskosten. Öffentliche Mittel lassen sich nur einmal ausgeben. Mit 16 Milliarden Euro ließen sich bei Gestehungskosten von rund 312.000 Euro je Wohnung etwa 51.000 Wohnungen vollständig kommunal finanzieren; als Objektförderung mit einem Zuschussäquivalent von rund 125.000 Euro je Wohnung ließe sich ein Vielfaches anstoßen (Abbildung 3).[20] Die Werte sind Größenordnungen, keine Prognosen und unterstellen verfügbare Flächen und Kapazitäten. Sie machen aber die Abwägung sichtbar, um die es geht: Bindung bestehender Bestände oder Erweiterung des Angebots.

Abbildung 2: Erforderliche jährliche Mietsteigerung zur Refinanzierung einer Entschädigung von 16 Milliarden Euro über 40 Jahre nach Bewirtschaftungsstandard und Zinsniveau. Annahmen: 152.700 WE, Ist-Miete 8,26 €/m², Vollfremdfinanzierung, Kostensteigerung 2,5 % p.a.; S1/S2 bei 3,7 % Zins.
Quelle: eigene Modellrechnung

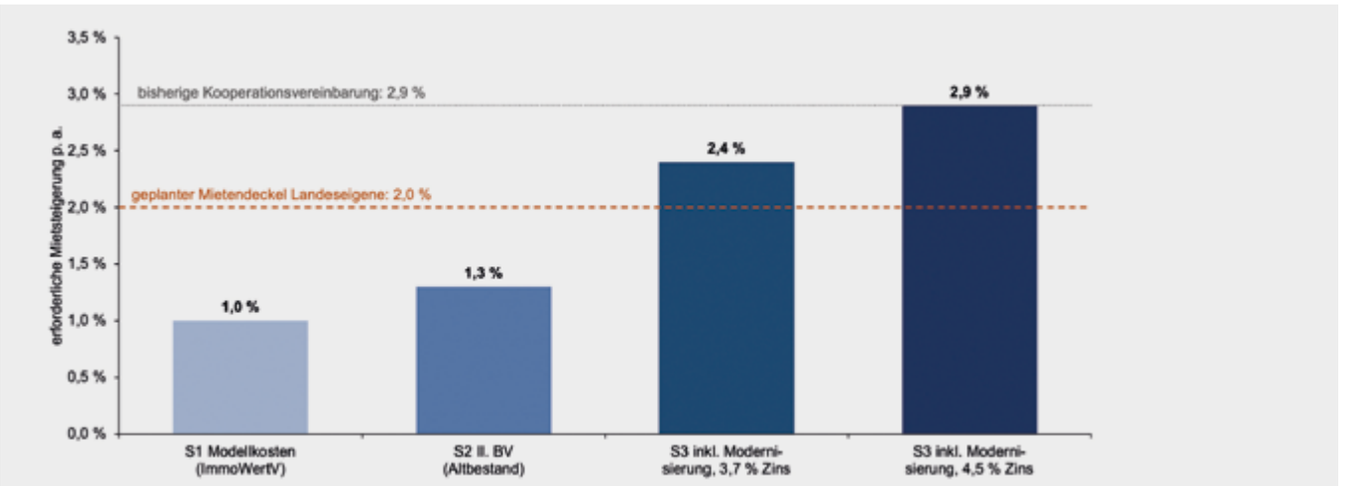
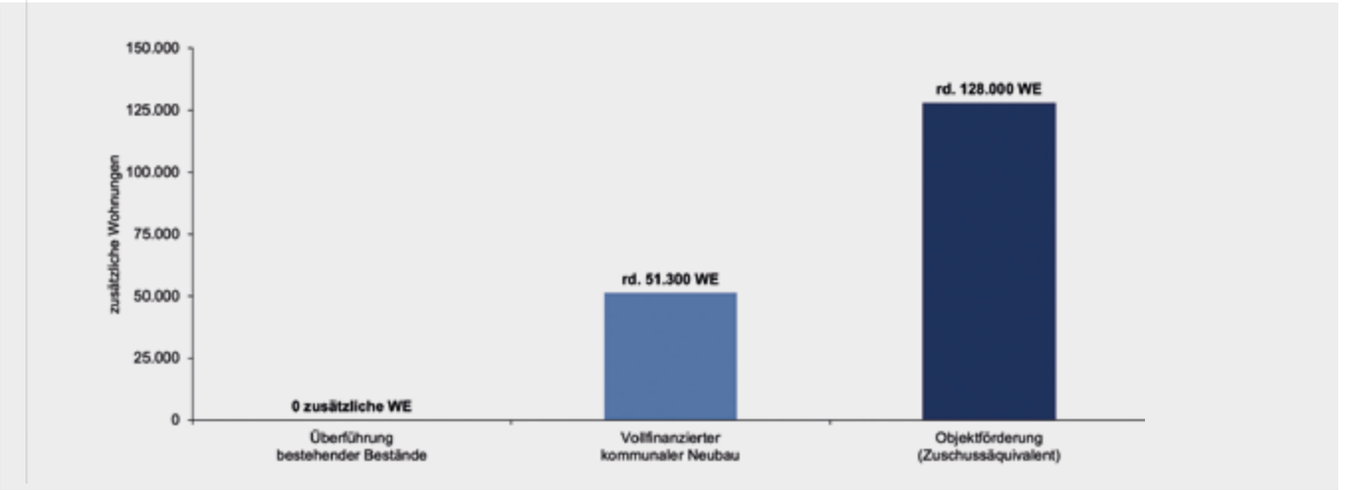


Abbildung 3: Zusätzliche Wohnungen bei alternativer Verwendung von 16 Milliarden Euro (Größenordnungen). Annahmen: Gestehungskosten 312.000 Euro je WE; Zuschussäquivalent der Objektförderung 125.000 Euro je WE.
Quelle: eigene Berechnung



6. Politische und rechtliche Perspektive: Zeit, Haushalt, Kompetenz

Politisch steht das Vorhaben unter erheblichen zeitlichen und rechtlichen Unsicherheiten. Das Berliner Vergesellschaftungsrahmengesetz vom März 2026 tritt erst 24 Monate nach Verkündung, also Ende März 2028, in Kraft. Der Koalitionsausschuss auf Bundesebene hat am 2. Juli 2026 vereinbart, Landesvergesellschaftungen privater Mietwohnungsbestände durch Bundesgesetz auszuschließen; ob ein solches Sperrgesetz kompetenzrechtlich trägt, ist seinerseits umstritten. Bayern hat eine Normenkontrolle angekündigt.[21] Eine Überführung innerhalb der laufenden Wahlperiode ist unter diesen Bedingungen wenig wahrscheinlich und die Schwebezeit wirkt selbst: Eigentümer haben bis dahin wenig Anlass, in Bestände zu investieren, die sie absehbar abgeben.

Rechtlich verlangt Art. 15 Satz 2 in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 GG eine Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten. Die Mehrheit der Expertenkommission hält eine Entschädigung unterhalb des Verkehrswerts für zulässig; das Berliner Rahmengesetz bestimmt den Verkehrswert dagegen als Ausgangspunkt. Ein fixer Gesamtbetrag ohne gesetzlichen Verteilungsmaßstab birgt das Risiko, dass die Entschädigungsregelung insgesamt angreifbar wird.[22] Art. 15 GG ist seit 1949 nie angewandt worden; jede Umsetzung wäre verfassungsrechtliches Neuland.

Fiskalisch trifft das Vorhaben auf einen angespannten Landeshaushalt. Der Doppelhaushalt 2026/2027 umfasst 45,5 und 46,5 Milliarden Euro, die Verschuldung lag zur Jahresmitte 2026 bei 70,6 Milliarden Euro, die Zinsausgaben stiegen von 722 Millionen Euro (2024) auf 1.003 Millionen Euro (2025), und der Stabilitätsbericht 2026 weist die Haushaltslage als auffällig aus.[23] 16 Milliarden Euro entsprechen rund 35 Prozent eines Jahreshaushalts. Das IMK weist zutreffend darauf hin, dass Kredite zur Eigenkapitalausstattung öffentlicher Unternehmen als finanzielle Transaktionen nicht auf die Schuldenbremse angerechnet werden.[24] Die Haftung des Landes und die Konkurrenz um knappe Mittel für Schulen, Verkehr und Neubau bleiben davon unberührt.

7. Gesellschaftspolitische Perspektive: Gerechtigkeit, Vertrauen, Legitimität

Gesellschaftspolitisch berührt die Debatte drei Ebenen, die sich nicht gegeneinander ausspielen lassen.

Die erste ist die Verteilungsgerechtigkeit. Eine Vergesellschaftung sichert die Mieten derjenigen, die bereits in den betroffenen Beständen wohnen. Nach Berechnungen des IW verfügen mehr als 40 Prozent dieser Mieterhaushalte über Einkommen oberhalb des Medians.[25] Die Entlastung ist damit nicht bedarfsgeprüft und sie erreicht Wohnungssuchende, Zuziehende, junge Haushalte und Auszubildende kaum. Wohnungspolitik droht so eine Trennlinie zu verfestigen, die längst sichtbar ist: zwischen den gut Versorgten im Bestand und den Ausgeschlossenen am Neuvertragsmarkt. Hinzu kommt die Wohnkostenseite. Das Sondierungspapier sieht zugleich Mehreinnahmen von mindestens 400 Millionen Euro jährlich vor, „insbesondere durch Steuer- und Gebührenerhöhungen". Grundsteuer, Wasser, Abwasser und Straßenreinigung sind umlagefähig; was die Deckel einem Teil der Mieter über die Kaltmiete geben, kann allen über die zweite Miete wieder genommen werden.[26]

Die zweite Ebene ist das Vertrauen. Eine Wohnungsversorgung, die auf langfristige Investitionen angewiesen ist, braucht Erwartungssicherheit. Das gilt für private Investoren ebenso wie für Genossenschaften, kommunale Unternehmen und deren finanzierende Banken. Zugleich ist Vertrauen auch auf Seiten der Mieterinnen und Mieter eine Ressource. Der Volksentscheid ist auch deshalb erfolgreich gewesen, weil viele Menschen den Eindruck hatten, dass zentrale Versprechen der Wohnungsversorgung nicht eingelöst wurden. Eine Politik, die diesen Eindruck ernst nimmt, ohne neue Unsicherheiten zu erzeugen, ist anspruchsvoller als jede Eigentumsübertragung.

Die dritte Ebene ist die historische Erfahrung. Die Wohnungsgemeinnützigkeit, der Zusammenbruch der Neuen Heimat und die Bestandsbewirtschaftung in der DDR zeigen gleichermaßen, dass die Eigentumsform allein weder Bezahlbarkeit noch Bestandsqualität sichert. Entscheidend waren stets Kostendeckung, Governance und Investitions-

fähigkeit. Umgekehrt zeigt der Abbau von rund 2,9 Millionen Sozialwohnungen (1990) auf rund 1,05 Millionen (2024), dass der Verlust preisgebundenen Wohnraums weniger auf Eigentümerwechsel als auf das planmäßige Auslaufen befristeter Bindungen zurückgeht, deren Verlängerung nicht finanziert wurde.[27] Hinzu kommt eine Generationenfrage: Die Klimaziele im Gebäudebestand verlangen in den kommenden zwei Jahrzehnten Investitionen, die aus den Mieten refinanziert werden müssen. Ein Modell, das sich nur bei gedrosselter Modernisierung trägt, verschiebt Lasten in die Zukunft.

8. Was das für die Wohnungswirtschaft bedeutet

Die Berliner Debatte ist kein Berliner Sonderfall. Sie berührt die gesamte Branche, auch dort, wo niemand über Art. 15 GG nachdenkt. Für kommunale Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, wie belastbar ihre Investitionsfähigkeit ist, wenn ihnen zusätzliche politische Aufträge übertragen werden: Mietendeckel, Ankäufe, Neubau, Klimaschutz und Quartiersarbeit zugleich. Genossenschaften sind zwar ausgenommen, teilen aber den Kapitalmarkt, die Baukosten und die Förderkulisse. Private Bestandshalter müssen sich fragen lassen, wie sie die gesellschaftliche Akzeptanz zurückgewinnen, ohne die eine langfristige Bestandsbewirtschaftung nicht funktioniert.

Für alle gilt: Die Debatte wird nicht durch Abwehr entschieden, sondern durch Leistung. Transparente Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategien, nachvollziehbare Mietanpassungen, belastbare Neubauzusagen und eine aktive Rolle bei der Senkung der Nebenkosten sind die überzeugendsten Argumente gegen die Annahme, nur ein Eigentümerwechsel könne die Versorgung sichern.

9. Fazit: Eigentum klärt Zuständigkeit, nicht Knappheit

Die Vergesellschaftung ist weder Allheilmittel noch Untergang. Sie ist ein Instrument, das eine berechtigte Frage nach Eigentum, Mitbestimmung und Gemeinwohlbindung aufgreift, die drängendere Frage nach dem Angebot aber unbeantwortet lässt. Ob sie sich trägt, entscheidet sich an Annahmen, die mit anderen wohnungspolitischen Zielen, insbesondere Klimaschutz, Mietbegrenzung und Haushaltskonsolidierung, in Spannung stehen. Gesellschaftspolitisch stärkt sie vor allem die bereits Versorgten.

Wirksamer erscheinen Handlungsfelder, über die in der Branche weitgehend Einigkeit besteht: eine verlässliche, mehrjährig indexierte Objektförderung; der Ankauf und die Verlängerung von Belegungsbindungen; eine aktive Boden- und Baulandpolitik einschließlich der Mobilisierung unbebauter Grundstücke; schnellere Genehmigungen und ein Moratorium für neue kostentreibende Standards; eine treffsichere Subjektförderung, deren Richtwerte der tatsächlichen Wohnkostenentwicklung folgen; und eine Begrenzung der hoheitlich gesetzten Wohnnebenkosten. Keines dieser Instrumente ist spektakulär. Zusammen adressieren sie aber genau die Engpässe, die die Diagnose benennt.

Die Wohnungsfrage ist zu Recht eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Sie wird dort gelöst, wo zusätzliche Wohnungen entstehen und Wohnkosten insgesamt tragbar bleiben. Die Antwort auf die Frage, wem die Stadt gehört, ist wichtig. Für die Menschen, die heute eine Wohnung suchen, ist die Antwort auf die Frage, ob es sie gibt, entscheidend. ←

[1] *Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen" vom 26.09.2021: Zustimmung 1.035.950 Stimmen bzw. 59,1 Prozent bei einer Beteiligung von 73,5 Prozent.*

[2] *Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen" (2023): Abschlussbericht, Berlin.*

[3] *Endgültiges Ergebnis der Wahl zum Abgeordnetenhaus Berlin vom 20.09.2026 nach Neuauszählung; Bundeszentrale für politische Bildung (2026).*

[4] *Berliner Zeitung (2026): Bericht zum Monitoring des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen 2022.*

[5] *Die Linke Berlin, Bündnis 90/Die Grünen Berlin, SPD Berlin (2026): Mehr gemeinsam, mehr Berlin. Sondierungsergebnis vom 17.10.2026, S. 5 ff., 23 f.*

[6] *Kamis, A. (2026): Drei Deckel, kein Fundament. Das Berliner Sondierungsergebnis im Faktentest. In: Die Immobilienanalyse, Folge 54, S. 5 ff., mit Nachweisen zu den Transaktionen 2019, 2021 und 2024 sowie zum Halbjahresbericht des Hauptbetroffenen zum 30.06.2026.*

[7] *Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex (Stand 10.09.2026) und Verdienststatistik; ausführlich Kamis, A. (2026): Wir haben kein Kaltmietenproblem. In: Die Immobilienanalyse, Folge 52.*

[8] *Statistisches Bundesamt, Wohnkostenquote nach EU-SILC/Mikrozensus, verschiedene Jahrgänge.*

[9] *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2026; GREIX-Mietpreisindex, Kiel Institut für Weltwirtschaft, Q2/2026.*

[10] *Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026): Statistischer Bericht F II 2, Baufertigstellungen 2025; IBB Wohnungsmarktbericht 2025.*

[11] *Dullien, S.; Kaczmarczyk, P.; Krebs, T.; Truger, A. (2026): Die Überführung von großen Wohnungsbeständen ins Gemeineigentum. Optionen und Fallstricke. IMK Policy Brief Nr. 225, Düsseldorf; Pressemitteilung der Hans-Böckler-Stiftung vom 25.09.2026.*

[12] *Dany-Knedlik, G.; Kholodilin, K. A.; Kritikos, A. S.; Kriwoluzky, A. (2026): Vergesellschaftung der Wohnungsunternehmen in Berlin belastet den Haushalt und schafft keine zusätzliche Wohnung. DIW aktuell Nr. 126, Berlin.*

[13] *Rechnungshof von Berlin (2024): Beratungsbericht nach § 88 Abs. 2 LHO zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf den Landeshaushalt vom 20.02.2024.*

[14] *Kamis (2026), Folge 54, a. a. O., Tabellen 2 und 3. Bewirtschaftungskosten S1 nach ImmoWertV, S2 nach §§ 26, 28 II. BV, S3 zuzüglich nicht umlagefähiger Betriebskosten (3,60 €/m²) und Modernisierung (12 €/m²).*

[15] *Vgl. Fußnote 12.*

[16] *Kholodilin, K. A. (2024): Rent control effects through the lens of empirical research. In: Journal of Housing Economics 63, 101983.*

[17] *Institut der deutschen Wirtschaft, Vermieterbefragung zum Berliner Mietendeckel; BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021, 2 BvF 1/20.*

[18] *Deschermeier, P.; Voigtländer, M. (2026): Auswirkungen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin. Gutachten im Auftrag von Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, DKB und IBB, Köln, 23.06.2026; Voigtländer, M.; Deschermeier, P. (2026): Artikel 15 GG und die Folgen. IW-Policy Paper Nr. 6/2026.*

[19] *Vgl. Fußnote 12.*

[20] *Eigene Berechnung in Anlehnung an Kamis, A. (2026): Vergesellschaftung als wohnungspolitische Fiktion. In: Die Immobilienanalyse, Folge 50, Tabelle 3.*

[21] *Vergesellschaftungsrahmengesetz Berlin vom 18.03.2026 (GVBl. 2026, S. 138); Beschluss des Koalitionsausschusses vom 02.07.2026; zur Kompetenzfrage Art. 72 und Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG.*

[22] *Art. 15 Satz 2 i. V. m. Art. 14 Abs. 3 Satz 2 bis 4 GG; Expertenkommission (2023), a. a. O.*

[23] *Senatsverwaltung für Finanzen Berlin: Doppelhaushalt 2026/2027; Stabilitätsrat: Stabilitätsbericht Berlin 2026.*

[24] *Vgl. Fußnote 11.*

[25] *Vgl. Fußnote 18.*

[26] *Vgl. Fußnote 5.*

[27] *Kamis (2026), Folge 50, a. a. O., Abschnitte 5 und 8, mit weiteren Nachweisen.*

Business Model You – Design Your Future

Von Prof. Dr. Maren Luther, Hochschule Weserbergland



Wie lassen sich die individuellen Potenziale von Mitarbeitenden erkennen und so entfalten, dass sowohl der Einzelne als auch das Unternehmen davon profitieren? Diese Frage stand im Mittelpunkt eines eintägigen Workshops für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, den Prof. Dr. Maren Luther von der Hochschule Weserbergland (HSW) gestaltete. Unter dem Titel „Business Model You – Design Your Future" lernten die Teilnehmenden einen Ansatz kennen, der die persönliche Entwicklung mit unternehmerischem Denken verbindet und dabei einen besonderen Perspektivwechsel ermöglicht: Nicht allein die Anforderungen des Unternehmens stehen im Vordergrund, sondern vor allem die Frage, was aus Sicht des Mitarbeitenden sinnvoll, motivierend und passend ist.



Prof. Dr. Maren Luther
Professorin für Unternehmensführung und Entrepreneurship an der Hochschule Weserbergland sowie Geschäftsführende Gesellschafterin der HyDroneTech GmbH in Hameln

„Der Ansatz ‚Design Your Future´ erweitert dabei die reine Selbstreflexion um eine gestalterische Komponente."

Gerade in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die durch Digitalisierung, demografischen Wandel und veränderte Arbeitsanforderungen geprägt ist, gewinnt diese Perspektive zunehmend an Bedeutung. Denn die erfolgreiche Gestaltung von Veränderungsprozessen hängt nicht nur davon ab, welche Kompetenzen im Unternehmen vorhanden sind, sondern auch davon, ob Mitarbeitende ihre individuellen Fähigkeiten und Interessen sinnvoll einbringen können.

Vom Geschäftsmodell zum persönlichen Zukunftsentwurf

Ausgangspunkt des Workshops war das bekannte Business Model Canvas, das ursprünglich zur Entwicklung und Analyse unternehmerischer Geschäftsmodelle eingesetzt wird. Mit dem Ansatz „Business Model You" wird diese Logik auf die individuelle Ebene übertragen. Die Teilnehmenden betrachten sich und ihre berufliche Tätigkeit gewissermaßen als eigenes Geschäftsmodell und setzen sich systematisch mit ihren Ressourcen, Fähigkeiten, Interessen, Rollen und persönlichen Zielvorstellungen auseinander.

Dabei geht es um weit mehr als eine klassische Stärken-Schwächen-Analyse. Während Potenzialanalysen häufig darauf ausgerichtet sind, vorhandene Kompetenzen zu erfassen und mit bestimmten Anforderungsprofilen abzugleichen, setzt Business Model You an einer anderen Stelle an. Im Mittelpunkt steht nicht die Bewertung einer Person hinsichtlich ihrer Eignung für eine bestimmte Aufgabe, sondern die aktive Auseinandersetzung mit der Frage, wie die eigene berufliche Zukunft sinnvoll gestaltet werden kann. Individuelle Werte, persönliche Motivation und bisher möglicherweise ungenutzte Interessen erhalten dadurch eine besondere Bedeutung.

Perspektivwechsel: Die Brille des Mitarbeitenden aufsetzen

Ergänzt wird Business Model You durch den Ansatz des Design Thinking. Diese Methode hat sich insbesondere bei der Entwicklung innovativer Lösungen und der Bewältigung komplexer Herausforderungen bewährt. Ihr Grundgedanke besteht darin, konsequent die Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer einzunehmen. Übertragen auf die Personal- und Organisationsentwicklung bedeutet dies, bewusst die Perspektive der Mitarbeitenden in den Mittelpunkt zu stellen, um deren individuelle Potenziale zu erkennen und gezielt zu entfalten.

Statt ausschließlich zu fragen, welche Aufgaben ein Unternehmen besetzen muss und welche Personen dafür geeignet sind, rückt eine andere Fragestellung in den Mittelpunkt: Welche Tätigkeiten, Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten passen zu den individuellen Fähigkeiten, Interessen und Bedürfnissen eines Menschen?

Dieser Perspektivwechsel bedeutet keineswegs, dass unternehmerische Anforderungen in den Hintergrund treten. Vielmehr liegt gerade in der Verbindung beider Sichtweisen ein entscheidender Mehrwert. Wenn Mitarbeitende dort eingesetzt werden, wo sie ihre Fähigkeiten sinnvoll nutzen und persönliche Interessen einbringen können, entstehen bessere Voraussetzungen für Motivation, Eigeninitiative und langfristige Leistungsfähigkeit. Davon profitieren beide Seiten: Mitarbeitende können ihre Potenziale sinnstiftend entfalten, während Unternehmen vorhandene Kompetenzen gezielter nutzen und ihre Zukunftsfähigkeit stärken.

Zukunft gestalten statt Potenziale nur erfassen

Ein wesentlicher Bestandteil des Workshop-Tages war die praktische Auseinandersetzung mit den vorgestellten Methoden. Als Vertreterinnen und Vertreter ihrer jeweiligen Unternehmen und Institutionen erhielten die Teilnehmenden die Gelegenheit, den Ansatz selbst auszuprobieren, gewohnte Denkmuster zu hinterfragen und neue Perspektiven auf berufliche Rollen und Entwicklungsmöglichkeiten einzunehmen. Die eigene Erfahrung mit der Methode bot zugleich eine Grundlage, um deren Potenzial für die Personal- und Organisationsentwicklung in der jeweils eigenen Organisation einschätzen zu können.

Der Ansatz „Design Your Future" erweitert dabei die reine Selbstreflexion um eine gestalterische Komponente. Ziel ist es, nicht nur den gegenwärtigen Zustand zu betrachten, sondern unterschiedliche Zukunftsmöglichkeiten zu entwickeln und neue Handlungsspielräume sichtbar zu machen. Im Vordergrund stehen die Offenheit für Veränderungen, das Experimentieren mit neuen Ideen und die Erkenntnis, dass berufliche Entwicklung nicht ausschließlich durch vorgegebene Karrierewege bestimmt sein muss.

Gerade für Führungskräfte bietet dieser Gedanke einen wertvollen Impuls. Mitarbeitende werden nicht allein als Träger bestimmter Kompetenzen betrachtet, sondern als Persönlichkeiten mit individuellen Vorstellungen,

Erfahrungen und bislang möglicherweise unentdeckten Potenzialen. Dies eröffnet neue Möglichkeiten für Personalentwicklung, Aufgabenverteilung und Zusammenarbeit.

Individuelle Entwicklung als strategischer Erfolgsfaktor

Die im Workshop vorgestellte Kombination aus Business Model You und Design Your Future wurde an der Hochschule Weserbergland zu einem eigenständigen Workshop-Ansatz verbunden, der auch für Unternehmen und Organisationen als Format zur Personal- und Organisationsentwicklung angeboten wird.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ergeben sich daraus vielfältige Anknüpfungspunkte. Angesichts des Fachkräftemangels und der zunehmenden Veränderungsdynamik wird es immer wichtiger, vorhandene personelle Ressourcen nicht nur anhand bestehender Stellenprofile zu beurteilen, sondern individuelle Entwicklungsmöglichkeiten aktiv zu erschließen.

Der Workshop machte deutlich, dass nachhaltige Personalentwicklung dort beginnt, wo die Perspektiven von Mitarbeitenden und Unternehmen zusammengeführt werden. Wer individuelle Interessen, Werte und Fähigkeiten ernst nimmt und mit den strategischen Zielen des Unternehmens verbindet, schafft die Grundlage dafür, dass Menschen ihre Potenziale nicht nur erkennen, sondern auch tatsächlich entfalten können. „Business Model You – Design Your Future" liefert hierfür einen Ansatz, der dazu ermutigt, das gewohnte „Business as usual" zu verlassen und berufliche Zukunft bewusst und selbstwirksam zu gestalten. ←



Anzeige

Mitarbeitergespräche neu denken:

Mit „Business Model You“ Potenziale entfalten

Von Kathrin Tietz, Vorständin Wunstorfer Bauverein

Klassische Mitarbeitergespräche verlaufen oft nach Schema F: Rückblick, Zielvereinbarung, Feedback. Doch wie oft gelingt es dabei wirklich, dass „große Ganze“ der beruflichen Identität eines Mitarbeiters zu erfassen?

Im Rahmen unseres jüngsten Workshops des Personalausschusses des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Bremen Niedersachsen) an der HSW Hameln mit Prof. Maren Luther haben wir einen Ansatz vertieft, der genau hier ansetzt: „Business Model You“.

Was ist „Business Model You“?
Das Konzept überträgt die Logik des „Business Model Canvas” – ein Standardwerkzeug der strategischen Unternehmensführung – auf die individuelle Person. Der Mitarbeiter betrachtet sich selbst als „Unternehmen im Unternehmen“.

Die Stärken liegen oft im Verborgenen
Ein entscheidender Punkt, den wir im Workshop diskutiert haben: Man muss für eine Stärkenanalyse nicht immer auf das offizielle Jahresgespräch warten. Gerade in kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) sind die informellen „Flurgespräche an der Kaffeemaschine“ eine unterschätzte Goldgrube.

Wer sich Zeit für ein kurzes, echtes Interesse am Gegenüber nimmt, erfährt oft Dinge, die im Berufsalltag untergehen:

- Der Mitarbeiter, der am Wochenende als Sporttrainer agiert, bringt Führungskompetenz und Motivationskraft mit.
- Die Kollegin, die als Schatzmeisterin im Verein fungiert, besitzt hohe organisatorische Fähigkeiten und ein Gespür für Finanzen.
- Das Teammitglied, das sich politisch engagiert, beweist Durchsetzungsstärke und Verhandlungsgeschick.

Diese Hobbys und Freizeitaktivitäten sind keine Privatsache – sie sind wertvolle Indikatoren für verborgene Kompetenzen. Wenn wir diese Stärken im Unternehmenskontext erkennen und fördern, gewinnen wir Mitarbeiter, die ihre Leidenschaft und ihr volles Potenzial einbringen können.

Der Mehrwert für die Praxis
Für Führungskräfte bietet dieser Ansatz eine neue Qualität:

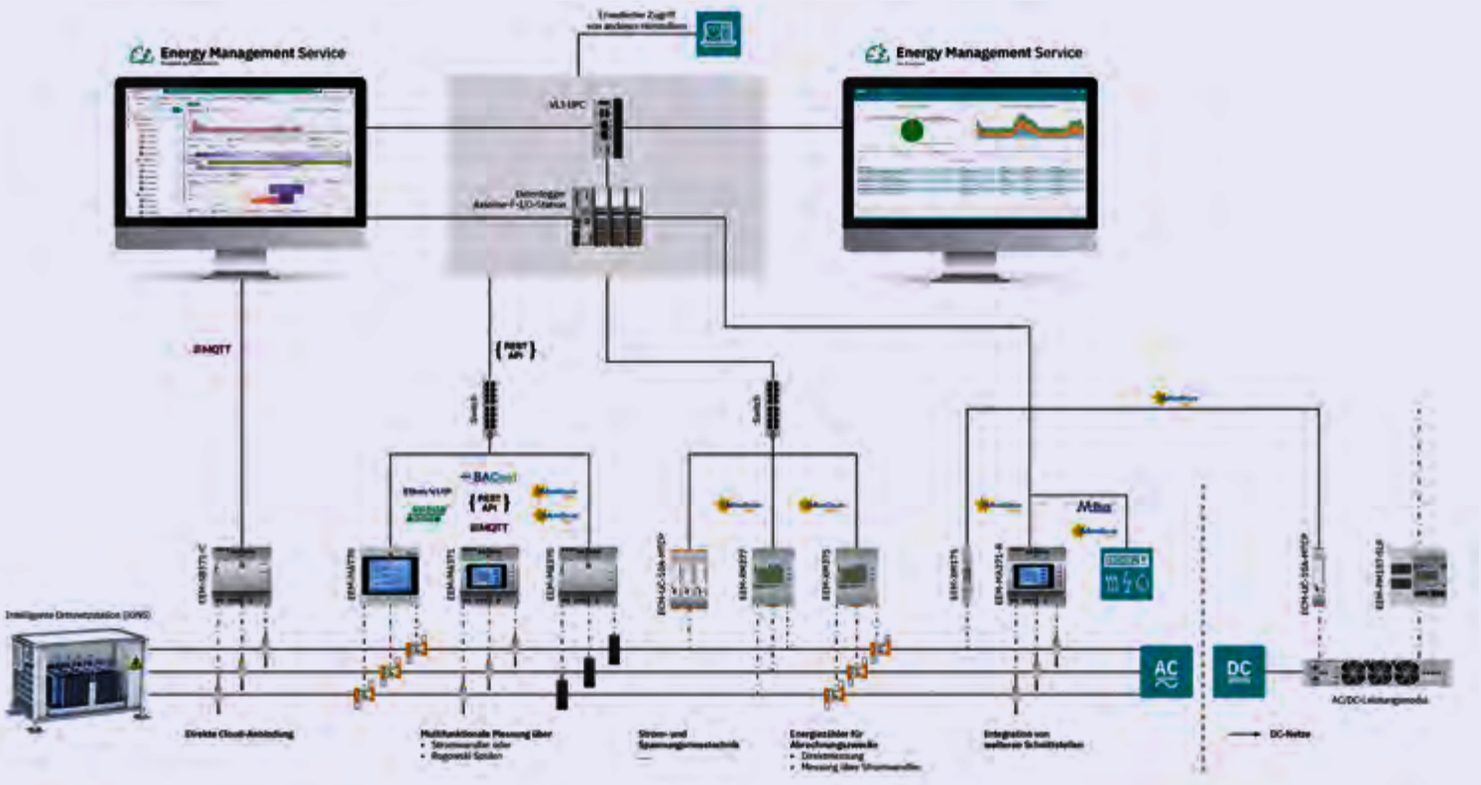
1. Stärken-Orientierung: Es wird der Mensch hinter der Stellenbeschreibung gesehen
2. Transparenz: Es schafft Verständnis für die Tätigkeiten, die den Mitarbeiter motivieren und zeigt, wo er sich einbringen möchte.
3. Eigenverantwortung: Mitarbeiter werden zu aktiven Gestaltern ihrer beruflichen Zukunft.

Fazit
Der Workshop an der HSW Hameln hat gezeigt: Wenn Führungskräfte den Raum für echten Austausch schaffen – ob informell an der Kaffeemaschine oder strukturiert im Gespräch – gewinnen beide Seiten. Das Vorgehen verschafft ein klareres Bild über Potenziale, und die Mitarbeiter fühlen sich in ihrer Gesamtheit wertgeschätzt.

Energiemanagement in Wohngebäuden:

Effizienz beginnt im Betrieb

Von Frank Urbansky
Freier Journalist / Fachautor / Vorsitzender energieblogger.net



Topologie eines EMS.
Foto: Phönix Contact

Wohngebäude werden mit eigenen Energieerzeugern und -verbrauchern zu komplexen Energiesystemen. Damit sie effizient zusammenarbeiten, müssen Erzeugung, Verbrauch, Speicherung und Bezug koordiniert werden.

„Für das Projekt werden Heizenergieeinsparungen von bis zu **26 %** angegeben."

Energiemanagementsysteme (EMS) können helfen, Energieerzeuger und -verbraucher in Wohngebäuden aufeinander abzustimmen, Kosten und Emissionen zu senken und die Versorgung zu sichern. Entscheidend ist, dass sie im Alltag zuverlässig funktionieren. Beispiele aus der norddeutschen Wohnungswirtschaft zeigen unterschiedliche Ansätze – von der digitalen Heizungsoptimierung bis zum Energieservice mit eigener Fachkompetenz.

Vom Heizungskeller zum vernetzten Energiesystem

Ein umfassendes EMS stimmt Erzeuger und Verbraucher aufeinander ab. So kann die Wärmepumpe bevorzugt arbeiten, wenn die Photovoltaikanlage viel Strom liefert. Ein Batteriespeicher kann Lastspitzen abfedern, während ein Lademanagement die verfügbare Anschlussleistung auf mehrere Elektrofahrzeuge verteilt. Auch Wetterprognosen, Strompreise und Nutzungsprofile lassen sich berücksichtigen.

Im Gebäudebestand beginnt Energiemanagement häufig mit der Optimierung der Heizungsanlagen. Digitales Monitoring liefert Betriebsdaten, macht Fehlfunktionen sichtbar und ermöglicht gezielte Anpassungen.

Wie das in größerem Maßstab funktioniert, zeigt die meravis Wohnungsbau- & Immobilien-GmbH aus Hannover. Gemeinsam mit SigmaHeat wurden 350 Heizzentralen für rund 11.500 Wohneinheiten erfasst, analysiert und optimiert. Untersucht wurden unter anderem Anlagenzustand, Regelungstechnik und Verbrauchswerte. Anschließend wurden Heizkurven, Pumpensteuerungen und zeitabhängige Betriebsprogramme angepasst.

Die Heizzentralen werden weiterhin digital überwacht, um Störungen frühzeitig zu erkennen. Für das Projekt werden Heizenergieeinsparungen von bis zu 26 Prozent angegeben. Dieser Spitzenwert lässt sich jedoch nicht pauschal übertragen: Das Einsparpotenzial hängt wesentlich vom bisherigen Anlagenbetrieb ab.

Wirtschaftlichkeit entsteht im Betrieb

Wirtschaftlicher Nutzen entsteht, wenn Betriebsdaten zu geringeren Wärmeverlusten, mehr selbst genutztem Solarstrom, weniger Lastspitzen oder ungeplanten Ausfällen führen.

Für Wohnungsunternehmen zählt deshalb die Gesamtrechnung. Neben den Investitionen sind Lizenz- und Kommunikationskosten, Wartung, Updates, Messstellenbetrieb und interner Betreuungsaufwand zu berücksichtigen. Zudem profitieren Eigentümer, Betreiber und Mietparteien nicht zwangsläufig gleichermaßen von den Einsparungen.

hanova verbindet digitale Technik mit eigener Fachkompetenz. Die hundertprozentige Tochter hanova SERVICES betreut mit ihrem Energieservice rund 500 Heizzentralen. Künftig sollen Betriebsdaten möglichst engmaschig erfasst werden, bei geeigneten Regelungen im Minutentakt. So will das Unternehmen Störungen frühzeitig erkennen und den Anlagenbetrieb kontinuierlich optimieren *(siehe Interview „Wir wollen Störungen erkennen, bevor es in der ersten Wohnung kalt wird").*

Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung setzt hanova rund zehn Prozent Energieeinsparung an. Bei einer jährlich bereitgestellten Wärmemenge von etwa 130 Gigawattstunden könnte dies die CO_2-Emissionen um etwa 2.000 bis 2.500 Tonnen pro Jahr senken. Ob sich diese Prognosen erfüllen, muss der laufende Betrieb zeigen. Da hanova die Anlagen bereits regelmäßig optimiert hat, ist das Ausgangsniveau vergleichsweise hoch.

Viele Aufgaben übernimmt das Unternehmen selbst: Eigene Fachkräfte sollen Messtechnik und Gateways installieren, Techniker und Ingenieure die Optimierungsempfehlungen prüfen und freigeben. Der Technologiepartner stellt Plattform, Konnektivität und Datenhaltung bereit.

Zuständigkeiten früh klären

Mit zunehmender Vernetzung müssen Elektro-, Heizungs- und Mobilitätstechnik, Messwesen und Gebäudeautomation gemeinsam geplant werden. Wer verantwortet das Gesamtsystem? Wer prüft die Kompatibilität und analysiert Fehler, wenn einzelne Komponenten funktionieren, das Gebäude aber dennoch zu viel Energie verbraucht?

Wie sich die Energieversorgung organisatorisch bündeln lässt, zeigt die GEWOBA in Bremen. Ihre 2015 gegründete Tochter GEWOBA Energie GmbH versorgt inzwischen mehr als ein Drittel der GEWOBA-Haushalte mit Wärme. Das Unternehmen verbindet energieeffiziente Anlagentechnik mit digitaler Gebäudeleittechnik und bezeichnet seinen Ansatz als „aktives Energiemanagement".

Offene Schnittstellen sichern Handlungsspielraum

Im Gebäudebestand treffen häufig Anlagen unterschiedlicher Hersteller und Generationen aufeinander. Kommunikationsstandards wie Modbus, M-Bus, KNX, EEBUS oder OCPP können ihre Einbindung erleichtern. Ob die Komponenten tatsächlich zusammenspielen, muss jedoch für die jeweilige Konfiguration geprüft werden.

Für Ausschreibung und Vergabe sind deshalb Erweiterbarkeit, Datenzugang und langfristige Betreuung entscheidend. Lassen sich zusätzliche Verbraucher integrieren? Wie lange gibt es Sicherheitsupdates? Können Betriebsdaten bei einem Anbieterwechsel weiterverwendet werden?

hanova kombiniert aufeinander abgestimmte Komponenten eines Anbieters mit offenen Schnittstellen. Die Messwerte werden über Gateways an eine cloudbasierte Plattform übertragen. Zugleich sollen sie in lesbaren Formaten und über Programmierschnittstellen (APIs) für eigene Anwendungen verfügbar sein. So will das Unternehmen einen zuverlässigen Betrieb und den Zugriff auf seine Daten sicherstellen.

Daten gezielt nutzen und Bewohner einbeziehen

Ein EMS schafft Transparenz über Verbrauch, Erzeugung und Anlagenzustand. Doch nicht jede technisch erfassbare Information ist erforderlich. Besonders bei wohnungsbezogenen Daten müssen Zweck, Umfang, Zugriffsrechte und Speicherdauer frühzeitig geklärt werden.

Für viele Optimierungsaufgaben reichen bereits Daten aus der zentralen Anlagentechnik. Werden zusätzliche Informationen benötigt, sollte ihr Nutzen nachvollziehbar sein. Datenschutz und verständliche Kommunikation gehören deshalb von Beginn an zur Planung.

Das gilt auch für Mieterstrom und gemeinschaftliche Versorgungsmodelle. Bewohner müssen wissen, wie die Angebote funktionieren, welche Kosten entstehen und welche Wahlmöglichkeiten sie haben. Ihre Akzeptanz ist eine Voraussetzung für den langfristigen Erfolg.

Nach der Inbetriebnahme beginnt die Optimierung

Erst reale Lastprofile zeigen, ob Regelstrategien funktionieren und Anlagen effizient zusammenspielen. Fernwartung, Fehleranalyse, Updates und regelmäßige Anpassungen bleiben deshalb dauerhafte Aufgaben. Reaktionszeiten, Kennzahlen, Berichtswesen, Datenzugänge und Bedingungen für einen Anbieterwechsel sollten vertraglich geregelt sein.

Wie wichtig die laufende Kontrolle ist, verdeutlicht hanova am Beispiel von Wärmepumpen und Hybridsystemen. Eine installierte Wärmepumpe garantiert noch keinen effizienten Betrieb. Häufiges Takten oder eine ungünstige hydraulische Einbindung können ihre Leistung im Gesamtsystem erheblich beeinträchtigen. Bei Blockheizkraftwerken liefern unter anderem Start-Stopp-Verhältnisse und Betriebsstunden Hinweise auf die Effizienz.

Fazit

Für Wohnungsunternehmen empfiehlt sich ein schrittweises Vorgehen: Bestand erfassen, Ziele festlegen, Lösungen erproben und ihre Wirkung nachweisen. Erst dann lässt sich entscheiden, welche Ansätze auf weitere Gebäude übertragen werden sollten. Maßstab bleibt, ob sie nachweislich Kosten und Emissionen senken und die Wärmeversorgung zuverlässig sichern. ←

„Bestand erfassen, Ziele festlegen, Lösungen erproben und ihre Wirkung nachweisen."

Eines der hanova-Gebäude, das mit Wärmepumpen versorgt wird.
Foto: hanova



Anzeige

STIEBEL ELTRON

CO_2-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 CO_2-Bilanz im Bestand und erfüllen alle Anforderungen im Neubau.

fast 50 Jahre Wärmepumpen

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

R290 Natürliches Kältemittel wpnext

Universelle Einsetzbarkeit wpnext

Maximale Sicherheit wpnext

Leichte Installation wpnext

Technik zum Wohlfühlen

www.stiebel-eltron.de/immobilienwirtschaft

„Wir wollen Störungen erkennen, bevor es in der ersten Wohnung kalt wird"



Torsten Weichert
Foto: hanova Energieservice

hanova will den Betrieb seiner rund 500 Heizzentralen mithilfe digitaler Daten optimieren. Torsten Weichert, Leiter hanova Energieservice, erklärt, welche Einsparungen das Unternehmen erwartet und warum es dabei auf eigene Fachkompetenz setzt.

Welche Betriebsdaten erfassen Sie, und wie wollen Sie diese nutzen?
Torsten Weichert: Wir erfassen unter anderem Temperaturen, Verbrauchswerte, Wärmemengen und Leistungen. Hinzu kommen Fehlercodes, die künftig automatisch gemeldet werden sollen. So wollen wir Störungen möglichst frühzeitig erkennen – bevor es in der ersten Wohnung kalt wird. Bei modernen Regelungen streben wir eine Datenerfassung im Minutentakt an. Ältere Anlagen bieten dafür nicht immer die Voraussetzungen. Entscheidend ist, dass wir den Betrieb kontinuierlich überwachen und bei Bedarf unterjährig nachsteuern können. Eine Auswertung erst am Jahresende reicht nicht aus.

Wie soll die energetische Optimierung konkret funktionieren?
Weichert: Die Software soll aus den Betriebsdaten konkrete Optimierungsempfehlungen ableiten. Unsere Techniker und Ingenieure werden diese zunächst selbst prüfen und freigeben. Später wäre auch eine automatisierte Umsetzung denkbar. Entscheidend ist, den Energieeinsatz zu reduzieren, ohne die Versorgungssicherheit zu beeinträchtigen.

Welche Energie- und CO_2-Einsparungen erwarten Sie?
Weichert: Für unsere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung setzen wir zehn Prozent Energieeinsparungen an. Bei einer jährlich bereitgestellten Wärmemenge von rund 130 Gigawattstunden entspricht das einer geschätzten CO_2-Minderung von 2.000 bis 2.500 Tonnen pro Jahr. Belastbare Ergebnisse aus dem laufenden Betrieb liegen noch nicht vor. Das tatsächliche Potenzial hängt stark vom Ausgangszustand ab. Unsere Anlagen wurden bereits regelmäßig überprüft und optimiert. Wir starten also nicht bei null, halten die angenommenen zehn Prozent aber für erreichbar.

Wie ist das System technisch aufgebaut, und wie stellen Sie sicher, dass Sie unabhängig vom Anbieter auf Ihre Daten zugreifen können?
Weichert: Wir setzen auf ein offenes System mit gängigen Kommunikationsprotokollen wie Modbus und M-Bus. Messwerte aus den Heizzentralen werden über Gateways an eine cloudbasierte Plattform übertragen. Der Anbieter stellt auch die aufeinander abgestimmte Hardware bereit. Wichtig ist uns, dass wir die Daten in lesbaren Formaten exportieren und über Schnittstellen für eigene Anwendungen nutzen können. Wir wollen nicht von einer proprietären Lösung abhängig sein.

Smart-Meter-Rollout: 5,9 Prozent ausgestattet

Zum 30. Juni 2026 waren in Deutschland rund 3,17 Millionen intelligente Messsysteme (iMSys) installiert. Das entspricht 5,9 Prozent aller gemeldeten Strom-Messlokationen und einem Zuwachs von rund 766.000 Systemen seit Ende 2025.

In der Pflichtgruppe mit einem Jahresverbrauch von 6.000 bis 100.000 kWh sowie steuerbaren Verbrauchseinrichtungen nach § 14a EnWG stiegt die Ausstattungsquote von 23,3 auf 26,1 Prozent.

Für die Wohnungswirtschaft gibt es keine gesonderte bundesweite Quote. Die Gesamtquote bezieht sich auf Strom-Messlokationen, nicht auf Mietwohnungen oder Mehrfamilienhäuser. Auch die Fernablesbarkeit von Wärme- und Warmwasserzählern wird separat erfasst.

Quelle: Bundesnetzagentur, „Roll-out intelligenter Messsysteme", Datenauswertung H1/2026 und Pressemitteilung vom 21. September 2026. Datenstichtag: 30. Juni 2026

Welche Aufgaben übernimmt hanova selbst, und welche Rolle spielt die eigene Fachkompetenz?
Weichert: Wir wollen die Messtechnik selbst installieren und die Optimierungsempfehlungen eigenständig prüfen. Dafür verfügen wir über Fachkräfte aus den Bereichen Elektro, Heizung und Sanitär sowie über Techniker und Ingenieure. Die Betriebs- und Betreiberverantwortung bleibt bei uns. Unser Partner übernimmt die Plattform, Konnektivität und Datenhaltung. Mit eigenen Fachkräften können wir den Anlagenbetrieb unmittelbar beurteilen und gezielt eingreifen. Nicht jedes Wohnungsunternehmen hat diese Möglichkeiten. Dort können stärker automatisierte Lösungen sinnvoll sein.

Warum ist das Monitoring gerade bei Wärmepumpen und Hybridsystemen wichtig?
Weichert: Weil neue Technik allein noch keinen effizienten Betrieb garantiert. Taktet eine Wärmepumpe häufig oder ist sie hydraulisch ungünstig eingebunden, kann ihr Beitrag zur Wärmeversorgung gering bleiben, während die konventionelle Anlage weiterhin einen Großteil der Wärme liefert. Auch bei Blockheizkraftwerken geben etwa Betriebsstunden und Start-Stopp-Verhältnisse Aufschluss über die Effizienz. Entscheidend ist, dass wir solche Betriebszustände erkennen und die richtigen Anpassungen ableiten.

Minol eMonitoring

Transparenz für Verwalter und Bewohner.



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**.

minol.de/hkvo-neu

Minol

Anzeige

Beratung für barrierefreies Wohnen und Bauen – Angebote in Niedersachsen und Bremen



Bedarf an barrierefreiem Wohnen
Ein Großteil der älteren Menschen sowie Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, leben in ihren angestammten Wohnungen und möchten dort auch im hohen Alter bleiben. Die meisten Wohnungen und Häuser entsprechen aber den veränderten Bedürfnissen im Alter oder bei körperlicher Einschränkung nicht, und so kann die Wohnung zu einer täglichen Hürde und Herausforderung werden. Der Einstieg in die Badewanne oder Dusche ist zu hoch, die Stufen am Eingangsbereich können nicht mehr überwunden werden, die Türen sind zu eng für den Rollstuhl oder die Wohnung im ersten Stock wird unerreichbar.

Was macht die Wohnberatung?
Wohnberaterinnen und Wohnberater informieren und beraten, wie Wohnungen oder Häuser auch im Alter und bei Behinderung alltagstauglicher, sicherer und komfortabler gestaltet werden können, und zwar sowohl im akuten Notfall als auch vorausschauend und vorsorglich.

„In der Beratung werden gemeinsam mit den Ratsuchenden konkrete Lösungen und ein Leitfaden für die Umsetzung erarbeitet."



KomFort
Beratung für Barrierefreiheit



Kontakt zum Niedersachsenbüro:

Kontakt:
info@neues-wohnen-nds.de
Tel. 0511 165010-80

Weitere Informationen
unter https://
neues-wohnen-nds.de/
wohnberatung/

Kontakt zu KomFort:
info@kom-fort.de
Tel. 0421 79011-0

Autor:innen:
Annette Brümmer und
Susanne Knaak
(Niedersachsenbüro)

Isabelle Barthelmeß
und Simon Breul
(KomFort – Beratung
für Barrierefreiheit)

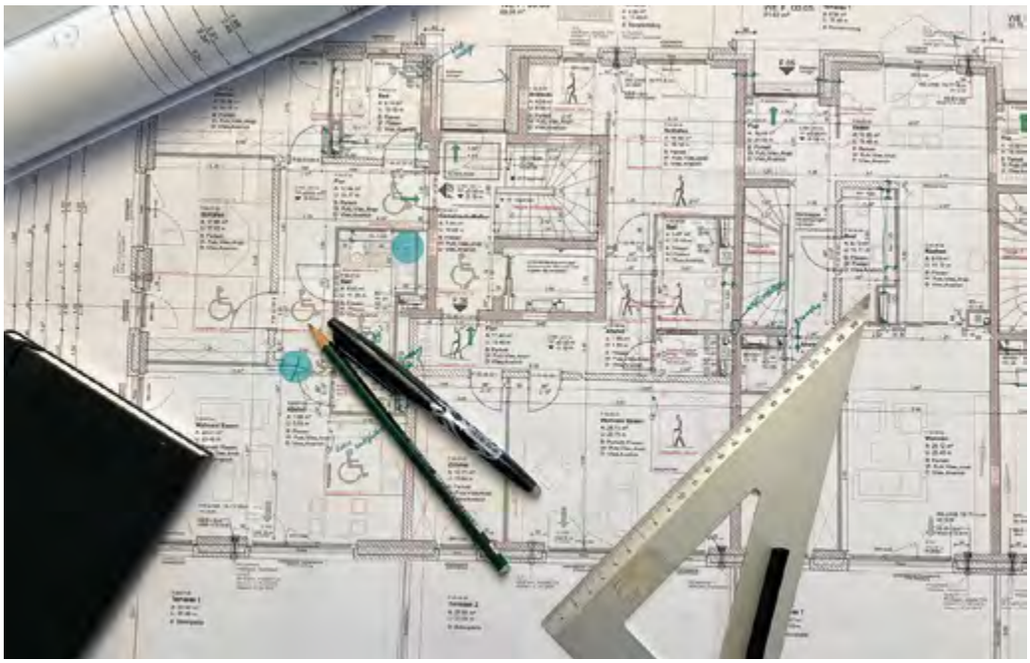
Die individuelle Beratung ist in der Regel mit einem oder mehreren Hausbesuchen verbunden. Auch telefonische Beratungen oder Informationen per Mail werden angeboten. Die Maßnahmen reichen von baulichen Veränderungen wie dem Einbau einer ebenerdigen Dusche, Türverbreiterungen und Rampen über den Einsatz von Hilfsmitteln bis hin zur Umorganisation der gesamten Wohnung. Auch für die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit kognitiven oder Sinneseinschränkungen gibt es sinnvolle Veränderungsmaßnahmen zur Erleichterung des Alltags. Hierbei werden auch Gefahrenquellen angesprochen und Unfallgefahren oftmals minimiert. Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Beratung zu technischen / digitalen Unterstützungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Sprachassistenten, Tür-/Kamerasysteme, Lichtsteuerung, Notruf- und Ortungssysteme sowie Sturzerkennung.

Wohnberaterinnen und Wohnberater unterstützen bei Bedarf auch bei der Umsetzung, geben Tipps zum Umgang mit Handwerksunternehmen oder zeigen Möglichkeiten zur Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen auf. Auch die Beratung zu Wohnalternativen gehört zu ihrem Aufgabenfeld. Ein weiterer wichtiger Arbeitsschwerpunkt ist die Öffentlichkeitsarbeit, da viel Informations- und Sensibilisierungsarbeit nötig ist, um Möglichkeiten der barrierefreien Wohnungsanpassung bekannt zu machen.

Eine kluge, vorausschauende Planung bei Neuanschaffungen, Umbau und Neubau bietet schon heute eine gute Wohnqualität und kann spätere kostspielige Umbaumaßnahmen vermeiden helfen.

Neutralität ist ein besonders wichtiger Aspekt im Beratungsprozess: Es werden keine Produkte verkauft und keine Herstellerinteressen vertreten – Empfehlungen richten sich ausschließlich nach dem, was für die betroffene Person in ihrer Lebenssituation sinnvoll und realisierbar ist. In der Beratung werden gemeinsam mit den Ratsuchenden konkrete Lösungen und ein Leitfaden für die Umsetzung erarbeitet.

In den meisten Fällen wird eine Wohnberatung erst in Anspruch genommen, wenn aufgrund eines Unfalls oder einer Erkrankung konkreter Bedarf besteht und die Wohnung nicht mehr sicher nutzbar ist. Häufig fragen Angehörige an. Aber auch für die Zukunft wird umgebaut. So wurden z. B. in einer Arbeitsgruppe beim Niedersächsischen Bauministerium Kriterien entwickelt, worauf Ein- und Zweifamilienhausbesitzer bei Neubau und Bestand achten sollten. Auch in Bremen werden Möglichkeiten des barrierefreien Bauens für Mehrparteienhäuser im Rahmen eines Begleitgremiums mit der Wohnungswirtschaft und dem Bauressort diskutiert.



„Bei der Vermittlung von rollstuhlgerechtem Wohnraum zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil der Wohnungen im Neubau entsteht."

Wer bietet Wohnberatung in Niedersachsen an?

Mit dem Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter fördert das Niedersächsische Sozialministerium seit 2008 eine landesweite Informationsstelle zu den Bereichen „Wohnberatung" sowie „Neue Wohnformen und verbindliche Nachbarschaften". Träger sind die beiden gemeinnützigen Vereine Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V. und Bundesvereinigung FORUM Gemeinschaftliches Wohnen eV. Zu den Angeboten gehören ein umfangreiches Schulungsangebot, Erfahrungsaustausch, Arbeitshilfen, ein Newsletter, Vorträge und Fachtagungen sowie eine Website mit Fachinformationen und Anlaufstellen.

In Niedersachsen gibt es keine einheitliche Struktur der Wohnberatung. Ein großer Teil der Wohnberatung wird in den Senioren- und Pflegestützpunkten Niedersachsen (SPN) geleistet. Diese sind die Anlaufstellen für alle Fragen rund um Alter und Pflege. Andere SPNs kooperieren mit lokalen Anbietern von Wohnberatung. Bei gut zwei Dritteln der SPNs und ihren Wohnberaterinnen und Wohnberatern werden die Hauptamtlichen durch Ehrenamtliche unterstützt, die eine sieben Tage umfassende Grundlagenschulung beim Niedersachsenbüro absolviert haben.

Leider sind nur wenige Beratungsstellen in Niedersachsen mit mehr als einer halben Stelle in der Wohnberatung tätig. Demnach fehlt an vielen Standorten die Zeit, umfassende Beratungen, die Begleitung von Maßnahmen sowie die nötige Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen.

Angebote zur Wohnberatung in Niedersachsen:

- Manche Wohnungsunternehmen bieten ihren Mieter:innen Wohnberatung an, häufig im Sozialmanagement oder in der Kundenbetreuung.
- Pflegekassen, Wohlfahrtsverbände, Beiräte für Menschen mit Behinderungen, Seniorenbeiräte, Selbsthilfeorganisationen und andere Interessenverbände
- Anbieter, die Dienstleistungen oder Produkte vermarkten, z. B. Sanitätshäuser, Handwerksbetriebe, Architekturbüros, Pflegeberaterinnen und Pflegeberater, kommerzielle Seniorenbegleitungen
- Einige Musterwohnungen bzw. Musterhäuser, in denen sich Bürger:innen informieren können
- Die Architektenkammer Niedersachsen bietet allen Interessierten – Betroffenen, Bauwilligen, Architekten und Institutionen – eine kostenlose Beratung bei Fragen zum behindertengerechten und altersgerechten Bauen an.

Wohnberatung und Beratung zu barrierefreiem Bauen in Bremen

Ursprünglich als Verein gegründet, unterstützt die Beratungsstelle KomFort seit 2003 Menschen in Bremen. Neu ist, dass das Team mit aktuell fünf Mitarbeiter:innen seit 2026 unter der Trägerschaft der Bremer Heimstiftung als gemeinnütziges und eigenständiges Tochterunternehmen arbeitet. Das Team besteht aus Mitarbeiter:innen mit unterschiedlichen Qualifikationen: zwei Architektinnen, einer Gerontologin und einem Ingenieur für assistive Technologien, unterstützt durch eine Verwaltungskraft. Somit bietet KomFort Ratsuchenden in Bremen eine individuelle Beratung – von der kleinen Anpassung bis zur grundlegenden Sanierung.

Produktbeispiele dafür lassen sich in der Ausstellung in Bremen-Walle ausprobieren, in der alle Bereiche des Wohnens abgebildet sind und in der von Dienstag bis Donnerstag beraten wird. Kippbare Spiegel fürs Bad, Telefone mit großen Tasten, Rollstuhlrampen, eine unterfahrbare Küchenzeile oder ein Sessel, der per Knopfdruck hochfährt und leicht nach vorn kippt, um das Aufstehen zu erleichtern: Hier finden sich unzählige hilfreiche Lösungen von klein bis groß, die den Alltag bei Krankheit, Behinderung oder im Alter erleichtern.

Die öffentliche Förderung vom Land Bremen und ein Förderverein ermöglichen nicht nur eine kostenfreie bzw. kostengünstige Beratung der Bremer:innen, sondern auch weitere Tätigkeitsfelder wie zum Beispiel die bedarfsgerechte Vermittlung von rollstuhlgerechtem Wohnraum, die KomFort unter anderem in Kooperation mit Bremer Wohnungsunternehmen betreibt.

Neben den individuellen Beratungen bietet KomFort zudem Gruppenführungen, Vorträge und Fachtage in der Ausstellung an. Die Beratungsstelle berät auch Bauleute, Fachleute aus Architektur- und Planungsbüros sowie öffentliche Einrichtungen und Institutionen bei barrierefreien Neubauplanungen und Bestandsmodernisierungen. Sie zeigt praktikable, kosteneffiziente Lösungen auf und informiert über die Vorgaben der bremischen Landesbauordnung, die verbindliche Anforderungen an barrierefreie Wohnungen definiert.

Bei der Vermittlung von rollstuhlgerechtem Wohnraum zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil der Wohnungen im Neubau entsteht – die Vorgaben zur Barrierefreiheit im Neubau zeigen also Wirkung.

Kostenträger und Fördermöglichkeiten:

- Krankenkassen erstatten Kosten für Hilfsmittel bei ärztlicher Verordnung.
- Pflegekassen erstatten Kosten für technische Pflegehilfsmittel und bezuschussen wohnumfeldverbessernde Maßnahmen bei vorliegendem Pflegegrad.
- KfW-Bank – zinsgünstige Darlehen im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ und Zuschüsse – sofern wieder Mittel vorhanden sind
- Bremer Aufbaubank (BAB), Investitions- und Förderbank Niedersachsen (N-Bank) beraten speziell zu weiteren Fördermöglichkeiten,
- Darüber hinaus können auch Sozialhilfe- und Rehabilitationsträger, die Eingliederungshilfe, die gesetzliche Unfallversicherung, Stiftungen und in seltenen Fällen auch kommunale Mittel einbezogen werden. Wichtige Kostenträger sind auch Vermieter.
- Auf den Seiten des Niedersachsenbüros findet sich unter „Fachinformationen“ ein ausführliches Kapitel zu „Fördermöglichkeiten“. ←



Anzeige

GEWOBA schafft unternehmensweite Datentransparenz mit einem zentralen GeoPortal



Jörn Ehmke,
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Abteilungsleiter Innovation / Quartier / Daten



Julian Riemann,
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, GIS-Spezialist

Das Geoinformationssystem der GEWOBA unterstützt die vielfältigen Aufgaben der unterschiedlichen Fachabteilungen und eröffnet neue Perspektiven auf die Wohnungsbestände und Quartiere. Es bildet die Infrastruktur zum Management, zur Analyse und zur Visualisierung von Daten. Als Frontend dient das hausinterne GEWOBA-GeoPortal, welches die Ergebnisse den Nutzern zur Verfügung stellt. Auf diese Plattform können alle Mitarbeitenden innerhalb des Intranets zugreifen. Der Großteil des bereitgestellten Inhaltes ist für alle einsehbar – ein wichtiger Beitrag zur Datentransparenz im Unternehmen.

Zusammengefügt werden Daten aus internen Fachsystemen und externen Quellen, die zu vielfältigen Einsatzmöglichkeiten führen: von der Anbindung aktueller Wohnungs- und Mieterdaten aus SAP über die Standortanalysen potenzieller Bauflächen bis hin zum digitalen Baumkataster. Die Verbindung unterschiedlicher Daten und die räumliche Darstellung löst dabei das „Denken in Silos" in Teilen auf.

Das GeoPortal verfolgt dabei einen bewusst nutzerzentrierten Ansatz: Statt einer komplexen Gesamtlösung wurde eine modulare Plattform aus themenspezifischen Anwendungen entwickelt, die von den Administratoren speziell für ihre jeweiligen Zwecke zugeschnitten wurden. Diese GeoStories kombinieren Karten, Daten, Erläuterungen und interaktive Funktionen zu klar abgegrenzten Anwendungsfällen.

Neben den GeoStories bilden das Datenregister und der persönliche Bereich die drei großen Komponenten des GeoPortals. Im Datenregister werden alle verwendeten Datensätze und Webanwendungen inventarisiert.

Der persönliche Bereich beinhaltet GeoStories, die nicht im unternehmensweiten Bereich dargestellt werden. Über eine Gruppen- und Rechteverwaltung wird die Anzeige dieser GeoStories gesteuert. Jede Nutzerin und jeder Nutzer bekommen in diesem Bereich die Anwendungen angezeigt, die entsprechend freigeschaltet sind.

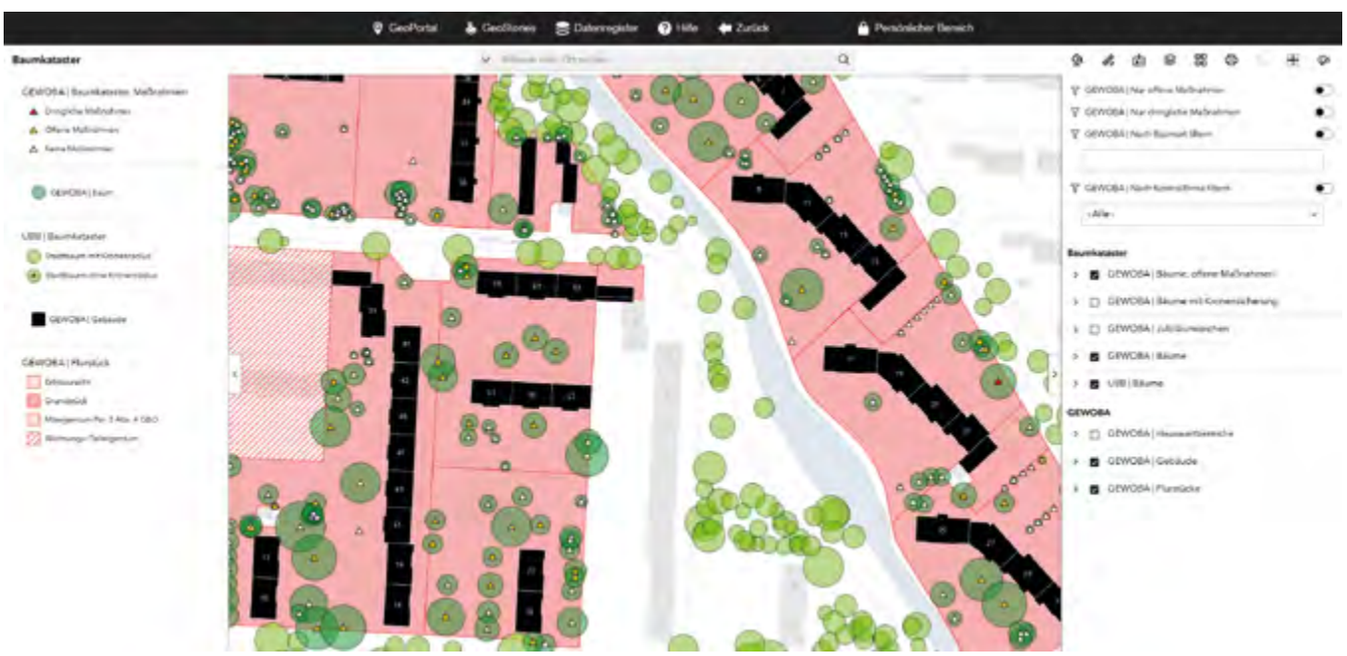
Da viele Mitarbeitende der GEWOBA keine oder nur wenig Erfahrung im Umgang mit Geodaten und kartografischen Webanwendungen hatten, lag ein Schwerpunkt auf der intuitiven Bedienung und einer möglichst leichten Verständlichkeit der Inhalte. Nach der Devise „so viel wie nötig, so reduziert wie möglich" enthält keine einzelne Anwendung alle verfügbaren Daten oder Werkzeuge, sondern nur diejenigen, die für den Kontext eines Themas relevant sind.

Die GeoStory Liegenschaftskataster ergänzt die bisher rein tabellenbasierte Arbeit der Abteilung Liegenschaftsmanagement um eine räumliche Perspektive. Die Daten werden unternehmensintern fortgeschrieben und jährlich mit den Daten der zuständigen Landesvermessungsämter abgeglichen. Die Flurstücke werden mit Fachinformationen – etwa zur Versiegelung, zu Pflegeflächen oder dem Bebauungsgrad – angereichert und für das gesamte Unternehmen bereitgestellt. Insbesondere in Verbindung mit Orthophotos lassen sich so Fragen zur Lage von Flurstücken, zu Verpflichtungen und zu den jeweiligen Zuständigkeiten unmittelbar auf der Karte klären.

Im Baumkataster werden Fachdaten aus dem bestehenden Baumpflegesystem eingebunden und kartografisch dargestellt. Obwohl dort bereits Geokoordinaten zu jedem Baum hinterlegt sind, fehlen eine vollwertige kartografische Darstellung und räumliche Analysewerkzeuge. Die Visualisierung im GeoPortal macht Bäume mit dringendem Handlungsbedarf ebenso sichtbar wie räumliche Häufungen bestimmter Baummerkmale. Darüber hinaus lassen sich individuelle Auflistungen und Berichte erstellen und exportieren.

Die nachfolgenden Beispiele aus dem GeoPortal verdeutlichen die thematische Bandbreite, den Ansatz der intuitiven Bedienung und die Verknüpfung mit den täglichen Aufgaben des Unternehmens.





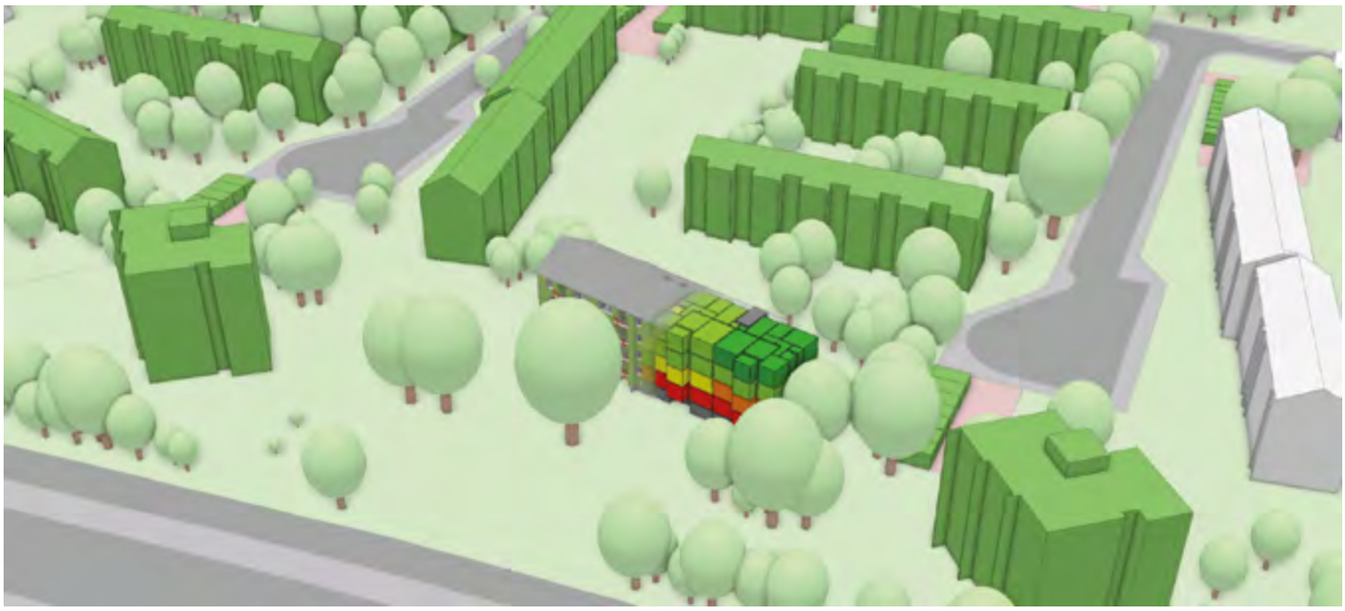
Eng mit dem Baumkataster verbunden ist die **GeoStory Grünflächenkartierung**. Hier erfassen und pflegen die hauseigenen Grün- und Baumpfleger besondere und biodiverse Flächen im Bestand direkt im GeoPortal. Als Kartierungsgrundlage dienen Orthophotos und die Ortskenntnisse der Mitarbeitenden. Da die Flächen regelmäßig Veränderungen unterliegen und für ihre Erfassung keine vermessungstechnische Genauigkeit erforderlich ist, kann die Kartierung unmittelbar durch die zuständigen Fachkräfte erfolgen. Das GeoPortal ermöglicht ihnen damit, auch ohne Vorkenntnisse im Umgang mit Geoinformationssystemen eigene Geodatensätze zu erstellen und fortzuschreiben.



Die Stammdaten aus dem führenden ERP-System der GEWOBA werden jede Nacht automatisiert in die **GeoStory kaufmännische Daten** übertragen. Die Verknüpfung mit einer Karte ermöglicht es, die Bestände unabhängig von den bestehenden Unternehmensstrukturen räumlich zu betrachten und auszuwerten. Mithilfe verschiedener Werkzeuge können die Nutzenden einzelne Gebäude, Wohnungen oder ganze Bestandsgebiete auf der Karte auswählen und die zugehörigen Stammdaten sowie Auswertungsergebnisse exportieren.

Die zweidimensionale Kartendarstellung stößt jedoch dort an Grenzen, wo unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Gebäudes dargestellt werden sollen. So können beispielsweise Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss in der Draufsicht von darüberliegenden Wohnungen überlagert werden. Um solche vertikalen Zusammenhänge sichtbar zu machen und Fachinformationen einzelnen Geschossen oder Räumen zuordnen zu können, ist eine dreidimensionale Betrachtung erforderlich. Dafür entwickelt die GEWOBA derzeit auf Grundlage von Punktwolken und Bauplänen detaillierte 3D-Gebäudemodelle, die künftig als Darstellungsbasis im GeoPortal dienen sollen. Perspektivisch können diese Modelle mit Fachinformationen verknüpft werden und die bisherigen zweidimensionalen Darstellungen dort ergänzen, wo die dritte Dimension einen zusätzlichen Nutzen bietet.

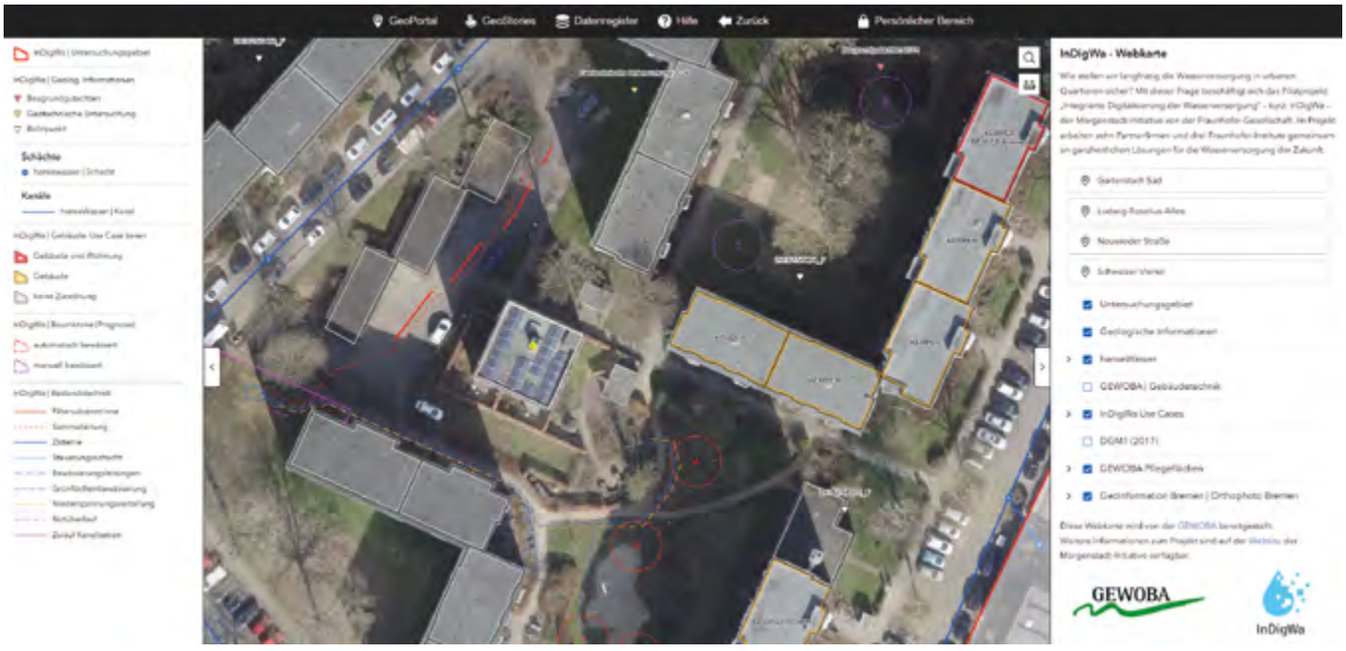




Die laufende technische Entwicklung und inhaltliche Ergänzung bedeuten für die GIS-Administratoren zudem ein ständiges Lernen und Experimentieren mit Daten. Die entstehenden zusätzlichen Perspektiven ermöglichen höherwertige Stammdaten. Zudem erweitern sich die Potenziale des Systems exponentiell.

In der projektbezogenen Arbeit kann das GIS als Werkzeugkasten zur Datenbeschaffung, -auswertung und bereitstellung eine wesentliche Unterstützung für die Projektsteuerung darstellen: So wird im laufenden Jahr die Ausstattung von 29.000 Wohnungen in 3.200 Gebäuden mit 68.000 digitalen Wohnungswasserzählern und rund 1.500 Hauswasserzählern durch dieses System als gemeinsames Werkzeug in der Kommunikation mit allen Beteiligten gesteuert. Dabei geht es um die Verortung und räumliche Zuordnung von Bauteilen, Versorgungsleitungen und Arbeitsprozessen.

Darüber hinaus unterstützt das Geoinformationssystem das Forschungsprojekt in der Produktivphase durch die Bereitstellung einer App zur Datenerhebung, die zentrale Speicherung und Verwaltung der Daten sowie die Visualisierung von Sensordaten in Webkarten. ←



Genossenschaftstag: **KI, Recht und genossenschaftliche Zukunftsthemen**





Hannover. Der vdw konnte zum diesjährigen Genossenschaftstag im Verbandshaus mehr als 20 Vorstände begrüßen. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen aktuelle Entwicklungen und Zukunftsaussichten für Wohnungsgenossenschaften.

Nach der Begrüßung durch Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hat die Genossenschaftsexpertin Prof. Dr. Theresia Theurl über die Bedeutung von Genossenschaften für Menschen, Wirtschaft und Gesellschaft gesprochen. Ein weiterer Schwerpunkt war der Einsatz von Künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft: Arne Rajchowski (DigiWoh) und Tim Schreiber (Braunschweiger Baugenossenschaft) zeigten Potenziale, Einsatzfelder und praktische Umsetzungsansätze auf.

Am Nachmittag standen regulatorische Fragen im Fokus. Jürgen Arbter (QOMUNITY) informierte über die EmpCo-Richtlinie, bevor Carsten Herlitz (GdW) die geplante Novellierung des Genossenschaftsmodernisierungsgesetzes (GModG) erläuterte. Mehrere Austauschrunden boten Gelegenheit zur Diskussion und zum regen Erfahrungsaustausch.

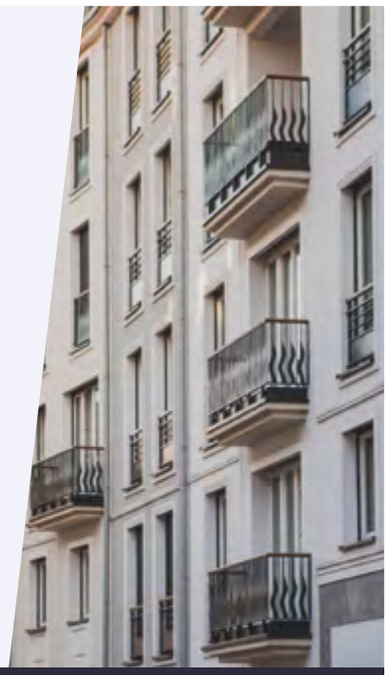
Anzeige

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 Energiemanagmentsystem (EMS)
- Fernwärmeoptimierung





Westbridge Advisory GmbH
Barckhausstraße 12-14
60325 Frankfurt am Main

Timo Raschke
Ihr Ansprechpartner
in Norddeutschland

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

Anzeige



Anzeige



Fachausschuss IT & Digitalisierung
Viele Fragen rund um die IT-Sicherheit

Hannover. Der vdw-Fachausschuss IT & Digitalisierung hat sich bei seinem Herbsttreffen im Verbandshaus in Hannover unter anderem mit den Ergebnissen der Mitgliederumfrage zur IT-Sicherheit in der Wohnungswirtschaft befasst. Simon Schwan vom vdw Bayern betonte in seinem Bericht: „IT-Security muss Chefsache sein. Mit der steigenden digitalen Abhängigkeit steigen auch die Risiken. Viele Unternehmen sind nicht ausreichend auf Bedrohungsszenarien vorbereitet."

Florian Schmitz, IT-Security Admin beim vdw, berichtet anschließend vom Aufbau von ISMS beim Verband. ISMS beschreibt ein Verfahren zur Verbesserung der Informationssicherheit in einer Organisation. Gern gesehener Gast im Fachausschuss ist Arne Rajchowski vom GdW. Er stellte „IT-Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft u.a. Cloud und offene Ökosysteme" vor. Mit der Diskussion über das Positionspapier „Offene Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft" ging der Erfahrungsaustausch zu Ende.

Klassensprechertreffen der BBS Springe

Springe. Jedes Jahr trifft sich Karsten Dürkop, Bildungsreferent beim vdw und über den FAI Bindeglied zur BBS in Springe, mit den Klassensprechern der Immobilienkaufleute an der Berufsschule zum Austausch. In lockerer Atmosphäre bei leckerer Pizza erzählen die Klassensprecher aus den vier Klassen über den Schulalltag in ihren Blöcken. Mit dabei aus den Reihen der vdw-Mitgliedsunternehmen war Niklas Dirks von der Wohnungsgenossenschaft Göttingen. Die Nachwuchskräfte haben Positives, Wünschenswertes, aber auch Verbesserungswürdiges angesprochen. Ein Lob sprachen die Auszubildenden dem aktuellen Lehrerkollegium für die Immobilienkaufleute aus. Eine Anregung nimmt Dürkop mit ins Gespräch mit dem Teamleiter an der BBS für den Immobilienbereich, Michael Plitzko: Die Berufsschüler wünschen sich eine blockübergreifende Klassenfahrt zu Beginn der Ausbildung für einen besseren Kontakt zu den anderen Klassen. Wünsche über sächliche Ausstattungen werden in der nächsten Vorstandssitzung des FAI besprochen.



Ministerpräsident würdigt die NEULAND für gleichberechtigte Teilhabe von Frauen

Wolfsburg. Die NEULAND Wohnungsgesellschaft ist beim Women-on-Board-Index Niedersachsen 2026 für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen in Führungspositionen ausgezeichnet worden. Bei der Vorstellung der aktuellen Studie im Gästehaus der Niedersächsischen Landesregierung in Hannover wurden insgesamt sechs Unternehmen aus Niedersachsen für ihr besonderes Engagement gewürdigt. Die Auszeichnung wurde von Ministerpräsident Olaf Lies und Sozialminister Dr. Andreas Philippi vorgenommen.

Der Women-on-Board-Index Niedersachsen wird von der Initiative Frauen in die Aufsichtsräte (FidAR) im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung erstellt. Die aktuelle Untersuchung betrachtet 102 Unternehmen – darunter 44 Landesbeteiligungen, 25 kommunale Unternehmen und 33 privatwirtschaftliche Unternehmen. Analysiert werden unter anderem die Frauenanteile in Aufsichtsgremien und im Top-Management. Die NEULAND wurde gemeinsam mit dem Leibniz-Institut DSMZ–Deutsche Sammlung von Mikroorganismen und Zellkulturen GmbH, der Salzgitter AG, der enercity AG, der Hannover Rück SE und der CEWE Stiftung & Co. KGaA ausgezeichnet. Gewürdigt wurden Unternehmen, die Gleichstellung als strategisches Thema verankern und Rahmenbedingungen schaffen, die Frauen die Übernahme von Führungsverantwortung ermöglichen.

Irina Franz, Geschäftsführerin der NEULAND, erklärt: „Die Auszeichnung bestätigt unseren Weg als Unternehmen. Bei uns zählen Kompetenz, Engagement und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Wir schaffen Rahmenbedingungen, die Entwicklung ermöglichen und Talente fördern. “



(v.l.n.r.): **Niedersachsens Sozialminister Dr. Andreas Philippi überreichte die Urkunde an Hans-Dieter Brand und Irina Franz, Geschäftsführung der NEULAND, gemeinsam mit Ministerpräsident Olaf Lies.** *Copyright: MA / Andrea Seifert*

„Wer Leistung zeigt und gestalten möchte, soll bei der NEULAND die entsprechenden Chancen erhalten. Dass wir für diese Kultur in unserem Unternehmen jetzt ausgezeichnet werden, macht uns stolz“, so Hans-Dieter Brand, Sprecher der NEULAND-Geschäftsführung.

Die Ergebnisse des aktuellen Women-on-Board-Index zeigen zugleich, dass bei der gleichberechtigten Teilhabe weiterhin Handlungsbedarf besteht. Während der Frauenanteil im Top-Management der untersuchten Unternehmen seit 2024 von 19,6 auf 23,7 Prozent gestiegen ist, entwickelte sich der Anteil in den Aufsichtsgremien mit einem Anstieg von 30,6 auf 31,8 Prozent deutlich langsamer. Besonders bei den kommunalen Unternehmen nahm der Frauenanteil im Top-Management zu: von 22,0 Prozent im Jahr 2024 auf aktuell 28,6 Prozent.

Jubiläen von vdw-Mitgliedsunternehmen 2027

125 Jahre:

- **Beamten-Bau- und Wohnungsverein in Emden eG / 19. Januar 2027**

100 Jahre:

- **GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH Bremerhaven / 8. Februar 2027**
- **hanova WOHNEN / 27. April 2027**
- **Gemeinnützige Baugenossenschaft Bad Lauterberg / 4. Mai 2027**
- **Wohnungsbaugenossenschaft Laatzen / 18. September 2027**

75 Jahre:

- **Franz-Kühnemann-Stiftung, Hannover / 1. Juli 2027**
- **Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft / 31. Juli 2027**

45 Jahre PGN: Emotionen, Begegnungen und ein Blick in die Zukunft



Rotenburg (Wümme). 300 Gäste haben das 45-jährige Bestehen der Planungsgemeinschaft Nord GmbH (PGN) und die Rotenburger Tage der Wohnungswirtschaft 2026 gefeiert. Der Abend am Weichelsee stand unter dem Motto „Alles anders – Alles neu!“ und verband persönliche Rückblicke, inspirierende Impulse und einen gemeinsamen Blick nach vorn. Unter den Gästen waren viele alte Bekannte und Weggefährten aus der Wohnungswirtschaft rund um Bremen, Hannover und Hamburg.

In einer emotionalen und außergewöhnlichen Rückschau nahmen PGN-Geschäftsführer Norbert Behrens und seine Partner Stephan Müller und Nils Neumann die Gäste mit auf eine Reise durch die 45-jährige Unternehmensgeschichte. Zugleich stellte er die neue Geschäftsführung der „Next Generation“ vor, die ab 2027 die Verantwortung übernehmen wird: Yvonne Smolka, Felix Räke und Thomas Schlobohm. Komplettiert wird das Führungsteam durch Matthais Mock, der bereits seit einigen Jahren Geschäftsführer für Stadt- und Landschaftsplanung ist.

Inspirierende Impulse, spannende Gespräche und neue Perspektiven prägten den Abend. Zu den Mitwirkenden gehörten unter anderem der Journalist, Kolumnist und Autor Jan Fleischhauer, GdW-Präsident Axel Gedaschko, VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner sowie vdw-Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto. Weitere Impulse gaben Keynote-Speaker Bilal Zafar zu den Themen KI und Digitalisierung, Landrat Marco Prietz und Rotenburgs Bürgermeister Torsten Oestmann.



Ein besonderer Moment war die Übergabe eines Spendenschecks in Höhe von 15.000 Euro an Reinhard Grindel für den neuen Sportlertreff des RSV in Rotenburg. Ein Feuerwerk über dem Weichelsee sorgte am späten Abend für einen weiteren stimmungsvollen Höhepunkt.

Bauturbo bringt Tempo, aber noch keine Trendwende

Berlin. Ein Jahr nach Einführung des Bauturbos sieht die Wohnungswirtschaft in dem Instrument zwar Potenzial zur Beschleunigung von Bauvorhaben, jedoch bislang keinen spürbaren Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Das geht aus einer Umfrage des GdW hervor.

Demnach haben bislang lediglich acht Prozent der befragten Wohnungsunternehmen den Bauturbo in einem konkreten Genehmigungsverfahren genutzt. Dort, wo er zum Einsatz kam, verkürzten sich die Verfahren jedoch deutlich: Die durchschnittliche Genehmigungsdauer lag bei drei Monaten, der Zeitgewinn wurde auf rund 13 Monate geschätzt.

Für GdW-Präsident Axel Gedaschko ist das allein nicht ausreichend. Schnellere Genehmigungen lösten das Problem nicht, solange bezahlbare Wohnungen wegen hoher Bau- und Finanzierungskosten wirtschaftlich kaum realisierbar seien. „Eine Baugenehmigung bietet noch niemandem ein Zuhause“, betont Gedaschko.

Die Wohnungswirtschaft fordert deshalb neben beschleunigten Verfahren vor allem dauerhaft günstige Förderkredite, verlässliche Förderprogramme sowie niedrigere Baukosten durch einfachere Standards und den verstärkten Einsatz serieller Bauweisen. Zudem müssten digitale Verfahren ausgebaut und Aufstockungen, Nachverdichtungen sowie Umnutzungen erleichtert werden.

Aus Sicht der Branche kann der Bauturbo ein wirksames Werkzeug sein. Für mehr bezahlbare Wohnungen brauche es jedoch zusätzliche politische Maßnahmen, die Bauen wieder wirtschaftlicher machen. Insgesamt bleibe die wohnungspolitische Bilanz des ersten Jahres daher durchwachsen.

Nienburg / Weser ist Modellkommune

Seit dem Inkrafttreten des Bauturbos unterstützt das Bundesbauministerium die Kommunen bei der Umsetzung der neuen Regelungen. Im Rahmen eines Umsetzungslabors werden Erfahrungen ausgetauscht und praxisnahe Hilfestellungen entwickelt. Mit acht Modellkommunen, darunter München, Frankfurt am Main und Nienburg / Weser, wird die Arbeit nun vertieft. Sie erproben konkrete Anwendungsfälle und entwickeln Lösungen, um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und zugleich städtebauliche Qualitäten zu sichern.



Zertifizierter Rückbau nach TRGS 519 und TRGS 521 im Rahmen der Bad- und Strangmodernisierung

Wir koordinieren den Umgang mit Schadstoffen wie Asbest – von der Probenahme bis zur Entsorgung. Gemeinsam mit qualifizierten Partnern reduzieren wir Schnittstellen und sorgen für einen sicheren Ablauf.


1

Vorbereitung & Beprobung
Materialproben und Fundstellendokumentation bei minimalen Eingriffen.


2

Rückbaukonzept
Auswertung der Beprobung, Behördenabstimmung und Umsetzungsplanung.


3

Fachgerechter Rückbau
Schadstoffrückbau nach TRGS 519 (Asbest) und TRGS 521 (KMF) mit Schwarzbereich.


4

Verpackung & Entsorgung
Fachgerechte Entsorgung gemäß Gefahrstoffverordnung mit Entsorgungsnachweis



Ihre Ansprechpartnerin:
Konstanze Born

kb@blome.org
0160 91103988

blome.org

Anzeige

Weniger Bürokratie, mehr Wohnungsbau: Bremen zieht Bilanz nach einem Jahr „Bremer Weg“

Bremen. Ein Jahr nach dem Start des „Bremer Wegs zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ zieht die Bremer Senatskommission Wohnungsbau eine positive Zwischenbilanz. Von den beschlossenen Maßnahmen seien bereits 28 umgesetzt, weitere 60 befänden sich in der Umsetzung. Ziel bleibe, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen, Baukosten zu senken und den Wohnungsbau anzukurbeln.

Zu den wichtigsten Neuerungen zählt der seit Juli 2026 verpflichtend digitale Bauantrag. Zudem tritt zum 1. Januar 2027 die novellierte Landesbauordnung in Kraft, die Umbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen erleichtern soll. Für Projekte mit bis zu zehn Wohnungen entfällt künftig der Stellplatznachweis. Bremen orientiert sich damit stärker an bundesweiten Standards und baut landesspezifische Sonderregelungen ab.

Auch die Wohnraumförderung wurde vereinfacht. Neue Programme sollen insbesondere den Bau bezahlbarer Wohnungen unterstützen. Ergänzend wurde eine Wohnungsbaukoordination eingerichtet, die Projekte ressortübergreifend begleitet und bei Konflikten vermittelt.

Für 2027 plant Bremen Fortbildungsangebote zur praktischen Anwendung der neuen Regelungen. Darüber hinaus soll der „Bremer Weg“ auf einer bundesweiten Plattform zum kostenreduzierten Bauen präsentiert werden. Ziel ist es, die Bremer Erfahrungen auch über die Landesgrenzen hinaus sichtbar zu machen.

Fünf Kernpunkte des „Bremer Wegs“

1. **Bürokratie abbauen, Verfahren beschleunigen**
   - Verbindlich digitaler Bauantrag
   - Schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren
   - Frühzeitige Abstimmung durch Bauvorhaben-Konferenzen

2. **Bauen einfacher machen**
   - Neue Landesbauordnung ab 2027
   - Erleichterungen für Aufstockungen, Umbauten und Nachverdichtungen
   - Weniger Sonderregelungen und weniger Stellplatzpflichten

3. **Baukosten senken**
   - Überprüfung und Reduzierung unnötiger Standards
   - Mehr Planungssicherheit für Bauherren
   - Ziel: wirtschaftlicheres und bezahlbareres Bauen

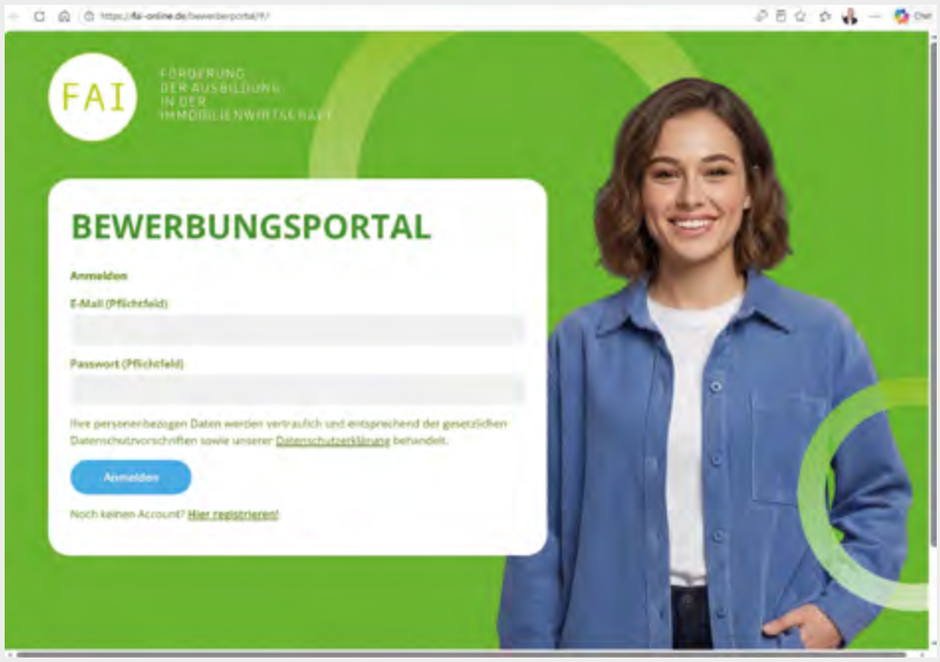
4. **Wohnungsbau gezielt fördern**
   - Vereinfachte Wohnraumförderung
   - Bessere Fördermöglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum und „Junges Wohnen“
   - Anpassungsfähigere Förderprogramme

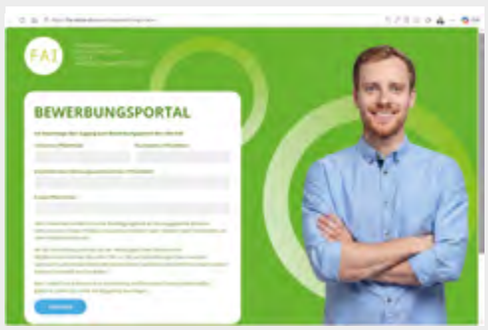
5. **Mehr Wohnungen schaffen**
   - Neue Koordinierungsstelle zur Unterstützung von Projekten
   - Pilotprojekt „Fleetquartier“ mit rund 715 Wohneinheiten als Praxistest
   - Fokus auf mehr bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt:

„Unser Verband und seine Mitgliedsunternehmen in Bremen und Bremerhaven haben den Bremer Weg von Beginn an unterstützt. Nach einem Jahr lässt sich bereits sagen: Die Modernisierung des Bauordnungsrechts hat mit vielen Einzelmaßnahmen dazu beigetragen, dass Bauen einfacher, schneller und günstiger geworden ist. Doch der Bremer Weg ist auch in zweiter Hinsicht eine Erfolgsgeschichte: Er macht deutlich, dass in Bremen Politik und Verwaltung, die Wohnungswirtschaft und andere Akteure am Wohnungsmarkt ein gemeinsames Ziel verfolgen: Mehr bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen.“

Ausbildungsplatzbörse bietet mehr Chancen für den Nachwuchs





Hannover / Bremen. Die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften im vdw Niedersachsen Bremen sind immer auf der Suche nach geeigneten Auszubildenden. Damit der Wohnungswirtschaft kein Talent verloren geht, bieten vdw und FAI eine neue Ausbildungsplatzbörse an.

Wie funktioniert diese Ausbildungsplatzbörse? Im Bewerbungsprozess und im Auswahlverfahren für neue Auszubildende in der Wohnungswirtschaft haben mehrere junge Menschen überzeugt – doch Sie können nicht allen einen Ausbildungsplatz anbieten? Geben Sie diesen Talenten eine weitere Chance: Empfehlen Sie ihnen die neue, bundesweit einmalige Ausbildungsplatzbörse des FAI und vdw.

Gerade größere Unternehmen werden mit ihren Empfehlungen entscheidend und in doppelter Hinsicht zum Erfolg des Portals beitragen. Sie eröffnen geeigneten Bewerberinnen und Bewerbern neue Perspektiven und unterstützen gleichzeitig vornehmliche kleinere Mitgliedsunternehmen bei der Nachwuchssuche. Für diese wiederum bietet die Börse eine besondere Chance: Sie können junge Menschen kennenlernen, die bereits ein anspruchsvolles Auswahlverfahren durchlaufen und sich auf Empfehlung eines anderen Unternehmens im Portal registriert haben.

Alle Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen und des FAI können exklusiv die Azubi-Börse nutzen. Melden Sie sich dazu mit Ihrem Benutzerkonto auf der vdw-Website an. Anschließend erreichen Sie die Börse über den Menüpunkt ...Karriere/Azubi-Börse.

Hinweis: So ermöglichen Sie Bewerberinnen und Bewerbern den Zugang

Sie möchten geeignete Nachwuchskräfte empfehlen, denen Sie selbst keinen Ausbildungsplatz anbieten können? Ergänzen Sie Ihre Absagemail um einen Hinweis auf die Ausbildungsplatzbörse und diesen Link:

https://fai-online.de/bewerberportal/#/registrieren.

Bei Fragen hilft **Karsten Dürkop** vom vdw (k.duerkop@vdw-online.de).

Bauordnung: Weniger Bürokratie, schnellere Verfahren

Hannover. Die geplante Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) soll den Wohnungsbau vereinfachen und beschleunigen. Kernpunkte sind eine deutliche Ausweitung genehmigungsfreier Vorhaben, erleichterte Aufstockungen und Umbauten im Bestand sowie kürzere Genehmigungsfristen. Dachgeschossausbauten, Dachgauben und Nachverdichtungen sollen künftig einfacher umgesetzt werden.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft setzt der Gesetzentwurf an den zentralen Kostentreibern und Verfahrenshemmnissen des Wohnungsbaus an. Insbesondere die Ausweitung der Genehmigungsfreiheit, die Stärkung des Umbaus im Bestand (§ 85a), die Beschleunigung der Verfahren (§ 69) sowie die Beibehaltung der Genehmigungsfiktion (§ 70a) können einen wichtigen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums leisten. Kritisch zu bewerten ist die deutliche Reduzierung der Anforderungen an die Barrierefreiheit, da langfristig ein Spannungsverhältnis zwischen Baukostensenkung und dem Bedarf an altersgerechtem Wohnraum entstehen kann. Insgesamt ist der Entwurf aus Sicht der Wohnungswirtschaft jedoch klar positiv zu bewerten.

Klare Vorteile

- Mehr Genehmigungsfreiheit (§ 62)
- Starke Erleichterungen im Bestand (§ 85a)
- Weniger Anforderungen an Barrierefreiheit (§ 49)
- Schnellere Verfahren (§ 69)
- Fortführung der Genehmigungsfiktion (§ 70a)
- Keine zusätzliche Stellplatzpflicht für neue Wohnungen (§ 47)
- Erleichterungen für Dachausbau und Nachverdichtung

Risiken

- Weniger barrierefreier Wohnraum
- Erfolg hängt stark von der tatsächlichen Leistungsfähigkeit der Bauaufsichtsbehörden ab
- Mögliche politische Diskussionen über Sozialstandards und Barrierefreiheit

Parlamentarischer Abend: Im Gespräch bleiben mit der Politik



Hannover. Zum mittlerweile dritten Mal haben der vdw und der Mieterbund gemeinsam zum Parlamentarischen Abend Abgeordnete aus dem Niedersächsischen Landtag eingeladen. Zu den Gästen gehörten auch Landtagsvizepräsident Marcus Bosse und Wirtschafts- und Bauminister Grant Hendrik Tonne. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte bei ihrer Begrüßung, wie wichtig es sei, mit der Politik im Gespräch zu bleiben. Die kontinuierlich guten Kontakte der Wohnungswirtschaft zu Parlamentariern und Landesregierung hätten immer wieder zu guten Ergebnissen geführt – zuletzt bei der Wohnraumförderung und der Erarbeitung des „Niedersächsischen Weges“. Tonne hob ebenfalls die konstruktive Zusammenarbeit mit vdw und Mieterbund hervor. Er unterstrich, dass die Landesregierung auch weiterhin mit aller Kraft den Bau bezahlbarer Wohnungen unterstützen werde.

Anzeige

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



*KI-NERGY-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

Anzeige

GOLDBECK

Wohnraum – schaffen wir.

Wenn wir Wohngebäude planen, denken wir langfristig. Was heute entsteht, muss morgen noch überzeugen – funktional, ästhetisch und wirtschaftlich.

goldbeck.de/wohngebaeude



Namen und Nachrichten



↑ **Plan I**
Die Nibelungen-Wohnbau setzt ihre Neubauaktivitäten im Nördlichen Ringgebiet von Braunschweig weiter fort. Im Frühjahr sollen die Bauarbeiten für insgesamt 73 Wohnungen und eine Wohn-Pflegegemeinschaft beginnen. 64 Wohnungen werden öffentlich gefördert. Die WG mit insgesamt elf Appartements wird ambulant betreut durch den Verein ambet. Der Neubau soll 2029 bezugsfertig sein. Im gleichen Baugebiet wird die Nibelungen ebenfalls im Frühjahr mit dem siebengeschossigen „Student Tower" beginnen, der zu einer Landmarke im Nördlichen Ringgebiet werden soll. Ein weiteres Wohnprojekt gezielt für Studierende sowie eine Seniorenresidenz befinden sich bereits im Bau.

Plan II
Der Bauverein Leer plant nach dem Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude auf der freigewordenen Fläche den Bau von vier Wohnungen. Fertigstellung im kommenden Jahr.

Plan III
Die BREBAU ist eine von fünf Gesellschafterinnen in der Projektgesellschaft Oberneuland. Ziel ist die Entwicklung des „Fleetquartiers". Auf der 15 Hektar großen Fläche sollen in Bremen-Oberneuland etwa 700 Wohneinheiten entstehen. Der Fokus soll auf „einfachem Bauen" liegen.

Gestärkt
Das Land Niedersachsen hat die Eigenkapitalbasis der NBank gestärkt. Zum 1. November wurde ein Teil des Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds (WoFF) in die NBank eingebracht. Das Volumen entspricht rund 890 Millionen Euro. Die Erhöhung soll die Voraussetzung dafür schaffen, die Finanzierungsmöglichkeiten der NBank deutlich auszuweiten. Gleichzeitig bleibe die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen uneingeschränkt erhalten, hieß es zur Begründung. Die Rückflüsse aus den übertragenen Darlehen würden weiterhin vollständig für die Zwecke und Ziele der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt.



↑ **Plan IV**
Die Lehrter Wohnungsbau plant acht weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 100 öffentlich geförderte Wohnungen. Der erste Bauabschnitt mit drei Gebäuden startet im Frühjahr 2027, im Herbst folgt der zweite Bauabschnitt. Die Häuser sollen Ende 2028 bzw. Mitte 2029 bezugsfertig sein. „Eines unserer größten Bauprojekte seit Langem", sagt Wohnbau-Geschäftsführer Frank Wersebe. Die Baukosten gibt er mit rund 33 Millionen Euro an. An anderer Stelle in Lehrte wird die kommunale Wohnungsgesellschaft weitere 18 Wohnungen bauen, und in Ahlten sollen ab dem kommenden Frühjahr 48 neue Wohnungen entstehen. Für beide Projekte rechnet Wersebe mit Investitionen in Höhe von insgesamt 23 Millionen Euro.

Wettbewerb
Ein Verbändebündnis hat den bundesweiten „Preis Soziale Stadt 2027" ausgelobt. Bewerbungsschluss ist der 31. Januar 2027. Ziel des Wettbewerbs ist es, vorbildliche Projekte und Initiativen für ein soziales Miteinander in Städten und Gemeinden bekannt zu machen und zu fördern.

Neu dabei
Der vdw hat ein neues Fördermitglied. Die Westbridge Deutschland hatte sich bereits beim Verbandstag in Braunschweig in der Wohnungswirtschaft vorgestellt.

noventic Climate Smart Solutions



Anzeige



Anzeige





↑ **Neubau I**

An insgesamt fünf Standorten in Bremen-Osterholz realisiert die GEWOBA den seriellen Neubautyp „Bremer Punkt". Den symbolischen Spatenstich haben Bausenatorin Özlem Ünsal (Mitte), B&O-Geschäftsführerin Izabela Fornalczyk und GEWOBA-Vorstandsmitglied Manfred Corbach vorgenommen. Insgesamt werden 46 preisgebundene Wohnungen entstehen. Das Angebot umfasst Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von rund 30 bis 105 Quadratmetern. Die Kaltmiete beträgt 6,80 Euro pro Quadratmeter, für Ein-Zimmer-Wohnungen 7,50 Euro. Die Fertigstellung des ersten Gebäudes ist nach einem Jahr Bauzeit geplant. Die Neubauten entstehen in Holzhybridbauweise. Der hohe Vorfertigungsgrad ermöglicht eine kurze Bauzeit und reduziert so die Beeinträchtigung der Anwohner durch die Bautätigkeiten. Eine gestalterische Neuerung ist die Holzfassade, die in Osterholz beim Bremer Punkt erstmals zum Einsatz kommt.



← **Neubau II**

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova errichtet im Stadtteil Groß-Buchholz 36 geförderte, barrierefreie Wohnungen mit insgesamt rund 1.850 Quadratmetern Wohnfläche. Ergänzend entstehen zwei Wohngruppen für Jugendliche mit 550 Quadratmetern Wohnfläche. Im Sommer 2027 soll das Haus bezugsfertig sein. Das Wohnungsunternehmen setzt dabei auf eine serielle Bauweise. Partner ist die Firma Goldbeck Nord. „Wir brauchen in Hannover Wohnraum zu angemessenen Mietkonditionen – und wir müssen ihn zugleich wirtschaftlich und in größerem Umfang schaffen. Unser Projekt zeigt, wie das gelingen kann: mit serieller Bauweise, klaren Prozessen und definierten Qualitätsanforderungen an das fertige Haus. Es ist für uns ein wichtiger Schritt, um neue Wege im Wohnungsbau zu erproben und daraus Erfahrungen für weitere Projekte in Hannover zu gewinnen", sagte hanova-Chef Karsten Klaus beim Richtfest. Er rechnet mit einer Bauzeit von einem Jahr, mit der Fertigstellung also im Mai 2027.

Neubau III

Die Wohnbau Diepholz baut in Syke 20 geförderte Wohnungen. Die Baukosten werden mit 4,2 Millionen Euro angegeben. Der Wohnungsmix ist sowohl auf Alleinstehende als auch auf Familien ausgerichtet. Alle Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erreichbar, die übrigen Wohnungen werden über Aufzüge erschlossen. Im ersten Quartal 2028 sollen die ersten Mieter einziehen, kündigte Geschäftsführer Uwe Tenschert an.

Neubau IV

Die GSG Oldenburg wird in enger Abstimmung mit der Stadt Oldenburg und der Firma Goldbeck erstmals einen seriellen Wohnungsneubau errichten. Das Projekt auf dem früheren Fliegerhorstgelände trägt den Namen „Halle 145". Insgesamt entstehen 37 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Die Mieten bei den 22 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau liegen anfänglich bei 6,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Gleichzeitig wird ein zweiter Bauabschnitt im Quartier Helleheide vorbereitet – ebenfalls in serieller Bauweise sollten dann 126 Wohnungen entstehen, 60 Prozent davon öffentlich gefördert.



↑ **Neubau V**
Die Nibelungen-Wohnbau wird zum Jahresbeginn 2027 im Braunschweiger Stadtteil Stöckheim einen Neubau mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen fertigstellen – darunter sind zwei rollstuhlgerechte Wohnungen. Die Mieten liegen bei 6,40 bzw. 7,80 Euro pro Quadratmeter. Das Gebäude erfüllt den KfW 55 EE-Standard.

Neubau VI
Der Wunstorfer Bauverein hat Richtfest für ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohnungen gefeiert. Im Frühjahr soll der Bau bezugsfertig sein. Das Energiekonzept des Gebäudes umfasst Geothermin, Photovoltaik, Stromspeicher und Wärmepumpe. Die Wohnungen sind mit Wandheizungen und Wandkühlsystemen ausgestattet.

telesense
Kommunikation bewegt

Telesense Consulting

Ziele erreichen. Effizienter arbeiten.

Strategien umsetzen.
Prozesse verbessern.
Führungsteams stärken.

Wir wissen, wo es hakt. Und wie wirksame Veränderung gelingt.

Telesense Solutions

Bessere Erreichbarkeit im Mieterservice..

ELOA – Ihre hybride Omnichannel-Plattform. KI und Mensch intelligent kombiniert.

Kanäle bündeln. Abläufe automatisieren. Mitarbeitende entlasten.

150 Wohnungsunternehmen | 1,2 Mio. Wohneinheiten | www.telesense.de

Entdecken Sie unsere Lösungen

Anzeige



↑ **Hingucker**
Drei professionelle Graffiti-Künstler aus Bremerhaven und Umgebung haben im Auftrag der STÄWOG eine Hauswand mit einem Bild zum Thema „Meer und Hafen“ verziert. Ein tolles Motiv mit vielen Bezügen zu Bremerhaven.

Sanierung läuft I
Die BREBAU hat in Bremen-Gröpelingen und im Stadtteil Kattenturm umfangreiche Sanierungsmaßnahmen gestartet. In Gröpelingen werden neben wichtigen energetischen Maßnahmen auch Grundrisse verändert, so dass aus derzeit 20 Wohnungen 16 werden. In Kattenturm werden in elf Abschnitten jeweils 15 Wohnungen strangsaniert. Die Arbeiten sollen Anfang 2028 abgeschlossen sein.

Sanierung läuft II
Neuer Wohnkomfort in bestehender Substanz: In der Wolfsburger Stadtmitte modernisiert die NEULAND Wohnungsgesellschaft ein Gebäude aus den 1950er Jahren umfassend. Gleichzeitig entstehen durch die Aufstockung sechs zusätzliche Wohnungen. Aus bisher 18 werden damit 24 Wohneinheiten. Nach Abschluss der Modernisierung erreicht das Gebäude den KfW 55 EE-Standard. Die NEULAND richtet ihren Fokus immer mehr auf den Bestand und wird in den kommenden zehn Jahren 400 Millionen Euro investieren.





← **Gut saniert**
Die STÄWOG hat in Bremerhaven-Grünhöfe zwei Wohnblöcke mit insgesamt 17 Wohnungen kernsaniert. Die Gebäude gehörten zuvor der Seestadt-Immobilien und wurden als Übergangsunterkünfte genutzt. Jetzt sind sie wieder im Bestand der kommunalen Wohnungsgesellschaft, die Dächer, Heizungen, Fenster, Türen, Bäder, die Elektrik und vieles mehr erneuert hat. Auch im sogenannten Goethequartier kümmert sich die STÄWOG um die Aufwertung eines Bestandsgebäudes. Das markante Eckhaus aus der Gründerzeit wird Stück für Stück saniert: Dach, Fenster, Türen, Innenausbau. Und auch von außen kann sich das Gebäude sehen lassen: „Die Fassade ist nach der Sanierung eine der schönsten an der Goethestraße“, sagt STÄWOG-Prokurist Ralf Göhringer.





↑ **Geschafft**
In Hannover sind zwei Wohnungsgenossenschaften miteinander verschmolzen: die ehemalige VASA Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide / Sahlkamp und die WOGE Nordstadt Wohnungsgenossenschaft. Sie firmieren jetzt unter dem neuen Namen Wohnungsgenossenschaft WOGE Nord eG.



↑ **Schöne Geste**
Die NEULAND Wohnungsgesellschaft in Wolfsburg hat 35 treue Mieterinnen und Mieter, die seit 50 Jahren in ein und derselben Wohnung leben, zu einem gemeinsamen Mittagessen eingeladen. Aufsichtsratsvorsitzende Immacolata Glosemeyer, Andreas Klaffehn als Vertreter des Oberbürgermeisters, NEULAND-Geschäftsführerin Irina Franz sowie Andrea Busch von der NEULAND Stiftung Wolfsburg würdigten in ihren Grußworten die langjährige Treue der Gäste. „Wer 50 Jahre in derselben Wohnung lebt, verbindet damit einen großen Teil seiner Lebensgeschichte. Diese langjährige Verbundenheit ist für uns eine Verpflichtung, auch künftig verlässlich für unsere Mieter da zu sein“, so Franz.



↑ **Lebensräume**
Der Arbeitskreis Wohnumfeld und Stadtklima des vdw sucht weiterhin neue Mitstreiter. Im kommenden Jahr stehen zwei Treffen an – voraussichtlich im Mai in Nienburg und im August in Hannover. Von Beginn an dabei ist die Nibelungen-Wohnbau, bis zu seinem Ruhestand vertreten durch Eckhard Middendorf, jetzt hat Marcel Fels seinen Platz eingenommen. In der Mieterzeitung kündigte er kürzlich an, vermehrt ungenutzte Rasenflächen im Bestand in ökologisch wertvolle Wiesen zu verwandeln. „Unsere Mieter schauen künftig auf eine artenreiche Natur“, sagte Fels. Die Resonanz bei den Bewohnern auf die Strategie sei durchaus positiv.



↑ **Sieht aus wie neu**
Die Nibelungen-Wohnbau hat den Eingangsbereich in ihrem traditionsreichen Verwaltungsgebäude im Braunschweiger Siegfriedviertel neu gestaltet. Das Foyer sieht nach dem Umbau aus wie neu. Die Kunden freuen sich über den freundlich gestalteten Besucherraum und einladende Beratungszimmer.

Zur Person

Neues hauptamtliches Vorstandsmitglied beim Heimstättenverein Osnabrück ist neben **Jürgen Silies** seit dem 1. November **Kai-Uwe Bredlich**, der für den technischen Bereich der Genossenschaft zuständig ist.



→ Ende des Jahres wechselt **Ulrike Petruch** von der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft als Vorständin zur Siedlungsgesellschaft Cuxhaven. Sie war mehr als 13 Jahre in Westerstede tätig. Ihr Nachfolger als Geschäftsführer ist **Thomas Rolf Hermes,** der bereits seit dem 1. Oktober im Unternehmen ist. Hermes war zuvor Geschäftsführer und Managing Director beim mittelständischen Wohnungsunternehmen FRANK in Hamburg.

→ Bereits seit Jahresbeginn verstärkt **Jill Schenk** die Geschäftsführung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH. Nach einer intensiven Einarbeitungsphase wird sie am 1. August 2027 die Nachfolge von **Heiderose Schäfke** antreten, die mehr als 25 Jahre lang die Geschicke der LüWoBau gelenkt hat. Sprecher der Geschäftsführung wird dann **Henning Müller-Rost**, der weiter für den technischen Bereich verantwortlich bleibt. Jill Schenk ist noch geschäftsführende Vorständin der Wohnungsgenossenschaft Uelzen. „Mit ihrer Erfahrung und ihrem klaren Blick für soziale Verantwortung wird Frau Schenk wichtige Impulse setzen“, betonte Lüneburgs Oberbürgermeisterin und LüWoBau-Aufsichtsratschefin **Claudia Kalisch.**





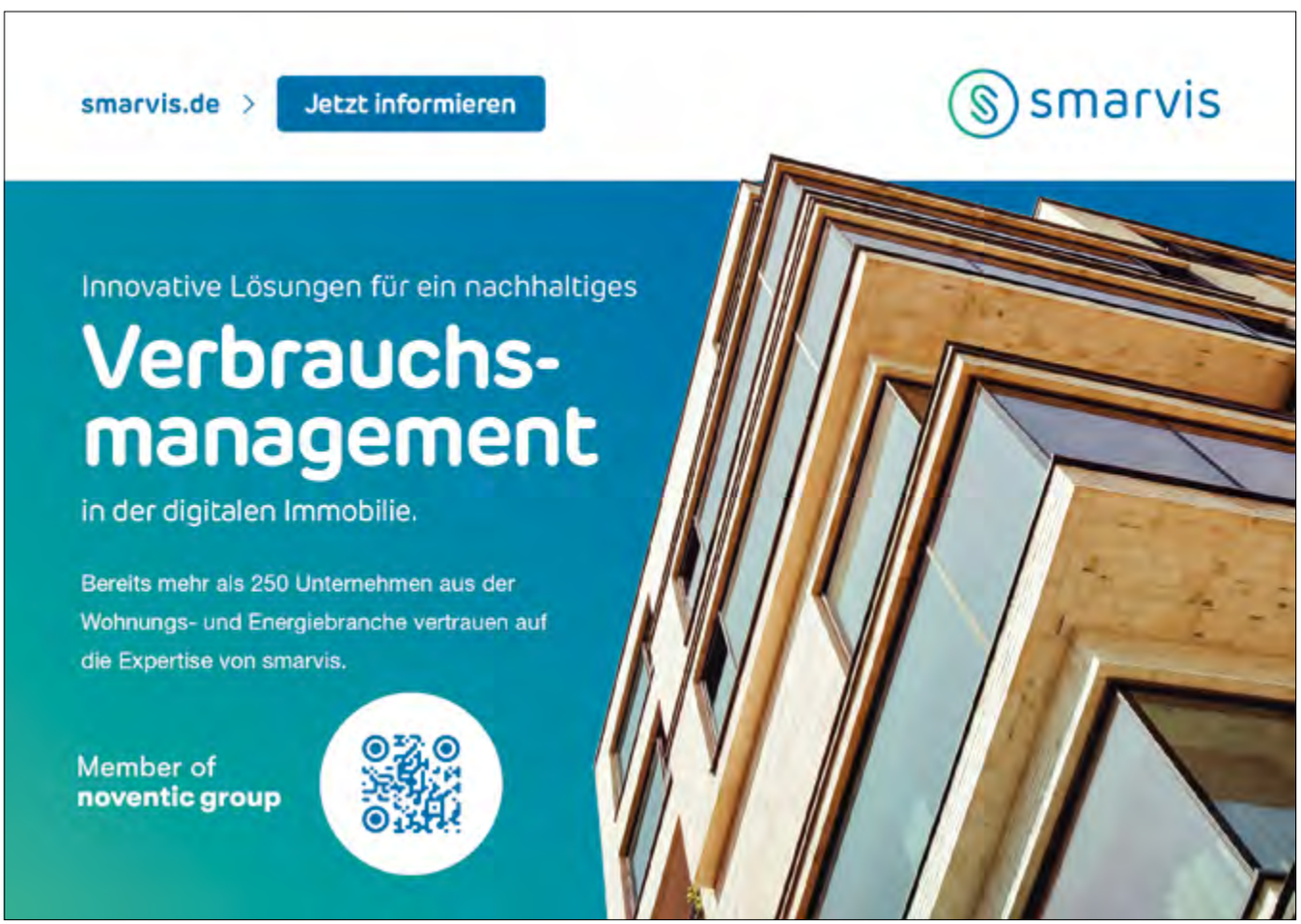
← Bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven steht ein Wechsel auf Vorstandsebene an. **Uwe Stramm** verabschiedet sich im Frühjahr nach 27 Jahren im Amt in den Ruhestand. Seine Nachfolge tritt **Stefan Sahl** an, der bereits im Oktober seine Arbeit bei der Genossenschaft aufgenommen hat. Zuvor war er mehr als 20 Jahre bei der GEWOBA in Bremen beschäftigt.

Neuer Geschäftsführer der WohnRaum Niedersachsen ist **Michael Molz**. Der Betriebswirt, der zuletzt in Frankfurt am Main tätig war, tritt damit die Nachfolge von **Sylva Viebach** an.

Anzeige



Anzeige



vdw
Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

Termine 2027

19. Januar	**Hannover:** auftakt27 und Neujahrsempfang
17./18. Februar	**Hamburg:** Fachtagung Digitalisierung / Innovation
25./26. Februar	**Akademie Loccum:** Fachtagung „Mein Quartier: nachhaltig, inklusiv, bezahlbar“
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
23./24. September	**Gut Thansen:** Fachtagung Rechnungswesen

Redaktion

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

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

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

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

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: ©Joni Marriott; S. 2: ©Nancy Heusel; S. 3: envato: ©rawf8; S. 4 (unten links): ©Roland Baege Fotografie; S. 4 (unten dritte von links): ©Pepe Lange; S. 6: envato: ©PiixelThing; S. 14: envato: ©Sonyachny; S. 15: ©Axel Schmidt, Reuters; S. 18: envato: ©YuriArcursPeopleimages; S. 19: ©Gabi Ahnert; S. 22: envato: ©BekeenCo; S. 28: envato: ©YuriArcursPeopleimages; S. 36: ©hanova Energieservice; S. 38: ©Simon Breul; S. 49: ©Andrea Seifert; S. 58: (oben rechts): ©Jörg Sarbach; S. 59: ©Uwe Jungherr; S. 60/61 (rechts): ©Heiko Sandelmann; S. 62 (oben rechts): ©Fotostudio Scheiwe; (unten links): ©arkadius rojek;

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

Print product with financial
climate contribution
ClimatePartner.com/10570-2611-1001

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 10570-2611-1001
Papier: Circle Offset Premium White – FSC-zertifiziert.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label, Nordic Swan und dem Blauen Engel.
Farbe: Epple Extreme PSO SF – mineralöl- und kobaltfrei.

FIX UND FERTIG

GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

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.

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

KEIN RAUM FÜR HÄUSLICHE GEWALT

Jetzt mitmachen und starten!

gegen-häusliche-gewalt.de

Eine Kampagne von:

vdw
Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

Hunger & Koch®

Landespräventionsrat
Niedersachsen