

smart!

Partner der
Immobilienwirtschaft

Anzeige

Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit
einem zukunftsfähigen Netz.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Together we can



**„Es wird immer schwerer, gute Mitarbeiter:innen zu finden.
Die Unternehmen werfen deshalb alles in den Ring,
was Bewerber:innen anlocken könnte – früher war es der Tischkicker,
heute ist es eben der Sinn.“**

Auszug aus einem SPIEGEL-Interview mit Ingo Hamm, Professor für Wirtschaftspsychologie an der Hochschule Darmstadt, über Dinge, die im Job zufrieden machen.

vdw intern

Vorwort	02
Zwischenahner Gespräch	03
20 Jahre vdw magazin	04
Kolumne: Bauminister Lies	10
KfW-Förderstopp	11
Wohnungsmarktbericht	12
Einfach gut!	16
Wohnstätte Stade	18
Im Gespräch: Manfred Sydow	22
adira.de	24
Gesundheitsmanagement	28
Rechtsberatung	29
Namen und Nachrichten	30
Zur Person	36

Analysen

Compliance	38
Real Estate Arena	42
Spiri.Bo	44
Digitale Transformation	48
Digitale Gebäudeakte	52
Digital und Nachhaltigkeit	56
Betriebskosten aktuell	60
Termine	68
Impressum	68

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.

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2201-1011

Papier: Circle Offset Premium White – FSC zertifiziert.

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

Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.

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



„smart!“

war früher in erster Linie James Bond. Intelligent, gewitzt, raffiniert und elegant. Wer wollte nicht so sein. Ein derartig positiv besetztes Attribut kam den Apologeten der Digitalisierung gerade recht. Seit dem „Smart“ Phone gibt es kein Halten mehr. Smart Home, Smart Meter, smarter Strom, smartes Leben, smarte Lösungen etc. „Smart“ macht sogar einen kühlen Algorithmus sympathisch. Die Digitalisierung in ihren vielen Facetten ist Schwerpunkt in diesem magazin. Das Titelbild, das mit Unterstützung der KSG Hannover zustande kam, zeigt den neuen „Wohnfinder“ des Unternehmens. Sehr smart!





Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Bei den Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in unserem Verband stehen stets die Mieterinnen und Mieter im Fokus ihrer Geschäftstätigkeit. Deswegen verfolgen sie seit Jahren das Ziel, soziales und klimagerechtes Wohnen unter einen Hut zu bekommen. Jede Investition wird dahingehend ausgerichtet, bei Neubau oder Sanierung zum einen die hohen Klimaschutzvorgaben zu erfüllen und andererseits trotz der hohen Kosten künftigen Bewohnern eine bezahlbare Miete anzubieten. Öffentliche Förderung hilft dabei nicht nur – sie ist in vielen Fällen unerlässlich.

Diejenigen Mieterinnen und Mieter, die dringend auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind, dürften nach dem Entscheidungschaos der Bundesregierung zur KfW-Förderung keinen Zweifel mehr haben: Ihre Belange sind der Berliner Regierung im Grunde egal. Sie sind die eigentlich Leidtragenden des Hin und Her, das am 24. Januar mit dem radikalen Förderstopp durch Wirtschaftsminister Dr. Robert Habeck seinen Anfang nahm und durch die nicht einmal halbherzige Kehrtwende eine Woche später unruhlich fortgesetzt wurde. Tausende von privaten Haushalten wünschen sich nichts sehnlicher als eine zeitgemäße, gut gepflegte Wohnung zu erschwinglichen Preisen. Dieser Wunsch wird nun in vielen Fällen wie eine Seifenblase zerplatzen.

Das Angebot der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), das über die KfW abgewickelt wird, war ein wichtiger und kluger Baustein bei den gemeinsamen Bemühungen, mehr preiswerten und gleichzeitig klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen. Diese neue Förderkulisse sollte dazu dienen, die ehrgeizigen Klimaziele der Politik im Gebäudesektor zu erreichen und Wohnungswirtschaft

und Mieter nicht allein mit den damit verbundenen hohen Kosten zu belasten. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft, die vor einer Baumaßnahme immer die Miete danach im Blick hat, hat die KfW-Mittel für Sanierung und Neubau somit gerne beantragt.

Mehr als 5500 Wohnungen wären nach einer Ad-hoc-Umfrage des vdW, an der 52 Mitgliedsunternehmen teilgenommen haben, von dem am 24. Januar verkündeten Stopp betroffen gewesen. Wäre die Förderung tatsächlich komplett weggefallen, hätten unsere Unternehmen einen Großteil dieser Wohnungen erst viel später oder überhaupt nicht mehr realisieren können. Die sogenannte Kehrtwende – ein Euphemismus sondergleichen – am 1. Februar, nur einen Tag nach dem Ablauf der ursprünglichen Frist, macht die Sache kaum besser. Denn zahlreiche Unternehmen wollten die letzte Januarwoche noch nutzen, um ihre Anträge zu stellen. Nach Ablauf des 31. Januar war ihnen diese Möglichkeit genommen. Wir wissen von 16 Unternehmen, die für den Neubau von 720 und die Sanierung weiterer 330 Wohnungen rund 230 Millionen investieren und knapp 30 Millionen Euro KfW-Mittel beantragen wollten. Angesichts der künftig drastischen Reduzierung der Fördersätze ist die Realisierung dieser Projekte jetzt mehr als fraglich.

Der vdW und seine Mitglieder werden in den nächsten Wochen und Monaten alles daran setzen, die Politik von der Notwendigkeit zielgerichteter Fördermaßnahmen zu überzeugen. Zwischen allen Bauministern der Länder herrschte noch im November Einigkeit darüber, dass eine Fortführung der KfW 55-Förderung wichtig für den sozialen Wohnungsbau sei und bis 2024 dauern sollte. Bei den Landesregierungen in Hannover und Bremen erfahren wir demgemäß große Rücken-

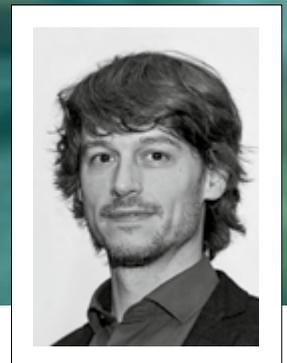
deckung. Und bei den Gesprächen mit Bundestagsabgeordneten wird ebenfalls deutlich, dass bezahlbares und klimagerechtes Wohnen ein Stück Daseinsvorsorge ist, das der Staat unterstützen muss.

Die gesamte Thematik ist zudem komplexer als es auf den ersten Blick erscheint. Lassen Sie mich an dieser Stelle nur einen weiteren Teilaspekt hervorheben: die Situation neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften, die es auch in unserem Verbandsgebiet gibt. Es ist breiter Konsens und wird nicht zuletzt auch in der Partei von Minister Dr. Habeck mit Verve vorgebracht, dass neue (aber auch alteingesessene) Genossenschaften entscheidend zum sozialen Ausgleich am Wohnungsmarkt beitragen können. Schöne Worte, aber davon haben die Genossenschaften noch keine einzige Wohnung gebaut. Was sie angesichts der steigenden Baukosten brauchen, ist keine Sozialromantik sondern Geld. Gerade für diese Projekte war die KfW-Förderung prädestiniert. Wer aus der Bundesregierung fragt jetzt nach bei ecovillage in Hannover, bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg oder dem Bauverein Papenburg, wie es denn ohne die fest eingeplanten Darlehen und Zuschüsse aus Berlin steht um die geplanten Baumaßnahmen? Und wer der dortigen Entscheidungsträger erklärt den Mitgliedern, dass das vorerst wohl nichts wird mit ihrem Wohntraum in einer der Genossenschaften?

Viele Fragen, wenig Antworten. Düstere Zeiten am sozialen Wohnungsmarkt.

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

Es wird auch mal wieder Zeit



Bad Zwischenahn. Ende März 2019 hat zum vorerst letzten Mal ein Zwischenahner Gespräch stattgefunden. In den beiden Folgejahren machte jeweils die Corona-Pandemie dem vdw und seinen vielen Gästen einen Strich durch die Rechnung. Doch jetzt soll es endlich mal wieder klappen. Am 21./22. April findet das 39. Zwischenahner Gespräch statt. Die Tagung steht unter dem Motto „Klimawandel! Gesellschaftswandel?“. Viele Referenten sind das erste Mal dabei, aber es werden sicherlich auch zahlreiche Stammgäste den Weg ins Seehotel Fährhaus finden.

Erstmals auf der Gästeliste stehen unter anderem die Bremer Bausenatorin **Dr. Maïke Schaefer**, der ehemalige Bundesaußenminister **Sigmar Gabriel**, der Präsident des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, **Michael Groschek**, der Chef der Deutschen Energie-Agentur (dena), **Andreas Kuhlmann**, der erfolgreiche Winzer und Unternehmer vom Kaiserstuhl, **Fritz Keller**, und **Matthias Rottmann** aus dem deutsch-niederländischen Architekturbüro „De Zwarte Hond“. Auch unsere Moderatorin Christina von Saß ist erstmals beim Zwischenahner Gespräch mit von der Partie. Das gilt natürlich nicht für den GdW-Präsidenten **Axel Gedaschko**, der selbstverständlich dabei ist und vielleicht über raue Zeiten in Berlin berichtet. ←

20 Jahre vdw magazin

Im Februar 2002 ist das erste vdw magazin erschienen. Vor 20 Jahren. Die Titelbilder der bisher 107 Ausgaben finden Sie auf den nächsten Seiten. Vielleicht ist die eine oder andere Erinnerung damit verbunden. Mit dem magazin hat der vdw damals auf eine ganz neue Art der Verbandskommunikation gesetzt: kontinuierlich, informativ, abwechslungsreich. Das magazin hat sich im Laufe der Jahre nie modernen Entwicklungen widersetzt. Sukzessive wurde es weiterentwickelt und zählt heute zu den wichtigen Fachzeitschriften, die über die Wohnungswirtschaft berichten.

Zahlreiche Experten haben über die Jahre mit ihren Beiträgen zum Erfolg des magazins beigetragen. Aber ebenso wichtig sind die Nachrichten aus den Wohnungsunternehmen, die gerade auch den vielen Leserinnen und Lesern außerhalb der Branche – etwa in Ministerien, Kommunalverwaltungen und politischen Vertretungen – die Arbeit der sozialorientierten Wohnungswirtschaft näherbringen.

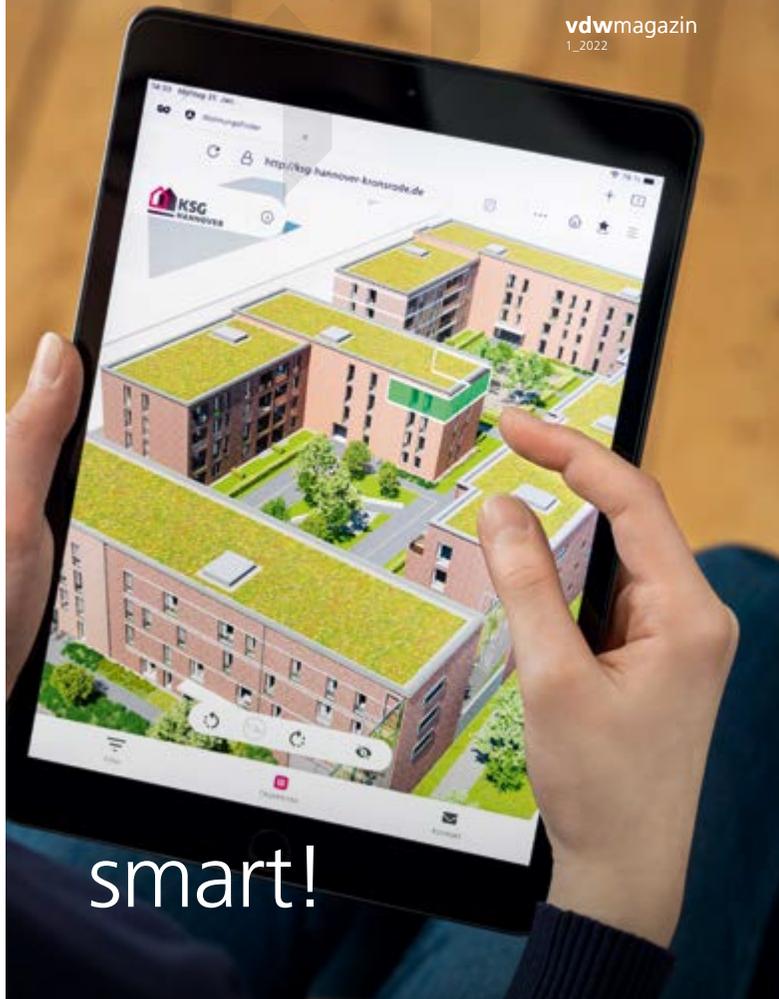
Das magazin hat einige wichtige Wegpunkte hinter sich gelassen. So erscheint es seit 2005 in Kooperation mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen; die Auflage liegt mittlerweile bei rund 2 800 Exemplaren. In den ersten sieben Jahren gab es jährlich sechs Ausgaben, seit 2009 gibt es das magazin im Februar, April, Juni, September und November.

Wir danken Ihnen, unseren Leserinnen und Lesern, für das stetige Interesse und die vielen zustimmenden, aber auch kritischen Stimmen zum magazin. Bleiben Sie uns auch in Zukunft gewogen.









smart!



Wie geht's?



Bauen!



Strahlkraft



Viel zu tun



Lichtblick



Heiter bis wolzig



Es wird Zeit!

Aus dem Niedersächsischen Bauministerium

„Es darf keine Förderlücke entstehen“



OLAF LIES

Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz



Die Berliner Ampel-Koalition ist noch keine 100 Tage alt, aber hatte schon ihr erstes großes baupolitisches Aufregerthema: Die Einstellung der KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen. Zugegeben: Die Geschwindigkeit, mit der der Stopp bekannt gegeben wurde, hat uns in Niedersachsen ebenfalls überrascht. Zwar war lange vorher klar, dass die Förderung schon auf Grund des begrenzten finanziellen Rahmens zeitnah auslaufen muss. Allerdings hatten wir uns als Bauministerinnen und Bauminister der Länder noch im Winter letzten Jahres dafür ausgesprochen, dass die angekündigte Neuaufstellung der Förderung zumindest nach einer ausreichenden Übergangsfrist erfolgen sollte – auch, um der Bau- und Wohnungswirtschaft hier Planungssicherheit zu geben.

Eines will ich aber an dieser Stelle auch sagen: Die bisherige Ausgestaltung der Förderung setzte energetisch klare Fehlanreize, und auch die Gefahr der viel beschriebenen Mitnahmeeffekte war nicht von der Hand zu weisen.

Gleichzeitig begrüße ich ausdrücklich die nun beschlossene Übergangsregelung, denn sie ist ein gutes Signal an die große Zahl der verunsicherten Antragsteller und der richtige Weg, verlorenes Vertrauen wiederaufzubauen. Laut ersten Einschätzungen Ihres Verbandes hätte sich eine ersatzlose Streichung auf ein Investitionsvolumen allein in Niedersachsen und Bremen von über einer Milliarde Euro ausgewirkt, das hätte den Bau bzw. die Sanierung von etwa 5 600 Wohnungen betroffen. Mein Dank geht daher zunächst einmal an die zuständigen Ministerinnen und Minister Gewitz, Habeck und Lindner. Denn die zügig mobilisierte, stattliche Summe von 7,2 Milliarden Euro ist ein sehr starkes Zeichen für den Klimaschutz im Bausektor.

Unser Blick muss jetzt nach vorne gehen, und da haben wir als Land gemeinsam mit der Bundesregierung dasselbe Ziel: Die Übergangslösung kann nur ein Zwischenschritt sein hin zu der neu aufgestellten Förderung. Diese muss schnell auf den Weg gebracht werden. Denn wir müssen beide Ziele im Blick behalten: den Klimaschutz und die ambitionierten Ziele für mehr bezahlbaren Wohnraum. Wichtig ist, dass jetzt keine größere Förderlücke entsteht, denn Sie, die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, brauchen Planungssicherheit. Zurückhaltung bei Planung und Bau in Erwartung einer neuen Förderung wären Gift für die Erreichung unserer Klimaziele. Denn gerade bei der energetischen Gebäudesanierung können wir es uns nicht leisten, mehr Zeit zu verlieren.

Ihr

Olaf Lies

Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Stopp der KfW-Förderung – eine Chronologie

1. JANUAR 2021 Start der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Für einzelne Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Dämmung der Gebäudehülle oder die Erneuerung der Heizungsanlage, stehen attraktive Fördersatzte zur Verfügung. Im ersten Halbjahr 2021 werden bereits über 150 000 Förderanträge gestellt – Fördervolumen: 2,7 Milliarden Euro.

1. JULI 2021 Vollständige Umsetzung der BEG, die bisher bestehende Förderprogramme von KfW und BAFA ablöst bzw. zusammenfasst. Vielfach ist von Vereinfachung und Neustrukturierung die Rede. Jetzt stehen auch umfassende Förderangebote für den Neubau und die Komplettsanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden zu Effizienzhäusern bzw. Effizienzgebäuden sowie – in Ergänzung zur Zuschussvariante der BAFA – eine Kreditvariante für Einzelmaßnahmen zur Verfügung.

22. SEPTEMBER 2021 Der damalige Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier kündigt in einer Pressemitteilung an: „Wir stellen für 2021 insgesamt 11,5 Milliarden Euro für die energetische Gebäudesanierung zur Verfügung. Allein bis Mitte September wurden 10,6 Milliarden Euro Fördergeldern bewilligt. Wir rechnen im Gesamtjahr 2021 mit Bewilligungen von über 15 Milliarden Euro, vielleicht mit bis zu 18 Milliarden Euro... 5,8 Milliarden Euro wurden vom Haushaltsausschuss bereits am 24. Juni 2021 bereitgestellt, um einen kontinuierlichen Programmverlauf sicherzustellen. Weitere 5,7 Milliarden Euro sollen noch im Jahr 2021 im Rahmen dieser Maßnahme verfügbar gemacht werden. Die Förderanträge können im Rahmen der erfolgreichen Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) gestellt werden.“

4. NOVEMBER 2021 Die damalige Bundesregierung beschließt, den Förderstandard für ein Effizienzhaus (EH) der Stufe 55 Ende Januar 2022 auslaufen zu lassen. Künftig sollten nur noch Häuser mit der

höheren Energiestufe 40 von der KfW gefördert werden. Die Wohnungswirtschaft kritisiert diese Entscheidung scharf. GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Wenn die Ziele des Sondierungspapieres mit 400 000 Neubauwohnungen jährlich, davon 100 000 Sozialwohnungen, erreicht werden sollen, wird das maßgeblich in der Effizienzklasse KfW 55 erfolgen müssen. Die Einstellung der Förderung zum 1. Februar 2022 wird hier als Baubremse wirken.“

24. JANUAR 2022 Bundeswirtschaftsminister Habeck kündigt den sofortigen Stopp der BEG-Programme an. Die Töpfe sind leer, es gibt keine Zusagen mehr. Und neue Anträge werden von der KfW gar nicht mehr bearbeitet. Die KfW-Förderung umfasst Kredite und Zuschüsse für den Bau oder Kauf eines neuen Effizienzhauses ebenso wie für die energetische Sanierung zum Effizienzhaus. Die Wohnungswirtschaft ist fassungslos. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sagt: „Eine katastrophale Entscheidung für das Erreichen der Klimaschutzziele und im Hinblick auf bereits laufende Anträge und geplante Vorhaben unserer Mitgliedsunternehmen.“ GdW-Präsident Gedaschko spricht von einer „Vollbremsung beim Klimaschutz im Gebäudebereich“.

25./27. JANUAR 2022 Gegenüber dem Norddeutschen Rundfunk und dem Fernsehsender SAT 1 spricht Verbandsdirektorin Dr. Schmitt von einem großen Vertrauensverlust der sozialorientierten Wohnungswirtschaft in die Politik. Ohne Förderung sei ein sozialverträglicher Klimaschutz beim Wohnen nicht zu erreichen. Am Ende würden es die Mieter ausbaden. Andreas Wahl, Vorstand der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft OSTLAND, verweist darauf, dass ohne Fördergeld das geplante energetische Sanierungsprogramm „Stadt-Dach-Fluss“ der Genossenschaft nicht wie geplant realisiert werden könne.

28. JANUAR 2022 Verschiedene Tageszeitungen im vdw-Verbandsbereich berich-

ten von Mitgliedsunternehmen, die durch den Förderstopp konkrete Bauvorhaben in Gefahr sehen. Unter anderem werden die GSG Oldenburg, die GeWobau Vechta, die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg, die Wohnungsbau Grönegau in Melle, die NEULAND in Wolfsburg und die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg erwähnt.

29. JANUAR 2022 Der „SPIEGEL“ titelt in dem Zusammenhang: „Versprochen – gebrochen!“

1. FEBRUAR 2022 Kehrtwende in Berlin. Nun sollen doch alle bis zum Förderstopp am 24. Januar gestellten Anträge nach den alten Kriterien bearbeitet werden. Allerdings bleibt die Woche vom 24. bis 31. Januar ausgespart, in der nach der Entscheidung vom 4. November eigentlich noch Anträge in der Effizienzklasse KfW 55 möglich sein sollten. Der vdw Niedersachsen Bremen hat in einer Ad-hoc-Umfrage bei seinen Mitgliedern nach den Auswirkungen der Habeck-Entscheidung vom 24. Januar gefragt. 52 Unternehmen haben geantwortet, dass sie insgesamt knapp 120 Millionen Euro bei der KfW beantragt hatten; betroffen sind rund 2 960 Neubauwohnungen und 2 600 geplante Sanierungen.

2. FEBRUAR 2022 Nach der Kehrtwende startet der vdw eine zweite Unternehmensbefragung. Außerdem schreibt Verbandsdirektorin Dr. Schmitt an die Bundestagsabgeordneten aus Niedersachsen und Bremen und an die Landesregierungen. Auch die vdw-Mitglieder werden aktiv und wenden sich an ihre örtlichen Abgeordneten.

8. FEBRUAR 2022 16 Wohnungsunternehmen melden dem vdw, dass sie in der letzten Januarwoche ihre Anträge bei der KfW stellen wollten. Das Antragsvolumen hätte bei 29,7 Millionen Euro gelegen. Das Geld wäre für 721 Neubauwohnungen und 330 Sanierungen verwendet worden.



Heute und in Zukunft Wohnen gestalten

VON LEA-MELISSA VEHLING NBANK

Der niedersächsische Wohnungsmarkt befindet sich im Wandel. Während in einigen Gemeinden Wohnungsmangel herrscht, haben andere mit Leerständen zu kämpfen. Wie Kommunen sich auf die Entwicklungen bis 2040 vorbereiten können, analysiert der neue Wohnungsmarktbericht der NBANK.



Atraktive Großstädte und ihr Umland wachsen, schlecht angebundene ländliche Gebiete schrumpfen: Dieser Bevölkerungstrend trifft auch Niedersachsen. Das zeigt der neue Wohnungsmarktbericht der NBank deutlich. Während große Arbeitsmarktzentren wie die Regionen um Hannover, Hamburg und Wolfsburg und einige Regionen im Westen Niedersachsens wirtschaftlich prosperieren, haben Küstenregionen und der (Süd-)Osten des Landes mit knapperen Ressourcen zu kämpfen.

„Bevölkerungswachstum beschränkt sich nicht nur auf Städte, sondern findet auch im Umfeld der großen Städte und sogar in Teilen des ländlichen Raums statt. Im Umfeld der großen Städte haben sich die Kaufpreise stark nach oben entwickelt.“ Lena Abstiens, RegioKontext

Das wirkt sich auch auf die Wohnungsmärkte in niedersächsischen Kommunen aus. Denn wirtschaftliche Prosperität und Wohnen sind eng miteinander verbunden. Attraktive Arbeitsmärkte und ein gutes Lohnniveau locken Menschen in die Region. Bevölkerungswachstum befruchtet wiederum die wirtschaftliche Entwicklung. Öffentliche und private Investitionen, die den wirtschaftlichen Erfolg der betroffenen Gemeinden weiter fördern, werden angeregt. Kommunen, die solche Pull-Faktoren nicht direkt oder in erreichbarer Nähe bieten können, bilden oft den Gegensatz dazu. Niedersachsen zeichnet so ein sehr heterogenes Bild des Wohnungsbedarfs. Während es in vielen größeren Städten zu wenig Wohnraum für immer mehr Wohnungssuchende gibt, müssen andere Gemeinden mit Leerständen umgehen.

„Die niedersächsischen Wohnungsmärkte entwickeln sich zunehmend unterschiedlich. Damit steht das Thema Wohnen zu Recht im Fokus von Politik, Wirtschaft und Medien.“

Fabian Böttcher, CIMA Institut für Regionalwirtschaft

Steigende Mieten und weniger geförderter Wohnraum

Besonders Haushaltsstarter, also Menschen im Alter von 18 bis 30, zieht es in die Ballungsräume. Diese jungen, meist Ein- bis Zwei-Personenhaushalte steigern den Bedarf an kleinem und günstigem Wohnraum und üben zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Und obwohl in ländlicheren Regionen eigentlich genug Wohnraum vorhanden sein sollte, stehen Gemeinden auch hier vor Herausforderungen. Sie müssen bedarfsspezifischen Wohnraum zur Verfügung stellen, z.B. altersgerechte Wohnungen.

Vor allem für Menschen, die mit geringerem Einkommen eine Wohnung suchen, stellt die Zahlung der Miete zunehmend eine Hürde dar. Die Angebotsmieten sind in Niedersachsen im Jahr 2020 um mehr als fünf Prozent gestiegen und haben einen Medianwert von 7,72 Euro pro Quadratmeter erreicht. Noch 2015 wurden zwei Drittel aller Wohnungen für einen Quadratmeterpreis von unter sieben Euro angeboten. Heute trifft das nur noch auf jede dritte Wohnung zu (Abbildung 1 und 2).

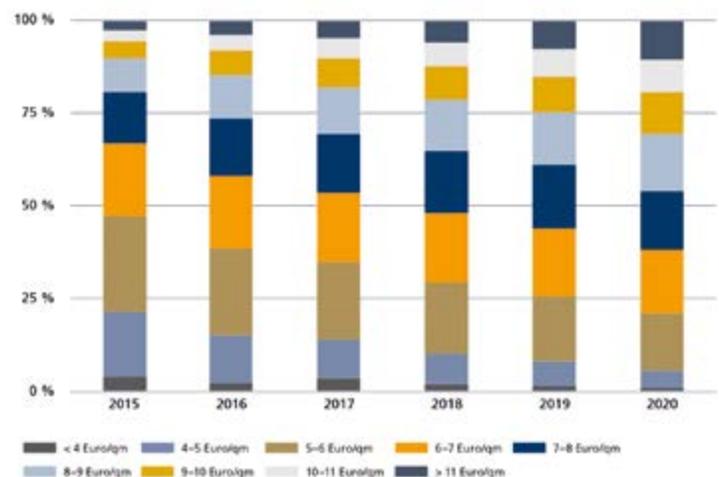


Abbildung 1: Verteilung Angebotsmieten nach Preisklassen

Verteilung der Angebotsmieten nach Preisklassen von Neubau- und Bestandswohnungen in Niedersachsen 2015 bis 2020 (Anteil der Preisklasse in Prozent)
Datenbasis: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

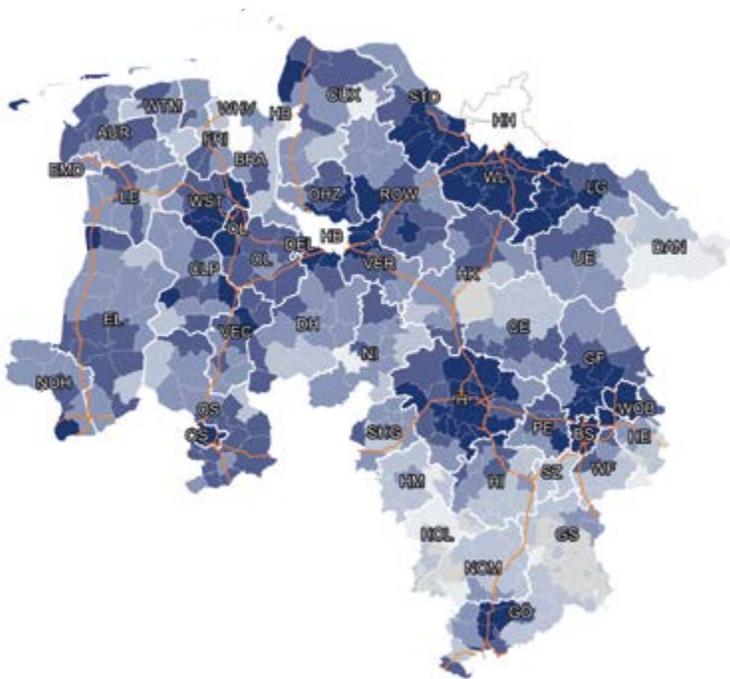


Abbildung 2: Angebotsmieten (Median)

Datenbasis: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
 Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Das liegt nicht zuletzt daran, dass die Zahl der geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sinkt. Zwar steigen die Förderzahlen wieder: Im Jahr 2020 wurden 1 600 Wohnungen neu gefördert. Doch gleichzeitig liefen für 8 700 Wohnungen die Bindungen aus. (Abbildung 3).



Abbildung 3: Neubaubedarfe und Überhänge

Datenbasis: NBank-Wohnungsprognose
 Hinweis: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.

Wohnraumangel und Leerstände

In einigen Fällen verstärkt die kommunale Baulandausweisung das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zusätzlich. Denn insgesamt schaffen Kommunen für verdichtetes Wohnen noch immer zu wenig neue Flächen. So werden die Flächen nicht optimal genutzt. Niedersächsische Kommunen haben in den Jahren 2018 und 2019 insgesamt 1700 Hektar Wohnbauland ausgewiesen. Davon sind 324 Hektar für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese kommunalen Planungen sind mit Blick auf den zukünftigen Bedarf kritisch zu hinterfragen bzw. anzupassen. Wenn die Hälfte aller neuen Wohnungen weiterhin im Eigenheimbereich entstehen, besteht die Gefahr, dass ältere Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2040 etwa drei Viertel aller prognostizierten überschüssigen Wohnungen ausmachen.

Die Planung von zukünftigem Wohnraum bleibt herausfordernd. Während Niedersachsen bis 2040 zusätzliche 220 000 Wohnungen benötigt, um die Nachfrage in Ballungsräumen zu befriedigen, gibt es einen rechnerischen Wohnungsüberschuss von rund 166 000 Wohnungen in Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen. Wachsende und schrumpfende Kommunen driften immer weiter auseinander. Auf der einen Seite gibt es zu wenig Wohnraum, auf der anderen rein rechnerisch zu viel davon.

Und dann gibt es Städte und Gemeinden, die zunächst noch wachsen, auf längere Sicht jedoch voraussichtlich Haushalte verlieren. Das bedeutet, dass einige niedersächsische Gemeinden trotz teilweise recht großer Wohnungsneubaubedarfe vor dem Risiko stehen, sich mit allzu üppigen Planungen für Baumaßnahmen langfristig Wohnungsüberschüsse einzuhandeln. Denn obwohl die Einwohnerzahl Niedersachsens in den nächsten Jahren aufgrund von Zuwanderung steigen wird, muss sich das Land langfristig auf einen Bevölkerungsrückgang einstellen. Längst sterben mehr Niedersachsens als geboren werden. Dieser Sterbeüberschuss steigt, und spätestens im Jahr 2025 wird die Nettozuwanderung das natürliche Defizit nicht mehr kompensieren können. Bis 2040 wird die Bevölkerungszahl Niedersachsens um rund vier Prozent sinken (Abbildung 4).

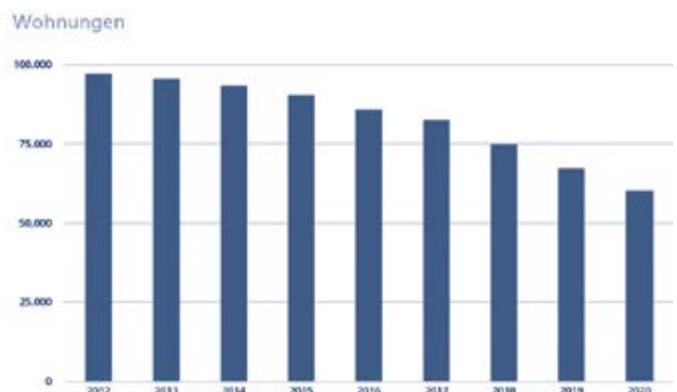


Abbildung 4: Bestand gebundener Mietwohnungen

Datenbasis: NBank

„Trotz rückläufiger Einwohner- und Haushaltszahlen wird es immer bauliche Anpassungen des Wohnungsbestandes geben: Keinesfalls muss dies ein Ende des Wohnungsbaus bedeuten.“

Fabian Böttcher, CIMA Institut für Regionalwirtschaft

Handlungsempfehlungen für Niedersachsens Kommunen

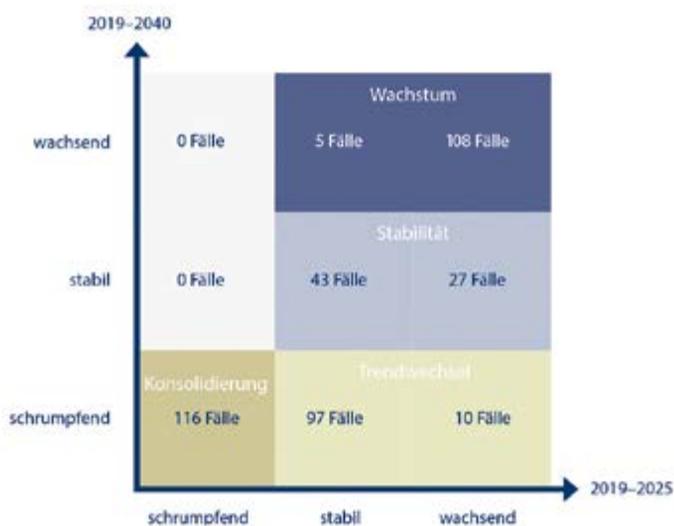
Damit sich Kommunen und die Wohnungswirtschaft gut auf die anstehenden Herausforderungen vorbereiten können, gliedert der Wohnungsmarktbericht alle 406 niedersächsischen Kommunen nach vier Entwicklungstypen der Privathaushalte. Je nach Typ, dazu gehören Wachstum, Stabilität, Trendwechsel und Konsolidierung, können sich Gemeinden bei ihrer Planung an verschiedenen Handlungsempfehlungen orientieren.

„Der aktuelle Wohnungsmarktbericht fokussiert die Handlungsempfehlungen – im Vergleich zum letzten Bericht – noch stärker auf die Entwicklungsperspektive und die Verortung der Kommune im Land. Gleichzeitig sind dabei auch immer das Wissen um die lokale Situation und Zahlen elementar für die kommunale Planung.“

Lena Abstiens, RegioKontext

Kommunen des Typs „Wachstum der Haushaltszahlen“ wird etwa geraten, barriere-reduzierende Modernisierungen zu fördern und auslaufende Preisbindungen auf dem Wohnungsmarkt durch neue Bindungen zu kompensieren. Für Kommunen des Typs „Stabilität der Haushaltszahlen“ ist es sinnvoll, beim Wohnungsangebot die zunehmende Zahl kleiner Haushalte zu beachten und Synergien durch interkommunale Kooperation zu schaffen.

Der Typ „Trendwechsel der Haushaltszahlen“ soll laut Handlungsempfehlungen vor allem den Generationswechsel in Eigenheimen forcieren und Diversifizierung durch Bestandanpassungen ermöglichen. Für den Typen „Konsolidierung der Haushaltszahlen“ ist es besonders ratsam, Bestandanpassungen zu fördern und soweit möglich einen Fokus auf die Städtebauförderung zu legen (Abbildung 5).



„Wohnungspolitik ist immer auch Klimaschutzpolitik! Klimaschutz und -folgen dürfen beim Wohnen, Bauen und Umbauen nicht vernachlässigt werden“ Lena Abstiens, RegioKontext

Zukunftsfähiger Wohnungsmarkt möglich?

Für Kommunen jeden Typs werden außerdem gezielte Handlungsempfehlungen zum Thema Klimaschutz genannt, die eine klimafreundliche Wohnraumplanung ermöglichen sollen.

„Der Wohnungsmarktbericht liefert wichtige Fakten und Prognosen. Diese müssen aber immer in den jeweiligen Kontext vor Ort eingebunden werden.“ Fabian Böttcher, CIMA Institut für Regionalwirtschaft

Bei allen notwendigen Weiterentwicklungen und Anpassungen des Wohnungsangebots spielen vor allem der Erhalt und ggf. die Ausweitung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Rolle: So sollten Kommunen Förderprogramme nutzen, mit deren Unterstützung sie eine vorausschauende Wohnraumplanung umsetzen können. Mit diesen Programmen unterstützt die Wohnraumförderung des Landes etwa den altersgerechten Umbau im Bestand. Je nach Entwicklungstyp bieten sich verschiedene Programme an. Zusätzlich bietet der Wohnungsmarktbericht Einblicke in Erfolgsgeschichten von Menschen und Institutionen, die sich den Herausforderungen der Zukunft bereits angenommen haben und zeigt so: Mit kreativen Konzepten und Strategien ist ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt möglich. ←

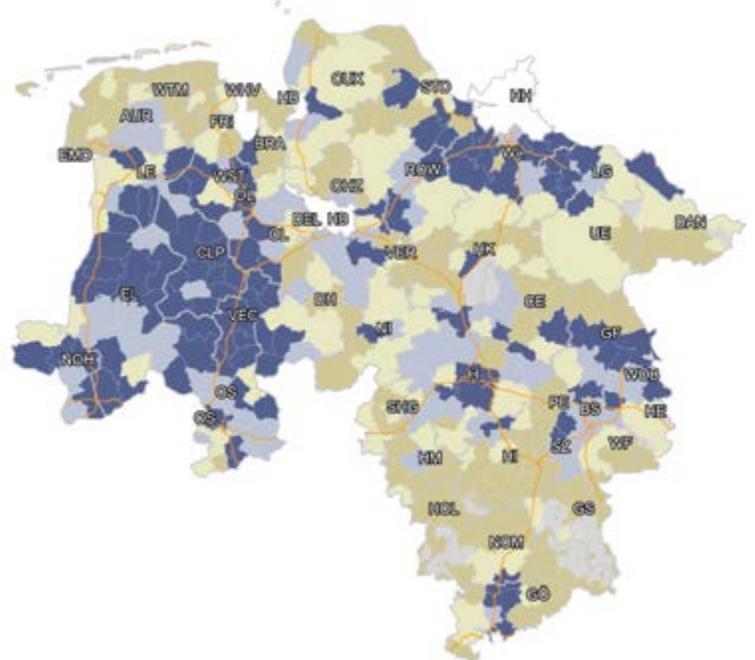


Abbildung 5: Kurz- und langfristige Haushaltszahlen-Entwicklung

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020

Einfach gut!

Ein Modellprojekt aus Niedersachsen

VON DR. UTE MAASBERG ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Mit dem Modellprojekt „Einfach gut!“ erarbeiten Akteure wie die Architektenkammer Niedersachsen gemeinsam mit dem vdw Niedersachsen Bremen und mit Unterstützung durch die NBank konkrete Lösungen, um das Planen und Bauen zukünftig nachhaltiger, aber auch einfacher und damit kostengünstiger zu machen. Noch aber werden Bauherren und passende Grundstücke gesucht.

Die Frage, wie sich angesichts von hohen Bodenpreisen und Baukosten überhaupt noch bezahlbarer Wohnraum realisieren lässt, umtreibt Wohnungswirtschaft und Architektenschaft nicht erst seit heute. In den Zwanzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts entwickelte Architekt Otto Haesler in Celle gegen die Wohnungsnot radikale Lösungen mit neuen Konstruktionsweisen, Baustoffen und Organisationen der Wohnräume, um Kosten zu senken. Sein auf das Ökonomische reduzierter Ansatz brachte ihm damals viel Kritik ein. Heute ist die Lage wieder ähnlich: Es wird dringend Wohnraum gebraucht, aber die Kosten müssen runter. Doch welche Möglichkeiten der Reduzierung sind bislang noch nicht durchdacht und angewendet worden? Kann Suffizienz zu einem zentralen Baustein für Vereinfachung und Kostenreduzierung im Wohnungsbau werden? Wenn ja, wie lassen

sich mit dieser neuen Strategie Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu einem Ganzen fügen?

Suffizienz, sie umschreibt Begriffe wie Mäßigung, Bescheidenheit oder Genügsamkeit und damit auch die Frage nach dem optimalen oder dem richtigen Maß und der Balance zwischen Qualität und Nachhaltigkeit. „Wir müssen unsere bisherigen Strategien im Wohnungsbau neu denken“, meint Architekt Sven Martens, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Niedersachsen, und hat zusammen mit dem vdw und der NBank das Projekt „Einfach gut!“ auf den Weg gebracht. Einfach gut! ist der Versuch, den Wohnungsbau einfacher zu denken, Kosten zu senken und dennoch nachhaltig und qualitativ zu bauen. Das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz unterstützt das Projekt von Kammer und vdw. Bauminister Olaf Lies hat die Schirmherrschaft übernommen.



SVEN MARTENS

Martens ist Architekt und Geschäftsführer der gruppeomp Architektengesellschaft. Seit 2018 gehört er zum Vorstand der Architektenkammer Niedersachsen.

Doch wie und wo lassen sich Kosten senken? Architekt Sven Martens sieht die Kostentreiber vor allem in der Summe der Rahmenbedingungen und bauordnungsrechtlichen und technischen Anforderungen. Sie werden nicht weniger. Das System wächst beständig und es ergeben sich immer mehr Zielkonflikte und Widersprüche, die dem einfachen Bauen im Wege stehen: Anforderungen an Standsicherheit, Wärme-, Feuchte-, Brand- und Schallschutz, Hygiene und Gesundheit wie auch die Nutzeransprüche. Das führt zum Teil zu sich widersprechenden Normen und Gesetzen. Oft sind die am Bau Beteiligten überfordert: Planer, Handwerker, Bauherren und Nutzer.

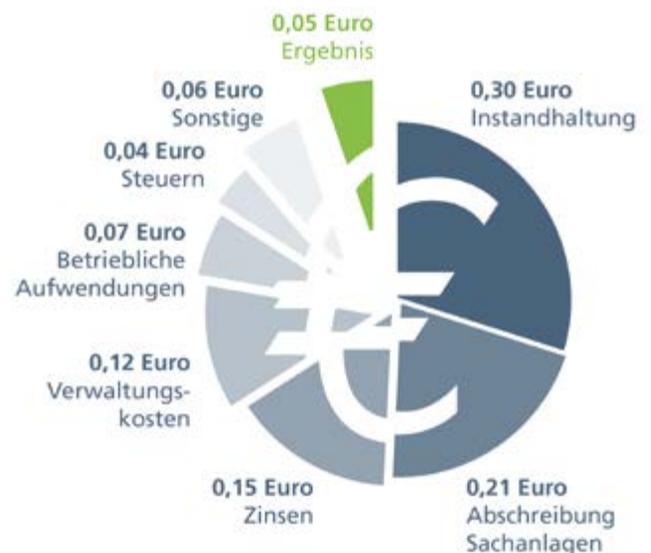
Architekt Sven Martens will gerne neue Möglichkeiten entwickeln, um Gesetze und Vorschriften im Sinne der Nachhaltigkeit neu zu denken. „Zukunftsfähige Architektur muss mit weniger Material und Fläche auskommen und wieder einfacher werden – sowohl baukonstruktiv wie auch in der technischen Ausstattung.“

„Erkenntnisse, Studien und ‚Leuchtturmprojekte‘ zum einfachen und nachhaltigen Bauen gibt es genügend – wir müssen ins ‚Machen‘ kommen“, so Sven Martens.

„Das niedersächsische Bündnis für bezahlbares Wohnen und das 2016 von der Bundesregierung beschlossene Bündnis für bezahlbares Wohnen mit der Baukostensenkungskommission haben gute Vorschläge erarbeitet, aber sie reichen einfach nicht aus. Immer deutlicher kristallisiert sich heraus, dass wir aus den Einzelbetrachtungen herauskommen müssen und uns stärker dem Zusammenhang von Auflagen, Gesetzen und Normen im Wohnungsbau widmen sollten. Dabei geht es nicht primär um Neugestaltung oder Abschaffung, sondern es geht um das Interpretieren und Ausloten von Auslegungen, Ermessensspielräumen und ein Überdenken aktuell angewandeter Wohnungsbaunormen, die z.B. für Grundrisstypologien und Gebäude-DNA notwendig sind. Wir haben jetzt die einmalige Chance, dass sich in der Herausforderung von Klimaschutz und Nachhaltigkeit bestehende Regelwerke in ihrer Auslegung überprüfen lassen.“

Vor diesem Projekthintergrund werden innovationsbereite Wohnungsunternehmen gesucht, die sich am Projekt „Einfach gut!“ sowie Grundstücke, die für den einfachen, kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen: auf dem Land, in der Klein- oder Mittelstadt, im Gürtel einer Großstadt. Die Gebäudetypologie ist nicht vorgegeben, denn sowohl im Geschosswohnungsbau wie beim Reihenhaustypus – gereiht oder gestapelt – kann gezeigt werden, wie sich Kosten minimieren lassen, ohne an der Qualität der Architektur und des Wohnens zu sparen. ←

Was mit 1 Euro WohWi-Miete wirklich passiert



Quelle: vdw Betriebsvergleich

Vorzeigeprojekt in Stade

Wohnstätte kooperiert mit Bethel im Norden

Die Wohnstätte Stade und Bethel im Norden, der niedersächsische Unternehmensbereich der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel, haben im vorigen Jahr ein Bauprojekt der besonderen Art abgeschlossen. Wie ist es dazu gekommen? Welche Hürden mussten überwunden werden? Und wie geht es in Stade weiter? Dazu hat das magazin mit Dr. Christian Pape, Vorstand der Genossenschaft, und Claus Freye aus der Geschäftsführung von Bethel im Norden gesprochen.



magazin: Herr Dr. Pape, was ist an der Horststraße entstanden?

Dr. Christian Pape: Zunächst einmal ein größeres Mehrfamilienhaus mit 31 Kleinwohnungen und einer Gewerbeeinheit. Errichtet wurde das Haus auf einer ehemaligen Friedhofsverwaltung, die wir vor einigen Jahren vom Kirchenkreis gekauft haben. Die Lage ist innenstadtnah und sehr zentral inmitten des Kopenkamp, unserem größten Quartier. Auch wenn wir bereits an anderen Stellen mit diakonischen Akteuren oder Trägern der Wohlfahrt kooperieren, so ist dieses Kooperationsprojekt mit Bethel für die Wohnstätte eine deutliche Steigerung im Anspruchsprofil.



DR. CHRISTIAN PAPE



CLAUS FREYE

magazin: Herr Freye, eine Kooperation mit einer Wohnungsgenossenschaft – wie hat sich das für Bethel im Norden ergeben?

Claus Freye: Unsere Absicht war, aus einem stationären Wohnheim, das wir in Wischhafen betrieben haben, ein ambulant unterstütztes Wohnangebot zu entwickeln, in dem die von uns unterstützten Menschen sehr gute Teilhabebedingungen vorfinden. Die Stadt Stade bot aus unserer Sicht dafür alle notwendigen sozialräumlichen Voraussetzungen.

Wir wollten dieses Vorhaben aber auch in Kooperation mit einem fachlich kompetenten Partner in der Region umsetzen, dem sowohl die wirtschaftliche als auch die gesellschaftliche bzw. soziale Verantwortung wichtig sind. Diese gemeinsame Basis haben wir in der Zusammenarbeit mit der Wohnstätte Stade vorgefunden. Da wir seit vielen Jahren vor Ort mit Angeboten der Eingliederungs- und Jugendhilfe tätig sind, gab es schon im Vorfeld dieses Neubauprojektes Kontakte zwischen der Wohnstätte und uns. Daraus hat sich dann eine stabile Partnerschaft auf Augenhöhe entwickelt.

magazin: Was hat sich für die Mieterinnen und Mieter verändert?

Freye: Zum einen konnten sie ein modernes Wohngebäude in zentraler Lage beziehen, in dem die Wohnungen auch bezahlbar sind. Dazu liegen der Miet- (über die Wohnstätte) und der Betreuungsvertrag (über Bethel im Norden) jetzt in zwei Händen. So können beide Partner ihre jeweiligen Stärken einbringen. Die sich daraus ergebenden Synergieeffekte sind schon jetzt ein voller Erfolg, sodass wir wirklich sagen können, die langen Gesprächs- und Planungszeiten haben sich am Ende wirklich gelohnt.

magazin: Sie gehören zu den von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel, die in acht Bundesländern aktiv sind. Wie ist die Reaktion bei Ihren Kolleginnen und Kollegen? Gibt es vielleicht sogar schon Nachahmer, die ebenfalls die Zusammenarbeit mit der sozialorientierten Wohnungswirtschaft suchen?

Freye: Dieses Modell gibt es tatsächlich schon seit über 25 Jahren in den verschiedenen Regionen, in denen wir oder auch andere Unternehmens- bzw. Stiftungsbereiche Bethels tätig sind. Wir werden auch in Zukunft verstärkt ambulante Angebote für Menschen schaffen, die wir begleiten und unterstützen. Ich bin davon überzeugt, dass unsere gelungene Zusammenarbeit mit der sozialorientierten Wohnungswirtschaft in Stade ein positives Vorbild für weitere Kooperationen sein kann.

magazin: Noch einmal zurück zum Projekt in Stade. Das war sicherlich mit erheblichen Vorarbeiten verbunden. Können Sie uns die Planungsgeschichte kurz skizzieren?

Dr. Pape: Wir haben 2014 mit den Gesprächen begonnen, 2019 war Baubeginn. Der Bezug erfolgte zum 1. April des vergangenen Jahres. Die Zeitschiene zeigt, dass der Start nicht einfach war. Das passende Grundstück musste gefunden werden, der Raumbedarf war zu definieren, ein Entwurf zu finden, Baukosten zu kalkulieren – und zu refinanzieren. Gerade letzteres war nicht einfach, weil das Grundstück aufgrund von starkem Gefälle sowie einiger Altlasten zu Mehraufwendungen geführt hat. Gleichzeitig war unser Wunsch, das Haus auch auf eine mögliche Drittvermietung hin auszurichten. Schließlich musste die Immobilie einschließlich der üblicherweise damit einhergehenden Fragen noch gebaut werden.



magazin: Geben Sie uns bitte einen Einblick in Ihre Kostenkalkulation.

Dr. Pape: Die Investitionskosten einschließlich Grundstück liegen bei etwa 5,8 Millionen Euro, was etwa 4400 Euro pro Quadratmeter entspricht. Hier spiegeln sich die grundstücksbedingten Mehraufwendungen ebenso wider wie die aufwendige Installation. Gleichzeitig beinhaltet der Kostenansatz auch die unter dem Gebäude eingebrachten Stellplätze, die wir nicht als eigenständigen Kostenträger führen. Aufgrund der besonderen Betriebskonzeption berechnen wir für die Stellplätze auch keine Miete.

Insgesamt haben wir mit diesem Bau Kostendimensionen erreicht, die wir bislang nicht kannten. Die Kostenmiete für die Wohnungen liegt bei etwa 13 Euro pro Quadratmeter nettokalt, was aber auch auf die geringe Wohnfläche je Einheit zurückzuführen ist. Zum Vergleich: Wir haben zeitgleich ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Einheiten für 3000 Euro pro Quadratmeter gebaut – ebenfalls inklusive Grundstück und im selben Quartier.

Da es sich bei der Horststraße um ein ambulantes Haus handelt, liegt die Kostenträgerschaft für die Miete beim Landkreis. Glücklicherweise ist es uns bzw. vor allem Bethel gelungen, die Verwaltung von diesem Konzept zu überzeugen. Die Mieten werden im Rahmen der „Kosten der Unterkunft“ (KdU) durch das Jobcenter

anerkannt. Zum Zeitpunkt der Gespräche beinhaltete dies einen Aufschlag von 20 Prozent auf die KdU-Sätze für Ein-Personen-Haushalte. Anders als bei klassischen Förderprogrammen wirkt dieses Vorgehen daher nicht mietsenkend, sondern erhöhend. Aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung haben die KdU-Sätze unsere Ansätze in der Horststraße mittlerweile übrigens eingeholt.

magazin: Wie wichtig ist Ihnen der Quartiersbezug des Neubaus? Immerhin gilt der Kopenkamp als Herzstück der Genossenschaft?

Dr. Pape: Das Quartier ist immer ein wichtiger Aspekt unseres Handelns. Gerade Menschen mit Beeinträchtigungen leiden in der Regel am mangelnden Zugang zu Partizipation und Teilhabe, auch am Wohnungsmarkt und vor allem in zentralen Lagen. Mit diesem Projekt leisten wir einen Beitrag, Menschen, die es nicht leicht haben, ein Zuhause zu verschaffen.

magazin: Inklusion im Stadtteil – ist das auch ein Aspekt dieses Neubaus?

Freye: Im Rahmen dieses Inklusionsgedankens und des Bundesteilhabegesetzes haben wir uns gemeinsam mit der Wohnstätte ganz bewusst für ein attraktives Grundstück inmitten des Wohnviertels Kopenkamp entschieden. Hier erleben die Mieterinnen und Mieter einen funktionie-

renden Sozialraum und können mit mehr oder weniger Unterstützung die Freizeitangebote oder auch die Einrichtungen der Stadt, die Einkaufsmöglichkeiten sowie den ÖPNV nutzen.

magazin: Die Wohnungswirtschaft ächzt seit Langem unter stark steigenden Baukosten, zahllosen Vorgaben, fehlenden Kapazitäten im Bauhandwerk, und hin und wieder fehlen auch Baumaterialien. Wie gehen Sie in Stade mit diesen Problemen um – immerhin fährt die Wohnstätte ein umfangreiches Bau- und Sanierungsprogramm?

Dr. Pape: Wir setzen traditionell auf eine Lokalisierung unserer Wertschöpfungsprozesse. Glücklicherweise verfügen wir vor Ort über einen stabilen Stamm an Firmen und Planern, mit denen wir vertrauensvoll zusammenarbeiten. Auch sind wir zum Teil im direkten Gespräch mit den Baustoffhändlern, wodurch wir bestimmte Entwicklungen auf dem Materialsektor in unsere Planungen einbinden können. Unsere Partner schätzen unsere Verlässlichkeit. Wir bauen unabhängig von Konjunkturzyklen – und damit auch in rezessiven Phasen. Dies verschafft uns bei der Sicherung knapper Handwerkskapazitäten gelegentlich einen gewissen Vorsprung gegenüber anderen Auftraggebern.

Klar ist aber auch, dass wir uns steigenden Preisen nicht entziehen können. Gleichzeitig ist die Bautätigkeit nicht disponibel. Vielleicht gilt dies im bestimmten Umfang noch für den Neubau, aber die Aufgaben in Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung sind umzusetzen. Was hier nicht über niedrige Zinsen oder Förderprogramme kompensiert werden kann, führt zu Mietanpassungen – oder zur langfristigen Destabilisierung unserer Wirtschaftlichkeit.

magazin: Wir hatten es schon angedeutet: Der Kopenkamp ist für die Genossenschaft von besonderer Bedeutung. Wie ist die Wohnstätte zuletzt vorgegangen, und was ist noch geplant?

Dr. Pape: Wichtig ist uns vor allem Vielfalt. Seit 2018 haben wir rund 100 Wohnungen im Quartier errichtet und verfügen dort jetzt über rund 900 Wohnungen. Dies

wird durch ein ganzes Bündel an Services ergänzt: Wir betreiben eine Servicewohnanlage mit 35 Wohnungen, zwei Nahwärmenetze auf der Basis von Blockheizkraftwerken und Holzhackschnitzeln, zwei Wohnprojekte und eine Mobilitätsstation mit Lastenrädern und Car-Sharing. Gleichzeitig kooperieren wir eng mit Nachbarschaftsinitiativen. Was die bauliche Dichte angeht, ist das Quartier – ausgenommen einiger Lücken wie auch gewisser Potenziale in den Dächern – sicherlich an ihre Grenzen gelangt. In den nächsten Jahren gilt es, vor allem die Qualität zu sichern und auszubauen. Bestandsmodernisierung, Investitionen in Heiztechnik, Außenanlagen, Solarisierung, Mobilität – und vor allem Nachbarschaft.

magazin: Blicken wir noch weiter voraus: „Stade 2040“ ist der Titel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Was erwartet man? Und welche Rolle spielt die Wohnstätte in den Überlegungen der Kommune?

Dr. Pape: Stade will wachsen. Die Stadt kalkuliert bis 2040 mit 53 000 Einwohnern, was 3 000 mehr sind als heute. Gleichzeitig soll dieses Wachstum aber mit einem Mehr an Qualität einhergehen. Kitas, Grünflächen und Spielplätze stehen ebenso auf der Agenda wie Verkehr, Mobilität und Klima. Klima meint dabei nicht nur die Einsparung von CO₂, sondern auch die Berücksichtigung von vermehrten Starkregenereignissen von Luftzirkulation usw.

Stadt und Wohnstätte sind traditionell sehr eng miteinander verbunden. Wir stehen für rund 20 Prozent der Mietwohnungen in der Stadt. Wir wollen und werden uns aktiv in Stade 2040 einbringen, sowohl im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum wie auch in der Quartiersentwicklung. Dabei werden wir den Schwerpunkt unserer Aktivitäten noch mehr auf unsere Klimaaktivitäten legen.

magazin: Abschließend, Herr Freye, auch an Sie die Frage: Welche Bauprojekte plant Bethel im Norden derzeit? Wird es auch in Zukunft Kooperationen mit Wohnungsgenossenschaften oder kommunalen Wohnungsgesellschaften geben?

Freye: Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist für die große Mehrzahl der Menschen, die wir unterstützen und die in der Regel mit einem geringen Einkommen auskommen müssen, sehr hoch. Von daher sind wir auch immer auf der Suche nach Partnern, beispielsweise Wohnungsbaugenossenschaften, diese Art des ambulant unterstützten Wohnens ermöglichen. Die durchweg positiven Erfahrungen, die wir gerade mit der Wohnstätte gemacht haben, wollen wir deshalb auch gerne weiter nutzen. Konkrete Anfragen können Interessierte gerne an uns oder die Wohnstätte richten.

magazin: Wir danken Ihnen sehr für dieses Gespräch. ←

Anzeige

Mit unseren digitalen Lösungen erfüllen Sie alle Pflichten der neuen Heizkostenverordnung.



einfach persönlicher.

Erfahren Sie mehr unter:
hkvo.kalo.de



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de



MITGLIED DER
AG DIGITALISIERUNG
DES VDIV DEUTSCHLAND

Folgen Sie uns auf



Interview mit dem ehemaligen GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow

„Auf die Branche kommt eine **Kostenwelle** zu“

Wechsel im Vorstand beim größten vdw-Mitgliedsunternehmen: Nachfolgerin von Manfred Sydow ist Anja Passlack. Sydow hatte fast 19 Jahre lang die Geschicke der GEWOBA in Bremen mitbestimmt. Außerdem engagierte er sich in zahlreichen Gremien und Arbeitsgruppen beim GdW, beim vdw, im EBZ und als Delegierter bei Housing Europe, Brüssel. Das magazin hat zum Abschied mit Manfred Sydow gesprochen.

magazin: Herr Sydow, zunächst bitte ein kleiner Rückblick auf Ihren beruflichen Werdegang.

Manfred Sydow: Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften in Bochum war ich wissenschaftlicher Mitarbeiter am Volkswirtschaftlichen Lehrstuhl von Professor Seitz. 1990 begann meine Zeit in der Wohnungswirtschaft als Assistent der Geschäftsführung bei der LEG Wohnen in Düsseldorf. Zwischen 1993 und 2003 war ich dann Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft und seit 2003 Mitglied des Vorstands der GEWOBA. Daneben habe ich mich beim vdw und beim GdW sowie in den betriebswirtschaftlichen Fachausschüssen eingebracht.

magazin: Wie hat sich die Wohnungsgesellschaft in diesen 31 Jahren verändert?

Sydow: Aus meiner Sicht kann man diesen Zeitraum in drei sich durchaus überlappende Phasen einteilen: Phase eins markierte den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1. Januar 1990. Das war der Einstieg in die unternehmerische

Wohnungswirtschaft. Der ehemalige GdW Präsident Jürgen Steinert hat das wie folgt beschrieben: „Die Wohnungswirtschaft verkörpert zwei Seiten ein und derselben Medaille. Sie ist Sozial- und Wirtschaftsgut.“

Phase zwei war mitgeprägt durch den Verkauf von Wohnungsunternehmen, die Privatisierungswelle vor gut 15 Jahren. Hier standen die Wohnungsunternehmen vor der Rechtfertigung, warum es sich für die oft kommunalen Eigentümer wirtschaftlich lohnt, Wohnungsunternehmen nicht zu verkaufen. Das war der Start des CSR-Geschäftsmodells. Also nicht nur der Jahresüberschuss zählt, sondern auch die sozialen und ökologischen Aufwendungen, die ich tätige und die das heutige Jahresergebnis belasten, weil sie erst in Zukunft „Junge hecken“. Diese wertsteigernden Aufwendungen müssen also ins Heute „eingepreist“ werden. Kurzum: Nachhaltigkeit rechnet sich schon jetzt.

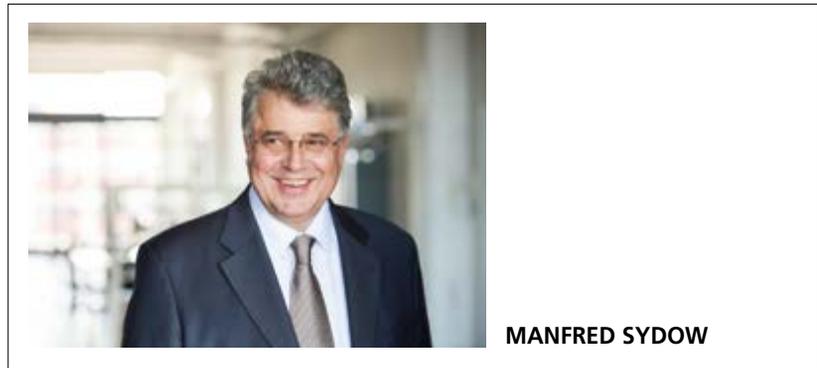
Phase drei würde ich als die ökologische Herausforderung bezeichnen, um im gleichen Bild zu bleiben. Es ist nun die dreidimensionale Münze: Zum Ökonomischen und Sozialen gesellt sich das Ökologische.

Eine große Herausforderung für unsere Branche, auch, weil es keine klaren, verlässlichen Rahmenbedingungen gibt.

magazin: 19 Jahre GEWOBA. Was lag Ihnen als Vorstandsmitglied bei der GEWOBA immer besonders am Herzen?

Sydow: Die ersten Jahre beschäftigten wir uns stark mit dem Leerstandsabbau von 3,8 Prozent auf heute 0,7 Prozent – also Vollvermietung; den Rückbau von 1800 Wohnungen, vornehmlich in Bremerhaven und die umfangreichen Modernisierungen im Bestand. Nicht zu vergessen der Stadtumbau in Osterholz-Tenever, das erste ExWoSt-Projekt in der alten Bundesrepublik. Auch die Quartiersentwicklung und -revitalisierung in Bremen-Lüssum und Bremerhaven-Leherheide gehörten zu meinen Herzensangelegenheiten. Nicht zuletzt die Wiederaufnahme der Neubauproduktionen. Wichtig für mich ist das Geschäftsmodell der Optimierung, also der permanente Ausgleich von Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Allerdings gilt auch hier die altdeutsche Weisheit: „Ohne Moos nichts los“.

„...es ist der Harry Potter der Wohnungswirtschaft.“



MANFRED SYDOW

magazin: Gab es auch Rückschläge während Ihrer Zeit in Bremen?

Sydow: Natürlich gab es auch Rückschläge. Die haben die Gesellschaft und auch ich gut verkraftet. Schwamm drüber.

magazin: Die GEWOBA war und ist auch immer ein politisches Instrument. Wie läuft das Zusammenspiel in Bremen?

Sydow: Sehr gut! Die GEWOBA ist Aktiengesellschaft und gehört zu gut 75 Prozent der freien Hansestadt. 25 Prozent teilen sich Sparkasse Bremen und Weser-Elbe Sparkasse. Das sind die wichtigen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine hervorragende Basis für eine gute Corporate Governance. Zwei Eigentümer mit sich ergänzenden Kernkompetenzen und die rechtliche Verpflichtung durch die Gesellschaftsform, Ökonomie walten zu lassen.

magazin: Blicken wir ein wenig über den Bremer Tellerrand hinaus. Das haben Sie in Ihren vielen Funktionen ohnehin immer getan. Sie haben unter anderem früh ein Buch geschrieben zum strategischen Portfoliomanagement in der Wohnungswirtschaft. Warum? War die Branche zum damaligen Zeitpunkt „undermanaged“?

Sydow: Das dreidimensionale Portfolio-modell haben wir noch zu meiner Zeit in Halle mit unserem Führungsteam entwickelt. Das Altschuldenhilfegesetz sah vor, den Bestand in zwei Kategorien zu segmentieren. Kern- und Desinvestitionsbestand mit verschiedenen Differenzierungsmerkmalen für eine ganzheitliche Investitionsstrategie. Das Buch von Kook und mir war letztlich nur die Niederschrift dessen, was wir gemeinsam erarbeitet

haben. In Westdeutschland war man zu diesem Zeitpunkt noch nicht so weit. Die Investitionsstrategie erfolgte hier mehr Bottom-up ohne das Regulativ Top-down. Kleine Anmerkung: Das Buch ist mit zwei Auflagen gut 5000 mal verkauft, (augenzwinkernd) ...es ist der Harry Potter der Wohnungswirtschaft.

magazin: Wie beurteilen Sie den Einstieg neuer „Player“ – die ja eigentlich gar nicht mehr so neu sind – auf dem Wohnungsmarkt? War vorher alles besser?

Sydow: Anfangs waren die Private Equity-Gesellschaften nur auf kurzfristige Gewinnmaximierung aus. Mieten anheben, Investitionen zurückfahren und Ausschüttungen auch über Fremdkapitalaufnahme erhöhen. Später – auch durch öffentlichen Druck – mussten sie ihr Geschäftsmodell ändern und haben sich unserem angenähert. Die Zukunft wird zeigen, ob die Großen, zum Teil börsennotierten „Player“, nicht nur ob ihrer Größe Skaleneffekte realisieren wollen, sondern auch vor Ort ein verlässlicher Partner für die Mieter und Stadtgesellschaft werden. Vorher war nicht alles besser, aber anders. Tempora mutantur, nos et mutamur in illis – Die Zeiten ändern sich, wie auch wir uns verändern.

magazin: Die Wohnungswirtschaft steht wieder einmal vor großen Herausforderungen. Können die kommunalen Gesellschaften und die Genossenschaften diesen Ansprüchen gerecht werden?

Sydow: Natürlich können sie das. Aber unsere ökonomische Basis wird zunehmend geschwächt und erlaubt dadurch nicht mehr einen ausgeglichenen Optimierungspfad zu beschreiten. Mietenbegren-

zung, CO₂-Abgabe, TKG, die mögliche Nicht-Umlagefähigkeit der Grundsteuer, die veränderte Förderkulisse der KfW und, und, und.... Auf die Wohnungswirtschaft kommt eine Kostenwelle zu, die die Basis unseres Geschäftsmodells erschüttert, weil unsere Ertragspotenziale beschränkt werden.

magazin: Ärgern Sie sich eigentlich über die Politik, die die Vermieter in den Schwitzkasten zu nehmen scheint?

Sydow: Ja.

magazin: Welche Erwartungen haben Sie in dem Zusammenhang an GdW und vdw?

Sydow: Für mich haben der Regionalverband vdw und der Bundesverband GdW zwei wichtige Aufgabenfelder. Zum einen die Interessenvertretung im Land, bei den Kommunen und im Bund. Zum anderen unterstützen sie durch ihre Kompetenz die Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften in fachlichen Fragen. Wir können auf dieses Engagement der Verbände stolz sein – denn in welcher Branche hat man schon so einen „durchlässigen“ kompetenten, fachlichen Austausch in den Verbänden wie zu den Gesellschaften?

magazin: Was macht jetzt der Rentner Manfred Sydow?

Sydow: Er wird sich verstärkt der Kunst widmen und nun ohne Zeitdruck zur Jagd gehen. Zuerst muss ich mich allerdings noch an meine neue Rolle zu Hause gewöhnen, daran, nicht mehr Vorstand zu sein.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute. ←

adira.de – ein Wunsch der Wohnungswirtschaft

Interview mit Hans-Werner Lange, Initiator von adira.de



HANS-WERNER LANGE
Geschäftsführer des Blinden-
und Sehbehindertenverbandes
Niedersachsen e.V.

magazin: Sehr geehrter Herr Lange, was macht adira.de besonders?

Hans-Werner Lange: adira.de ist aus dem Wunsch der Wohnungswirtschaft entstanden, ein Portal für Wohnungen zu haben, die für Menschen mit Behinderungen vollumfänglich nutzbar sind. Dass wir über die Aktion Mensch-Stiftung, die adira.de mit rund einer Million Euro unterstützt, in die Lage versetzt wurden, dieses Portal tatsächlich umzusetzen, freut uns in besonderer Weise.

Neben der doppelten Barrierefreiheit ist eine weitere Prämisse gewesen, dass das Portal komplett kostenfrei sein soll. Und ich glaube, dass wir als Blinden- und Sehbehindertenverband, also als selbst Betroffene, ein solches Angebot für andere Betroffene organisieren, ist auch eine Besonderheit dieses Projektes.

magazin: Wer kann bei adira.de Wohnungsanzeigen schalten?

Lange: Das Portal ist so angelegt, dass das jeder kann: private Wohnungsanbieter, gewerbliche Wohnungsanbieter, Wohnungsgenossenschaften ... Ich denke, das muss auch so sein. Wichtig

ist auch, dass wir zwar in Niedersachsen starten, aber adira.de soll möglichst bald ein bundesweites Angebot werden. Deshalb beziehen wir uns bei der Feststellung der Barrierefreiheit von vornherein auf die entsprechende DIN-Norm, die ja in allen Bundesländern gleich ist.

magazin: adira.de ist im Sommer 2021 live gegangen. Was ist seitdem geschehen?

Lange: Erst nach dem Start merkt man, was noch verändert werden muss. Wir haben die vergangenen Monate genutzt, um das Angebot insgesamt zu optimieren. Dabei haben wir auch lernen müssen, dass Wohnungsangebote in der Regel nicht mehr eins zu eins per Hand eingegeben werden, sondern dass das softwaregesteuert passiert. Deshalb müssen wir jetzt die Schnittstellen nachjustieren.

magazin: adira.de ist ein Projekt des Blinden- und Sehbehindertenverbandes Niedersachsen e.V., dessen Geschäftsführer Sie sind. Dieser Zusammenhang erschließt sich nicht sofort. Was verbindet Ihren Verband mit diesem Portal?

Lange: Ich glaube das Wichtigste ist, dass für uns das Thema Wohnen für Menschen mit Behinderungen schon immer eine große Rolle gespielt hat. Daher haben wir auch einen sehr guten Kontakt zum vdw Niedersachsen Bremen. Wahrscheinlich wäre das Projekt ohne diese Zusammenarbeit nie entstanden. Ich finde, adira.de ist ein tolles Zeichen dafür, was man mit so einem Schulterschluss hinbekommt.

Vielen Dank, Herr Lange. Gibt es noch etwas, das Sie gerne zu adira.de sagen würden?

Lange: Ja, ich hoffe ganz stark, dass wir mit adira.de möglichst viele Wohnungssuchende mit Behinderungen und Wohnungsanbieter erreichen. Weil ich glaube, dass adira.de einen wichtigen Beitrag dabei leistet, die Teilhabe von Menschen mit Behinderung in der Gesellschaft sicherzustellen – und dafür wünsche ich dem Projekt weiterhin viel, viel Glück! ←


findet Wohnraum ohne Barrieren

Neu: GdW-Arbeitshilfe „Asbest“

Das Thema Asbest beschäftigt die Wohnungswirtschaft bereits seit Jahren bzw. sogar Jahrzehnten. Dabei geht es stets um den praxisgerechten und verantwortungsvollen Umgang mit dem vormals bauaufsichtlich zugelassenen, seit nunmehr fast 30 Jahren aber aus gesundheitsgefährdenden Gründen verbotenen Baustoff. Momentan findet eine massive Dynamisierung der Asbestproblematik statt. Dies kommt nicht von ungefähr, sondern steht in direktem Zusammenhang mit den Konzepten zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände – ganz maßgeblich auch der vdW Niedersachsen Bremen – haben sich dem Thema in den vergangenen Jahren intensiv gewidmet und zahlreiche Informationsveranstaltungen angeboten. Aktuell liegt jetzt eine Arbeitshilfe für Wohnungsunternehmen vor, die der GdW zusammengestellt hat. Anfragen dazu bitte an den vdW. ←



Anzeige

**INTERESSIERT?
RUFEN SIE AN
089 99 22 8 - 555**

**NEXT GENERATION
KEYLESS. NOW.**

Digital Cylinder AX

© The finest in keyless security

Simons Voss
technologies

www.simons-voss.com | ax.simons-voss.com

ALLEGION

Bauministerin Klara Geywitz

Die neue Bundesbauministerin heißt Klara Geywitz. Die Potsdamerin ist stellvertretende SPD-Parteivorsitzende. Ein reines Bundesbauministerium hatte es seit 1998 nicht mehr gegeben. Letzter Fachminister war – übrigens noch unter Kanzler Helmut Kohl – Eduard Oswald. Zu seinen Vorgängern zählten unter anderem Klaus Töpfer, Gerda Hasselfeldt, Karl Ravens und Hans-Jochen Vogel. In den vergangenen Legislaturperioden wurden Fragen des Bauens und Wohnens auf höchster Ebene immer nur

auf Abteilungsebene in verschiedenen Ministerien abgearbeitet. Zuletzt gab es eine Bauabteilung im Bundesinnenministerium. Angesichts der drängenden Probleme am Wohnungsmarkt, dem Fehlen bezahlbarer Wohnungen landauf, landab, den Anforderungen durch den Klimaschutz und den Auswirkungen des demografischen Wandels beispielsweise fürs barrierefreie Wohnen hatten die wohnungswirtschaftlichen Verbände vehement auf eine Kehrtwende gedrängt. ←



BDI-Studie: Sanierung von Wohnungsbeständen muss erheblich ausgeweitet werden

Der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) hat zusammen mit der Boston Consulting Group die Studie „Klimapfade 2.0“ vorgelegt, an der nach Angaben der Initiatoren 150 Experten aus 80 Verbänden und Unternehmen rund sechs Monate lang gearbeitet haben. Ein Bereich, der unter die Lupe genommen wurde, ist der Gebäudesektor.

Laut der Studie muss der Energieverbrauch aller Bestandsgebäude in Deutschland im Schnitt um die Hälfte reduziert werden. Damit das gelingt, sind umfassende Ertüchtigungen an Gebäudehülle (Dach, Fenster und Fassade), Optimierungen des Gebäudebetriebs sowie flächendeckende Erneuerungen der Heizgeräte erforderlich. „Die Technologien zum Erreichen des Ziels ‚klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045‘ sind verfügbar“, heißt es. Bis 2030 müssten pro Jahr 1,9 Prozent aller Häuser saniert werden, danach müsse die Sanierungsquote auf 2,1 Prozent steigen. Als

Sanierungsziel nennt die Studie einen Raumwärme- und Warmwasserbedarf von 70 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter. Um die Hauseigentümer zur Sanierung zu motivieren, schlägt die Studie höhere Fördersätze für Maßnahmen an der Gebäudehülle vor.

Bei Miethäusern sollte es künftig möglich sein, die Kosten wichtiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch im Jahr der Entstehung steuerlich berücksichtigen zu können – auch wenn sie 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. „Neubauten sollten mit lokal vollständig CO₂-neutralen Wärmelösungen, zum Beispiel Fernwärme, ausgerüstet werden müssen“, schreiben die Klimaexperten. Der heute bestehende Neubaustandard sollte jedoch nicht weiter angehoben werden, „um die Bezahlbarkeit des Bauens nicht unnötig zu erschweren“.

(Quelle: rundblick, 12. Januar 2022)

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Direkt
beraten lassen:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.
Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Mieter höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM): Ergebnisse einer Unternehmensbefragung

VON HOLGER SCHMIDT VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Hannover/Bremen. Der vdw Niedersachsen Bremen hat seine Mitglieder zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement (BGM) befragt. Die Ergebnisse der Umfrage wurden kürzlich im Fachausschuss Betriebswirtschaft/Hausbewirtschaftung vorgestellt und diskutiert.

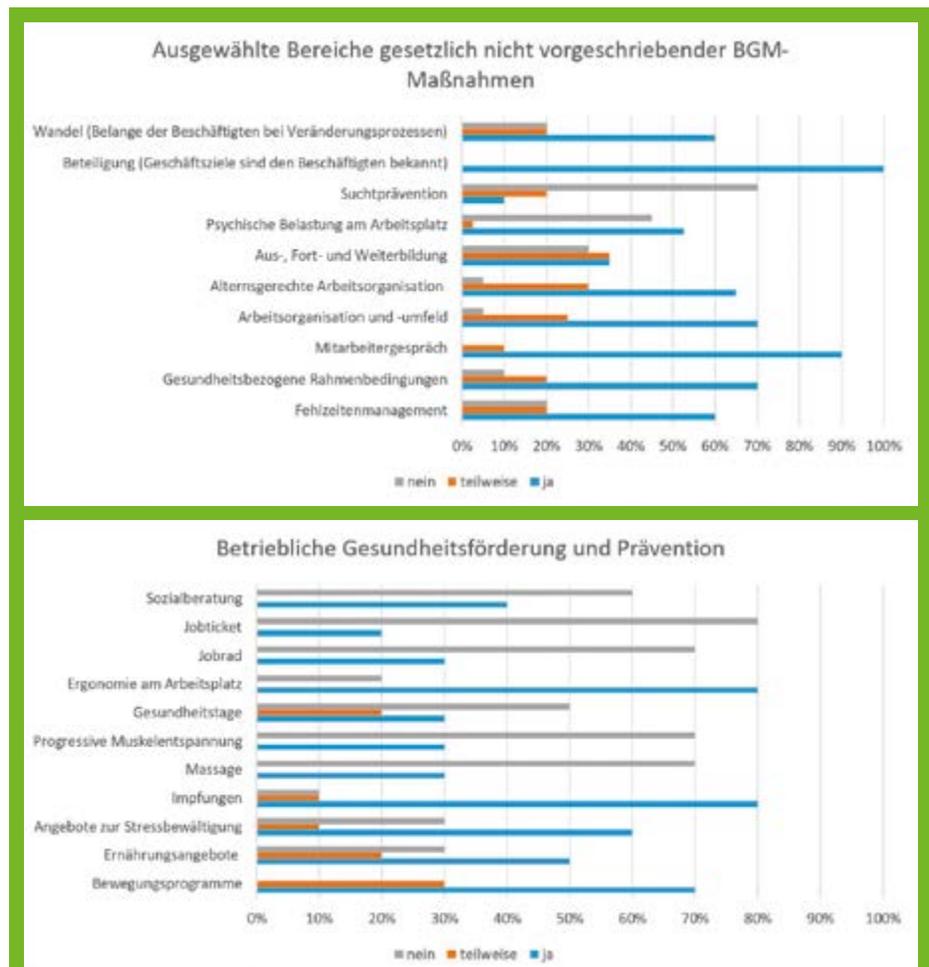
Ein kurzer Überblick: Bei den rechtlich vorgeschriebenen Instrumenten und Maßnahmen wie bspw. dem Arbeits- und Gesundheitsschutz, erfüllen alle teilnehmenden Unternehmen die gesetzlichen Vorgaben und sind überwiegend auch darüber hinaus sehr gut aufgestellt. Vielfach besteht ein hoher Umsetzungsgrad bei den möglichen Maßnahmen zum BGM. Auffällig ist ferner, dass Impfungen sehr häufig angeboten werden. Dies ist vermutlich der Prävention von Folgen aus der Pandemie geschuldet. Lediglich wenige Bereiche wie z.B. die psychischen Belastungen oder die Suchtprävention stehen derzeit noch nicht so stark im Fokus. Dabei konnte festgestellt werden: „Je kleiner das Wohnungsunternehmen, desto geringer ist der Umsetzungsgrad.“

Eine Übersicht einiger Ergebnisse dieser Erhebung kann den nachfolgenden Grafiken entnommen werden.

Den Erhebungsbogen kann man über den vdw (Kontakt: Holger Schmidt, 0511 12 65-128) erhalten.

Anmerkung:

Angegeben ist der Umsetzungsgrad in Prozent. Die einzelnen Punkte stellen teilweise ein zusammengefasstes Ergebnis dar. ←





Baumfällung kann über Betriebskosten abgerechnet werden

VON OLIVER KRASKI JUSTIZIAR BEIM VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Mit dem BGH-Urteil vom 10. November 2021 – VIII ZR 107/20 erging eine Grundsatzentscheidung zu der Thematik, ob für morsche und nicht mehr standsichere Bäume die Kosten des Fällens umlegbare Gartenpflegekosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sind.

Der BGH hatte über folgenden Fall zu entscheiden:

Die Beklagte ließ einen seit über 40 Jahre alten Baum fällen. Grund war hierfür, dass er morsch und nicht mehr standfest war. Die Beklagte legte die Kosten, die für das Fällen des Baumes angefallen waren, nebst weiteren Betriebskosten auf die Mieter um. Die Klägerin hatte diese Kosten unter Vorbehalt an die Beklagte gezahlt und verlangte diese im Klagewege zurück. Letztendlich unterlag die Klägerin in allen Instanzen.

Die Entscheidungsgründe des BGH:

Die Kosten, die für die Fällung eines morschen und nicht mehr standsicheren Baums anfallen, sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne der Betriebskostenverordnung.

Nach Ansicht des BGH's umfasst § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung die Kosten der Pflege von zum Wohnanwesen gehörenden, gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen oder der Öffentlichkeit zur allgemeinen Nutzung überlassen sind. Entscheidend dabei ist nicht, dass die Gartenfläche vom Mieter tatsächlich genutzt werde.

Einen morschen und nicht mehr standsicheren Baum zu fällen, ist eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. Auch wenn dies in § 2 Nr. 10 der Betriebskostenverordnung nicht ausdrücklich genannt wird. Das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen fällt unter den Begriff der Gartenpflege. Hierunter fallen nicht nur Arbeiten, die zum Erhalt gedacht sind, sondern auch das Entfernen morscher und nicht mehr standsicherer Bäume.

Dies ist für die Wohnungswirtschaft eine zu begrüßende Entscheidung. ←

Namen und Nachrichten



Premiere I

↑ → Vielen meinten schon, die STÄWOG in Bremerhaven habe schon so ziemlich alles gemacht, was es an Städte- und Wohnungsbauprojekten gibt. Doch auch für das umtriebige kommunale Unternehmen gibt es immer noch ein „erstes Mal“. Ein Neubau in Geestemünde bringt 24 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte unter ein Dach. Genauer gesagt: unter ein 1300 Quadratmeter großes Gründach. Der Gebäudekomplex entstand in serieller Bauweise unter der Leitung von

STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert. Die vier KITA-Gruppen sind in separaten Anbauten – auch jeweils mit Gründach – untergebracht. Abgerundet wird das Projekt durch eine großzügige Gartenanlage. Für weitere Informationen stellt die STÄWOG einen kleinen Film zur Verfügung.

Premiere II

Die Wohnungsgenossenschaft Volksheimstätte in Göttingen baut erstmals in ihrer Unternehmensgeschichte eine Kindertagesstätte. Bis zum Herbst soll der Neubau fertig sein. Er bietet Platz für 80 Kinder. Träger der Kita wird ein örtlicher Sportverein.

Teils schon fertig

Die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück hat die ersten zehn Wohnungen im Stadtteil Wüste fertiggestellt und ihren Mietern übergeben. In zwei weiteren Gebäuden auf dem Baufeld entstehen bis Ende dieses Jahres weitere 46 Wohneinheiten. Die Genossenschaft kündigt sozialverträgliche Mieten an.

Großprojekt I

650 Wohnungen wird die Städtische Wohnungsgesellschaft im Göttinger Quartier „Grüne Mitte Ebertal“ bauen oder modernisieren. Die ersten 65 neuen Wohnungen sind kürzlich bezugsfertig geworden. Weitere 38 neue Wohneinheiten folgen Ende des Jahres.

Großprojekt II

Die Wolfenbütteler Baugesellschaft WoBau setzt den Umbau der sogenannten Ahlumer Siedlung fort. Kürzlich wurden zwölf Häuser mit insgesamt 72 Wohnungen abgerissen, die aus den 1930er Jahren stammten. Die WoBau plant Ersatzneubauten – die Vorbereitungen für die Baumaßnahmen laufen.

Verschoben I

Aufgrund explodierender Baukosten musste die Wohnungsgenossenschaft Spar+Bau in Wilhelmshaven im vergangenen Jahr den Neubau von 14 Wohneinheiten verschieben. Das Projekt soll demnächst starten. Dennoch konnte die Genossenschaft in dem Quartier zwischen Grenz- und Paul-Hug-Straße einiges erreichen, unter anderem wurden 32 Vorstellbalkone installiert. Gesamtkosten: 500.000 Euro.

Verschoben II

Auch die Volksheimstätte in Göttingen musste ein Projekt auf dieses Frühjahr verschieben. Die Sanierung mehrerer Häuser der Genossenschaft im Quartier an den Friedrich-Ebert-Straße konnte nicht – wie geplant – im vorigen Jahr gestartet werden, weil Baumaterialien fehlten und Handwerksfirmen keine Termine frei hatten.

Gute Bilanz

Die Siedlungsgesellschaft Heimat in Lüchow setzt die Sanierung ihrer Bestände kontinuierlich fort. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 400 000 Euro für Instandhaltung und Modernisierung investiert. In 180 der 224 Wohnungen ist die Sanierung inzwischen abgeschlossen. Die hohen Ausgaben haben in der Jahresbilanz – erstmals seit 1996 übrigens – zu einem Verlust von 92 000 Euro geführt.

Neubau I

Der Beamten-Wohnungs-Verein investiert im Hildesheimer Ostend für ein Wohn- und Geschäftshaus mit sehr unterschiedlichen Nutzungskonzepten 24 Millionen Euro. Beim Richtfest berichtete Vorstand Wolfgang Dressler, dass in dem Neubaukomplex mehrere Läden sowie ein Restaurant entstehen. Einen weiteren Teil übernimmt die Caritas und bietet in insgesamt 29 Wohnungen betreutes Wohnen an. Auch die Diakonie Himmelsthür zieht in das Quartier und bietet Wohngemeinschaften sowie zwölf Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen für ein inklusives Wohnprojekt an. Der BWV baut außerdem für den eigenen Bestand vier Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, für die schon in der Rohbauphase mehr als 230 Bewerbungen vorlagen.

Neubau II

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH verzeichnet eine große Nachfrage nach den 92 Neubauwohnungen im „Quartier am Stadtpark“; darunter sind 37 Wohnungen öffentlich gefördert. Geschäftsführer Frank Wersebe berichtete kürzlich von bereits mehreren hundert Bewerbern. Bezugsfertig wird das Neubauensemble Ende dieses Jahres. Parallel zeichnet sich der Baubeginn im „Gartenquartier“ ab, in dem die Wohnungsbaugesellschaft 110 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte plant. In den nächsten Wochen soll der Bau der ersten beiden Mehrfamilienhäuser starten.

Neubau III

Die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg treibt zwei Neubauprojekte voran. In bester Innenstadtlage in Cloppenburg werden im kommenden Sommer 24 öffentlich geförderte Wohnungen fertig. Auch in der Gemeinde Cappeln entstehen durch die NBANK geförderte Wohnungen. Die acht Wohnungen sollen zum Jahresende bezugsfertig sein.

Neubau IV

In Bremen-Schwachhausen baut die BREBAU ein Wohn- und Geschäftshaus mit 26 Wohnungen, zwei Gewerbeflächen und Tiefgarage.

Neubau V

Die Braunschweiger Baugenossenschaft errichtet in der Schuntersiedlung zwei Häuser mit insgesamt sechs Wohnungen. Der Masterplan für das Quartier sieht in den nächsten 35 Jahren weitere Neubauten vor. Genutzt werden dafür Flächen, die bislang als Gärten dienten.

Anzeige



Zukunftssichere Energie für Immobilien.

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

Buderus
Heizsysteme mit Zukunft.



Neubau VIII

← Der Spar- und Bauverein Hannover hat 56 Wohnungen im Baugebiet Buchholzer Grün fertiggestellt. Insgesamt sollen auf dem Gelände des ehemaligen Oststadt-Krankenhauses von verschiedenen Investoren 400 Wohnungen, Reihenhäuser, Gewerbeflächen und eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Neubau VI

Die Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk baut im hannoverschen Stadtteil Mittelfeld zwei Häuser mit insgesamt 28 Drei-Zimmer-Wohnungen. Die beiden Gebäude werden im März bzw. im Mai bezugsfertig. Bezahlbar und klimagerecht – das waren die Ziele der Genossenschaft. So wird die monatliche Warmmiete bei exakt zehn Euro pro Quadratmeter liegen. Die Häuser werden den Niedrigenergiehausstandard KfW 40 erreichen. Energie wird über Erdwärme und Photovoltaikanlagen erzeugt. Die Baukosten belaufen sich auf 5,7 Millionen Euro inklusive Außenanlagen.

Neubau IX

In der neuen Nordstadt in Braunschweig werden im zweiten Bauabschnitt rund 500 neue Wohnungen errichtet. Die Nibelungen als kommunale Wohnungsgesellschaft treibt vor allem den sozialen Wohnungsbau voran. Das Projekt mit dem Namen „Lichtwerk 2“ umfasst Pflegeappartements mit Platz für 60 Bewohner. In den Obergeschossen entstehen 54 Wohnungen zu einem Mietpreis zwischen 6,10 und 7,50 Euro pro Quadratmeter. Die Investitionssumme beläuft sich auf 28 Millionen Euro. „Lichtwerk 2“ soll im Herbst 2023 bezugsfertig sein.



Neubau VII

↑ Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat im Stadtteil Vahrenwald ein Altgebäude abgerissen und errichtet auf dem Grundstück 15 neue Wohnungen. Investitionssumme rund fünf Millionen Euro.

Neubau X

Die KSG Hannover setzt die Quartiersentwicklung in Langenhagen-Wiesenu fort und hat mit dem Bau von 23 Wohnungen (13 werden öffentlich gefördert), zwei Lebenshilfe-Wohngruppen, Büroräumen für die KSG und deren Nachbarschaftsverein Win sowie mit einem weiteren Quartierstreff begonnen. Die Fertigstellung ist fürs Frühjahr 2023 avisiert.



Sinnvoll

↑ Volkswagen Immobilien (VWI) und der Ökoenergieversorger Polarstern haben einen Kooperationsvertrag für ein nachhaltiges Mieterstrommodell in den Steimker Gärten unterzeichnet. Ziel ist es, die VWI-eigenen Mehrfamilienhäuser mit rund 240 Wohneinheiten künftig mit einer dezentralen Energieversorgung auszustatten. Das wird für die Mieter auch finanzielle Vorteile haben. Denn die Preisschere für dezentral vor Ort in den Gebäuden erzeugter und genutzter Energie und für Strom aus dem öffentlichen Netz geht immer weiter auf. Das Mieterstromangebot von VWI liegt

rund 16 Prozent unter den Konditionen des Grundversorgungstarifs von 2021. Außerdem liegt der Primärenergiebedarf durch den VWI-Gebäudestandard Blue Building um 45 Prozent unter dem gesetzlich definierten Wert der Energieeinsparverordnung für diese Form von Wohngebäuden. Installiert werden Photovoltaikanlagen auf insgesamt vier Dächern der VWI-Mehrfamilienhäuser in den Steimker Gärten mit gesamt 297,4 kWp und zwei Großspeicher. Nach aktuellen Prognosen werden so rund 47 Prozent des Strombedarfs der Haushalte gedeckt.

Großzügig I

Die NEULAND hat insgesamt 5000 Euro für zwei wohltätige Organisationen gespendet: für die Telefonseelsorge und den Verein „Dialog“, der sich um die Opfer häuslicher Gewalt kümmert.

Großzügig II

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt hat ein Herz für Sportler. 5000 Euro hat die KWG an den Kreissportbund sowie 1000 Euro an die Spielvereinigung Süpplingen gespendet.

Großzügig III

Die GEWOBA-Stiftung hat im vergangenen Jahr rund 100000 Euro ausgeschüttet. Davon haben erneut zahlreiche Schulen in Bremen profitiert.

Modellprojekt

Die KSG Hannover wird das Gehrdenener Wohngebiet Teichfeld energetisch sanieren. Grundlage dafür wird ein integriertes Quartierskonzept sein, wie Geschäftsführer Karl Heinz Range ankündigte: „Wir wollen aufzeigen, ob und wie sich die Klimaneutralität mit der Wahrung sozialverträglicher Wohnpreise im Mehrfamilienhausbestand umsetzen lässt.“ Das Gehrdenener Quartier mit seinen 186 Wohnungen aus den 1960er Jahren sei dafür als Modellquartier angedacht und solle als Vorbild für weitere Projekte fungieren.

Umfirmiert

Die „Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim“ hat ihren Unternehmensnamen zum Jahresbeginn geändert und firmiert jetzt unter „gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG“.

Jubiläum

Die STÄWOG in Bremerhaven zieht nach fünf Jahren eine ausgesprochen positive Bilanz der Initiative Springflut. 85 Pop-up-Stores wurden in der Zeit eröffnet – und teilweise auch schon wieder geschlossen. „Eine Erfolgsgeschichte“, meint Geschäftsführer Sieghard Lückehe. Und die Projektverantwortliche bei der STÄWOG, Anne Claire Bunte, sagt: „Geld ist damit nicht zu verdienen. Springflut ist für uns ein wirksames Instrument zur Vorbeugung innerstädtischer Verwahrlosung.“

Geschafft

Die Lüneburger Wohnungsgesellschaft hat ihr größtes Neubauvorhaben der vergangenen Jahre fertiggestellt. 108 barrierefreie Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen (davon 90 mit öffentlicher Förderung) sind entstanden. 20 Millionen Euro hat die LüWoBau investiert. Der Mietpreis liegt gespreizt zwischen 6,10 und 11,50 Euro pro Quadratmeter.

Neubau XI

→ Die NEULAND baut in Wolfsburg-Detmerode 61 barrierefreie Wohnungen in Modulbauweise. Alle Wohnungen sind frei finanziert. Die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte vorgesehen. Beim Richtfest wies Geschäftsführer Hans-Dieter Brand auf das schwierige Umfeld hin, in dem sich der bezahlbare Wohnungsbau derzeit befindet.

Plan I

Die BREBAU will in Bremen-Walle ein urbanes und nachhaltiges Quartier mit einem vielfältigen Wohnangebot schaffen. Geplant sind neben Reihenhäuser u.a. auch geförderte Mietwohnungen. Acht Büros haben sich für einen Wettbewerb angemeldet. Im April sollen die Ergebnisse vorliegen.

Plan II

Die Volksheimstätte wird trotz vieler Hemmnisse im Bausektor auf dem Leineberg in Göttingen 18 barrierefreie Wohnungen errichten. Baubeginn soll in diesem Frühjahr sein.

Plan III

Die GeWobau Vechta wird in Dinklage vier Häuser mit jeweils vier Wohneinheiten bauen. Zusätzlich entstehen 24 Tiefgaragen- und sechs oberirdische Parkplätze. Der Neubau wird nach KfW 40 EE erstellt; die Gebäude erhalten unter anderem Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlage und eine kontrollierte Lüftungsanlage.



Treffpunkt

↑ Die NEULAND bietet in Wolfsburg mittlerweile acht Treffpunkte für Nachbarn an. Anfang Februar wurde im Bauprojekt Kurt 2.0 eine Begegnungstätte für bis zu 25 Personen eröffnet. Die Räumlichkeiten sind hochwertig ausgestattet und verfügen unter anderem über eine komplette Einbauküche.



Tiny Houses

Die Regierungsfractionen im Niedersächsischen Landtag haben in einem Entschließungsantrag auf eine nicht hinnehmbare Schwäche im Genehmigungsverfahren für Tiny Houses hingewiesen. Aktuell wird jedes der kleinen, multifunktionalen Gebäude bei einer Standortverlegung wie ein Neubau betrachtet – und das soll nach Vorstellungen der Fraktionen von SPD und CDU geändert werden. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt begrüßte den Vorstoß. Die Wohnungsgesellschaft hanova hat im Vorjahr vier Tiny Houses errichtet und weitere Bauten angekündigt. Auch die neue Genossenschaft ecovillage will auf diesen Bautyp setzen, und in Wilhelmshaven plant der Bauverein Rüstringen ebenfalls erste Tiny Houses.

Wiederverkauf

Die Wohnungsbestände der früheren städtischen Wohnungsgesellschaft Jade in Wilhelmshaven gehen seit Jahren von einem Besitzer zum nächsten über. Für die Mieter wurde es mit den ständigen Verkäufen nie besser. Nun deutet sich vielleicht ein Silberstreifen am Horizont an, denn die in finanzielle Schieflage gekommene Adler Gruppe hat niedersachsenweit an verschiedenen Standorten Wohnungsbestände an die LEG Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf verkauft – darunter auch ihre Wohnungen in Wilhelmshaven. Mit dem neuerlichen Besitzerwechsel verknüpft man in der Jadedstadt große Erwartungen. Die LEG hat bereits angekündigt, Mieterbeiräte zu gründen.

Umbau

75 Büroarbeitsplätze auf insgesamt 1800 Quadratmeter Fläche schafft die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft (KWG) mit dem Umbau einer ehemaligen Klinik in Helmstedt. Die KWG hatte das Gebäude 2019 gekauft und im vergangenen April mit den Arbeiten begonnen. Nach Abschluss des Umbaus wird der Landkreis Helmstedt das Gebäude für 25 Jahre mieten. Die Kosten des Projektes beziffert KWG-Chef Wito Johann auf rund 3,5 Millionen Euro.

Auszeichnung

Die Wohnanlage „LaVie“ der GBN Nienburg ist in das Modellvorhaben des Bundes „Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen“ aufgenommen worden. Ziel des Projektes sind neue Erkenntnisse zur Vereinbarkeit von bezahlbarem und zukunftsfähigem Bauen und Wohnen.

Puzzle

Die STÄWOG in Bremerhaven investiert weiter im Goethequartier. Nächstes Puzzlestück in dem über Jahre vernachlässigten Viertel ist die Sanierung eines Gründerzeithauses. 2,2 Millionen Euro (davon stammen 700.000 Euro aus öffentlichen Töpfen) sollen investiert werden, um die heruntergekommene Immobilie nachhaltig aufzuwerten. Im Erdgeschoss soll eine Eckkneipe erhalten werden. In den oberen Etagen sind ein Künstler-Hostel, Studentenzimmer und Wohnungen geplant.



Aufgeforstet

↑ Die NEULAND hat in Wolfsburg inmitten des denkmalgeschützten Quartiers „Die Höfe“ 55 Bäume gepflanzt. Die Birken, Hainbuchen, Eichen, Ebereschen, Linden und unterschiedlichen Ahornsorten wurden als Ausgleichspflanzen für die Bäume gesetzt, die im Goethepark für neue Gebäude weichen mussten.



Hilfsbereit

↑ Die Baugenossenschaft Wiederaufbau hat 4 000 Euro für den Tagestreff IGLU der Diakonischen Gesellschaft für Wohnen und Beraten gespendet, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, Menschen in schwierigen Lebenssituationen mit Rat und Tat zu unterstützen. Neben einer individuellen Beratung bestehen auch Möglichkeiten, einfache, kurzfristige Hilfestellungen in Anspruch zu nehmen. Auch für die nächsten zwei Jahre hat der Wiederaufbau-Vorstand jeweils 4 000 Euro für den Tagestreff zugesagt.

Anzeige

..... **Connect now.**
Zukunftssicher vernetzt.

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?
minol.de/connect

 **Minol**

Zur Person



↑ Zum zehnten Mal hat die GEWOBA in Bremen den **Alvar-Aalto-Preis** vergeben. 21 Beiträge von Studenten aus Bremen und Münster wurden eingereicht. GEWOBA-Vorstandsvorsitzender **Peter Stubbe**: „Die eingereichten Entwürfe zeigen neue Baukörper, die den Gebäudebestand optimal und sinnvoll ergänzen und das vorgegebene Quartier in der Gartenstadt Süd zukunftsweisend fortschreiben.“

Der erste Preis ging an **Nick Zinhäfner** von der Hochschule Bremen. „Mit seiner Konzeptarbeit hat er einen Bebauungsvorschlag eingereicht, der nicht nur qualitativ die Gartenstadt Süd weiterentwickelt, sondern auch die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz in den Fokus rückt. Eine tolle Arbeit“, meinte **Corinna Bühring**, die als verantwortliche GEWOBA-Architektin den Wettbewerb begleitet hat.



↑ Großes Stühlerücken im Aufsichtsrat der kwg Hildesheim: Sowohl der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende **Klaus Bruer** als auch sein Stellvertreter **Dr. Bernhard Evers** schieden nach zehnjähriger Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus. Verbandsdirektorin **Dr. Susanne Schmitt** (*Bild*) würdigte ihre Verdienste mit der Silbernen Ehrennadel. Neuer Aufsichtsratsvorsitzender ist der Hildesheimer Landrat **Bernd Lynack** (*2. von links*). Zu seinem Stellvertreter wurde der Nordstemmer Kreistagsabgeordnete **Holger Schröter-Mallohn** gewählt (*rechts*). Schriftführerin bleibt die Sarstedter Bürgermeisterin **Heike Brennecke**, als Stellvertreter wurde der Harsumer Bürgermeister **Marcel Litfin** gewählt. kwg-Geschäftsführer **Matthias Kaufmann** (*links*) setzt bei zahlreichen anstehenden Neubauprojekten auch künftig auf die Rückendeckung der zahlreichen Kommunalvertreter im 17-köpfigen Aufsichtsrat.

Bei der Rintelner Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft ist **Torsten Erdmann** als Nachfolger von **Rolf Wallenstein** in den Vorstand gewählt worden. Den Aufsichtsrat führt jetzt **Günter Brand**, der **Jörg Bettin** ablöst.



← **Anja Passlack** ist seit dem 1. Januar Mitglied im Vorstand der GEWOBA in Bremen. Die 56-Jährige war bis Ende des vorigen Jahres alleinige Geschäftsführerin der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft.



← Im Dezember ist der langjährige Vorsitzende der Bremer Heimstiftung, **Alexander Künzel**, in den Ruhestand gegangen. Künzel hatte stets einen engen Draht zur Wohnungswirtschaft und zum vdw. Erst im vergangenen Sommer hatte er Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt auf die Baustelle des „Stadtleben Ellener Hof“ begrüßt. Bei vdw-Veranstaltungen wie dem Zwischenahner Gespräch war Alexander Künzel ebenfalls gerne gesehener Gast.



Natur in die Stadt – Farbe ins Quartier!

Standortgerecht, regionaltypisch, nachhaltig – wir beraten und unterstützen Sie in allen Fragen der ökologischen Wohnumfeldverbesserung auf dem Weg zu mehr Biodiversität.

- ✓ Ökologische und Baumschutzfachliche Baubegleitung
- ✓ Entsiegelung und Regenwassermanagement
- ✓ Fassaden- und Dachbegrünung
- ✓ Technische Einbauten (Nistkästen, Fledermaushöhlen und Insektenhotels)
- ✓ Konzepte zur Verhinderung von Vogelschlag
- ✓ Reduzierung der Lichtverschmutzung im Außenraum
- ✓ Zaunbegrünung
- ✓ Standortgerechte, regionaltypische Pflanzkonzepte
- ✓ Extensivierung, Obstbaum- und Blumenwiesen

Schreiben Sie uns eine E-Mail an info@grewe-gruppe.de oder rufen Sie uns unter 04261 9708650 an. Wir beraten Sie gern!

Compliance ist mehr als Korruptionsprävention

Ein Compliance Management System für Wohnungsunternehmen

VON DIPL.-KFM. MARK OLIVER KÖNEMUND VDW NIEDERSACHSEN BREMEN
UND RA HEINRICH KLEINE ARNDT



In den jährlichen Geschäftsberichten der Wohnungsunternehmen werden im Zusammenhang mit den Ausführungen zum Risikomanagement (Chancen und Risiken) mögliche *wirtschaftliche Risiken* der Geschäftstätigkeit erläutert wie z.B. die Vermietungsquote, Veränderung der Nachfrageverhalten, Zinsänderungsrisiken.

Nicht selten fehlen aber in diesem Zusammenhang Ausführungen zur Vermeidung möglicher *rechtlicher Risiken*. Dies könnte darauf hindeuten, dass dem Thema „Einhaltung von Rechtsvorschriften und Regeltreue“ (Compliance) nicht die nötige und erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt wird. Das wäre aber ein Fehler, weil die Vermeidung von Rechtsverstößen auch zum Risikomanagement der Wohnungsunternehmen gehört (nach § 91 Abs. 2 AktG) und Rechtsverstöße gravierende negative Folgen für das Wohnungsunternehmen haben können. Der vdw bietet zum Thema Compliance in Kürze ein Seminar an.

Worum geht es bei dem Thema „Compliance“?

Im Wohnungsunternehmen ist für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen. Dafür hat sich der Fachbegriff „Compliance“ eingebürgert. Compliance heißt „Rechtsbefolgung“. Der Begriff Compliance ist zwar relativ jung in seiner Verwendung für die Rechtstreue von Unternehmen. Nicht neu, sondern eine Selbstverständlichkeit ist, dass Unternehmen Gesetze einhalten müssen.

Neueren Datums ist aber sehr wohl die systematische Herangehensweise an diese Aufgabe durch den Aufbau eines Compliance Management Systems (CMS). Ein Compliance Management System dient der systematischen Sicherstellung rechts- und regelkonformen Verhaltens eines Unternehmens, seiner Organe und Mitarbeiter.



**MARK OLIVER
KÖNEMUND**



RA HEINRICH KLEINE ARNDT

Brauchen Wohnungsunternehmen ein Compliance Management System?

In den Wohnungsunternehmen sind regelmäßig qualifizierte Organe und gut ausgebildete Mitarbeiter tätig. Die für Wohnungsunternehmen geltenden einschlägigen rechtlichen Vorgaben sind meist bekannt und werden eingehalten.

Aber auch qualifizierten Organen und Mitarbeitern unterlaufen Fehler. Ausnahmsweise kann es deshalb zu Rechtsverstößen kommen, weil einschlägige Regeln, aktuelle Rechtsänderungen bzw. die Rechtsprechung nicht beachtet oder in ihrem Geltungsumfang falsch eingeschätzt werden.

Seltener treten Korruptionsfälle auf, wenn Mitarbeiter und Organe nicht versehentlich, sondern zum eigenen Vorteil bewusst gegen Vorschriften verstoßen.

Ein Compliance Management System hilft, Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu vermeiden und Mitarbeitern und Organen ein transparentes Rahmengerüst zu vermitteln.

Was ist bei einem Compliance Management System zu beachten?

In vielen Wohnungsunternehmen sind bereits Einzelaspekte für Compliance umgesetzt. (z.B. Vertretungs- und Unterschriftenregelungen, Arbeitsablaufbeschreibungen, Regelungen zur Auftragsvergaben bzw. Zahlungsermächtigungen). Es fehlt aber noch an einer umfassenden Lösung im Sinne eines Compliance Management Systems.

Ein Compliance Management System geht systematisch an die Aufgabe heran. Es werden die für ein bestimmtes Unternehmen relevanten Vorschriften identifiziert, die betroffenen Mitarbeiter geschult, Prozesse eventuell angepasst und konkrete Maßnahmen zur Kontrolle der Einhaltung der Regeln abgeleitet.

In einem Compliance Management System kommen im Hinblick auf die Vermeidung von Rechtsverstößen *betriebswirtschaftliche* Instrumente aus dem Risikomanagement z.B. ein Risikofrüherwarnsystem und internes Kontrollsystem (IKS) (im vdw Compliance Seminar vorgestellt durch Dipl.-Kfm. Mark Oliver Könemund) und *rechtliche Instrumente*, z.B. die Ausarbeitung von Dienstweisungen zur Anwendung (im vdw Compliance Seminar vorgestellt durch RA Heinrich Kleine Arndt).

Gibt es eine rechtliche Verpflichtung, ein Compliance Management System zu installieren?

Zu dieser Frage hat das LG München ein wegweisendes Urteil gefällt. In dem Urteil heißt es:

„Vorstandsmitglieder haben dafür Sorge zu tragen, dass das Unternehmen so organisiert und beaufsichtigt wird, dass grundsätzlich keine Gesetzesverletzungen stattfinden. Diese Überwachungspflicht wird namentlich durch § 91 Abs. 2 AktG dadurch konkretisiert, dass ein Überwachungssystem installiert wird, das geeignet ist, bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, wovon auch Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften umfasst sind. Einer derartigen Organisationspflicht genügt der Vorstand bei entsprechender Gefährdungslage nur dann, wenn er eine auf Schadensprävention und Risikokontrolle angelegte Compliance-Organisation einrichtet...“.

Gibt es eine Vorlage für ein Compliance Management System, die auf unser Wohnungsunternehmen angepasst werden kann?

Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat ein Compliance Management System (IDW PS 980) entwickelt, das in dem Compliance Seminar des vdw vorgestellt wird. Das vdw Seminar soll dabei helfen, das IDW Compliance Management System auf die Erfordernisse des jeweiligen Wohnungsunternehmens anzupassen.

Welche Grundelemente hat das vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebene Compliance Management System?

In dem vdw Seminar werden die sieben Grundelemente des Compliance Management Systems des IDW unterlegt mit Beispielen aus der Praxis von Wohnungsunternehmen vorgestellt:

- Compliance-Kultur
- Compliance-Ziele
- Compliance-Risiken
(Verfahren zur Risikoerkennung und Risikobewertung)
- Compliance-Programm
(Maßnahmen zur Minimierung von Verstößen)
- Compliance-Organisation
(Festlegung von Rollen und Verantwortlichkeiten)
- Compliance-Kommunikation (Infos an Mitarbeiter und Dritte)
- Compliance-Überwachung und Verbesserung
(Überprüfung und Anpassung)

Compliance Kultur

Die Compliance-Kultur stellt die Grundlage für die Angemessenheit und Wirksamkeit des Compliance Management Systems dar. Sie wird vor allem geprägt durch die Einstellungen und Verhaltensweisen des Managements und der Aufsichtsorgane. Sie beeinflusst, inwiefern die Mitarbeiter die gesetzten Compliance Regeln ernst nehmen.

Compliance Ziele

Die Unternehmensleitung legt im Einklang mit den allgemeinen Unternehmenszielen die Compliance Ziele fest. Diese stellen die Grundlage für die weitere Ausgestaltung des Compliance Management Systems dar. Die Ziele, die mit einem Compliance System erreicht werden sollen, sind meist ähnlich. Alle Systeme wollen Regelverstöße verhindern, zur Haftungsreduzierung, um Imageschäden zu vermeiden oder um Sanktionen zu entgehen.

Compliance Risiken

In den Wohnungsunternehmen gibt es häufig schon ein Risikofrühwarnsystem für die systematische Risikoerkennung und -berichterstattung von wirtschaftlichen Risiken. Dieses Instrument wird um die rechtlichen Risiken erweitert. Vorhandene Risiken (Recht) werden identifiziert. Die festgestellten Rechtsrisiken werden im Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und mögliche Folgen bewertet.

Im Zusammenhang mit Compliance Risiken gilt es, ein verbreitetes Fehlverständnis zu vermeiden. Compliance besteht nicht nur aus der Bekämpfung der Korruption. Ein solches Verständnis greift zu kurz. Compliance ist mehr als Korruptionsprävention. Auch die Verhinderung von versehentlichen Verstößen gegen Recht fällt unter Compliance.

Risiken von Rechtsverstößen gibt es in folgenden Fallgruppen:

1. Unbeabsichtigte, versehentliche Rechtsverstöße (Rechtsvorschriften, Gerichtsurteile übersehen, Rechtsvorschriften fehlerhaft interpretiert),
2. bewusster Verstoß gegen Rechtsvorschriften zum Vorteil des Wohnungsunternehmens,
3. bewusster Verstoß gegen Rechtsvorschriften zum persönlichen, eigenen Vorteil.

Zur Fallgruppe 1: Verhinderung von nicht beabsichtigten Verstößen gegen das Recht

Die Kenntnisse der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für das Unternehmen und seine Geschäftstätigkeit bestehen, ist grundlegende Voraussetzung für wirksame und auf spezifischen rechtlichen Risiken eines Unternehmens angepasste Compliance Maßnahmen. Oder anders ausgedrückt: der Steuermann muss die Klippen kennen, die es zu umschiffen gilt.

Es sollten Prioritäten gesetzt werden. Um das Thema überschaubar zu halten, sollten jährlich in erster Linie die aktuellen Rechtsänderungen in den Blick genommen werden. Es gilt daher insbesondere die für das Wohnungsunternehmen, relevante Rechtsänderungen (Gesetzesänderungen, Rechtsprechung) zu ermitteln, zu analysieren und zu bewerten.

Dabei wird unterschieden zwischen der Änderung von Rechtsvorschriften, die die Wohnungswirtschaft besonders betreffen, und der Änderung von branchenübergreifenden Rechtsvorschriften.

Risiken wegen der Änderung von Rechtsvorschriften und der Rechtsprechung, die die Wohnungswirtschaft besonders betreffen

Beispiele für „wohnungswirtschaftliche“ Rechtsänderungen 2021/2022 sind:

- Telekommunikationsgesetz und „Aus“ für Umlagefähigkeit Kabel
- HeizkVO mit neuen Pflichtangaben
- WEG-Recht, zertifizierter Verwalter und Corona-Sonderregelungen
- Mietspiegel und einheitliche Vorgaben ab Juli 2022
- Gewerbe im Lockdown, Frage zum Mietverzicht vor dem BGH
- Baulandmobilisierung und Umwandlungsverbot
- Grundsteuerreform

In dem vdw Compliance Seminar werden festgestellte Risiken wegen der Änderung von „wohnungswirtschaftlichem“ Recht beispielhaft im Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Folgen bewertet.

Compliance Programm wegen der Änderung des „wohnungswirtschaftlichen“ Rechts

Nachdem die Compliance Risiken wegen geändertem „wohnungswirtschaftlichem“ Recht identifiziert, analysiert und bewertet wurden, werden Maßnahmen vorgeschlagen, um Compliance Risiken zu vermeiden. Durch Beispiele wird dies im vdw Compliance-Seminar veranschaulicht.

Compliance Risiken und Programm wegen Änderungen des branchenübergreifenden Rechts

Entsprechend werden Risiken, Bewertungen und Maßnahmen für branchenübergreifende Rechtsänderungen zusammengestellt (z.B. Geldwäsche, Arbeitsschutz, Arbeitssicherheit, Gesellschaftsrecht, Datenschutz).

Seminar:

Compliance im Wohnungsunternehmen – Rechtliche Risiken
im Wohnungsunternehmen erkennen und vermeiden

Donnerstag, 17.03.2022 | 09:30 – 16:30 Uhr
vdw-Verbandshaus

Hier geht's zu weiteren Informationen und zur Anmeldung



Zur Fallgruppe 2: Verhinderung von bewussten Verstößen gegen Rechtsvorschriften zum Vorteil des Unternehmens

Beispiel Compliance Risiko

Das Wohnungsunternehmen (WohnBau) hat ehrgeizige Gewinnerwartungen, die gegenüber den Mitarbeitern auch kommuniziert werden. Die dezidierten Vorgaben führen bei den motivierten Mitarbeitern mittlerweile zu Compliance Risiken: Bei Neuvermietungen wird die Mietpreisbremse gelegentlich ignoriert. Prämienrückerstattungen der Gebäudeversicherung werden bei der Betriebskostenabrechnung nicht berücksichtigt. Geförderte Wohnungen werden hin und wieder an Interessenten vermietet, die nicht zur vorgeschriebenen Zielgruppe gehören.

Compliance Programm

Wegen dieser Vorfälle wird die Compliance Betriebsvereinbarung ergänzt:

„Grundsatz für das Handeln bei der WohnBau ist die Beachtung geltenden Rechts. Lieber verzichten wir auf ein Geschäft und auf das Erreichen interner Ziele, als gegen Gesetze zu verstoßen.“

Zur Fallgruppe 3: Verhinderung von bewussten Verstößen gegen Rechtsvorschriften zum eigenen Vorteil

**Beispiel Compliance Risiko und Programm:
„Geschenke, Zuwendungen“**

Der korrekte Umgang mit Geschenken, Einladungen, Bewirtungen und anderen Zuwendungen ist einer der Ecksteine einer einwandfreien Compliance.

Als Umsetzungsmaßnahme kommen Betriebsvereinbarungen oder Dienstanweisungen in Betracht, die Korruption und ähnliche Gesetzesverstöße verhindern helfen und die im vdw Compliance Seminar vorgestellt werden.

**Beispiel Compliance Risiko und Programm:
„Wohnungsvergabe“**

Ein weiteres Risikofeld der Wohnungswirtschaft mit Manipulationspotenzial ist die Wohnungsvergabe – ein Problem insbesondere in den Regionen, in denen Wohnungsmangel herrscht.

Als Maßnahme zur Reduzierung des Compliance Risikos kommt die Umsetzung durch ein internes Kontrollsystem (IKS) in Betracht, das im vdw Compliance Seminar beschrieben wird.

Compliance Organisation

Das Management regelt die Rollen und Verantwortlichkeiten (Aufgaben) sowie Aufbau- und Ablauforganisation im Compliance Management System.

Compliance Kommunikation

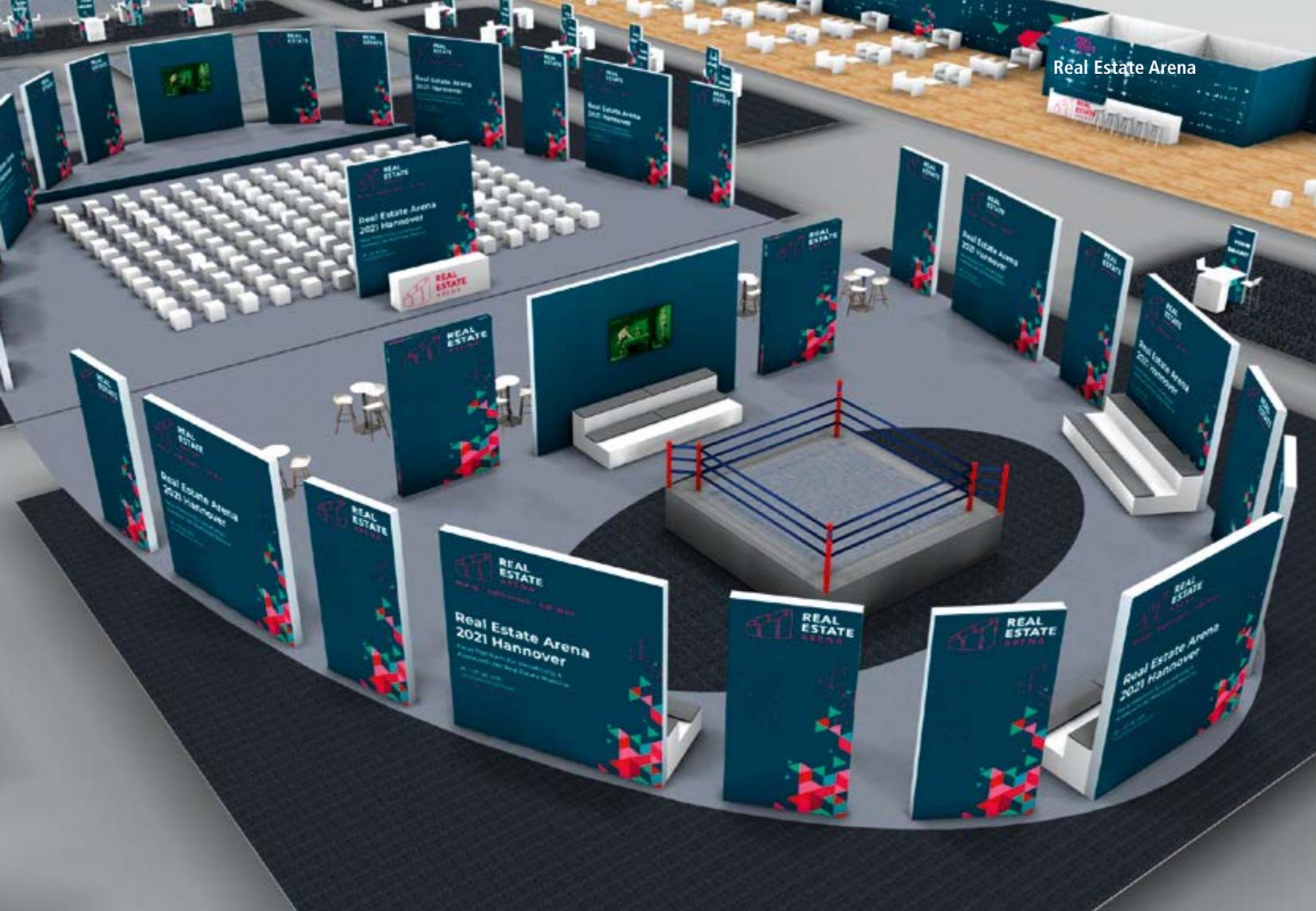
Mit der Compliance Kommunikation soll sichergestellt werden, dass die Mitarbeiter über die sie betreffenden Grundsätze und Maßnahmen des Compliance Programms und die ihnen zugewiesenen Aufgaben informiert werden.

Im Rahmen des vdw Compliance Seminars wird ein Schulungsprogramm für Mitarbeiter zu den Compliance Anforderungen vorgestellt.

Compliance Überwachung, Verbesserung

Die Verantwortung für die Durchsetzung des Compliance Management Systems liegt bei der Unternehmensleitung. Aufbauend auf dem dokumentierten Compliance Management System wird regelmäßig überprüft, welche Verbesserungen möglich und sinnvoll sind.

Mit dem Compliance Management System des Instituts für Wirtschaftsprüfer, ergänzt um die Informationen aus dem vdw Compliance Seminar, können auch kleinere und Wohnungsunternehmen mittlerer Größe ein auf die Bedürfnisse des Wohnungsunternehmens zugeschnittenes Compliance Management System entwickeln. ←



VON HARTWIG VON SASS DEUTSCHE MESSE AG

Real Estate Arena: Bei der neuen Messe spielt der **Wohnungsbau** die **Hauptrolle**



Wer von außen auf die Immobilienwirtschaft schaut, identifiziert die Herausforderungen sehr schnell: Klimawandel, Zukunft der Innenstädte und – natürlich – Zukunft des Wohnungsbaus.

Das hat auch die neue Bundesregierung erkannt; und die Ankündigung auf Seite 88 des Koalitionsvertrags ist klar und deutlich. 400 000 Wohnungen sollen in Deutschland fortan pro Jahr entstehen, davon 100 000 gefördert. Gleichzeitig spricht sich die Koalition aber auch für mehr Klimaschutz und weniger Bodenversiegelung aus. Wie soll das alles zusammengehen? Das bleibt bislang offen. Klar ist auf jeden Fall: Den Wohnungsbauunternehmen laufen die Kosten weg. Die baurechtlichen und bautechnischen Anforderungen an die Gebäude erhöhten sich mit Blick auf den Klimaschutz schon in den vergangenen Jahren immer weiter. Aktuell kommen rasant steigende Preise für Baumaterial hinzu. Diese Entwicklungen machen es mittlerweile inzwischen fast unmöglich, Wohnraum zu schaffen, der für die späteren Mieter noch bezahlbar erscheint. Für die kommen dann noch die ebenfalls explosionsartig steigenden Energiekosten hinzu. Wohnen – gerade mit Blick auf Neubauten – droht immer mehr zu einer Form von Luxus zu werden.

Dennoch hat die Diskussion zwischen Wirtschaft und Politik häufig eine spürbare Schiefelage, denn der Blick auf das Problem konzentriert sich allzu oft auf die A-Städte. Zweifelsohne sind in München, Berlin oder Frankfurt die Wohnraumprobleme eklatant, aber auch die B- und C-Städte sehen sich dieser Herausforderung immer stärker gegenüber und müssen Lösungen entwickeln, die für sie passen.

Eine neue Immobilienmesse in Hannover – die Real Estate Arena – will nun die Belange der B- und C-Standorte in den Mittelpunkt stellen und alle Herausforderungen der Immobilienbranche aus dieser Perspektive diskutieren. Im Zentrum stehen dabei auch die Themen Wohnungsbau und Nachhaltigkeit. Braunschweig und Berlin haben die gleichen Probleme, aber Braunschweig braucht andere Lösungen.

Da der vdW Niedersachsen Bremen schon von Beginn an in die Planungen der neuen Messe eingebunden war, stehen die Themen der Wohnungswirtschaft ganz oben auf der Agenda. Die Keynote zum Thema wird GdW-Präsident Axel Gedaschko gleich zum Auftakt am 18. Mai auf dem Messegelände sprechen.

Er greift die „Quadratur des Kreises“ auf: Wie Wohnungsbau bezahlbar und gleichzeitig klimaneutral werden kann. Der GdW wird sich mit einem eigenen Stand auf der Real Estate Arena präsentieren. Dort soll zusammen mit Partnern gezeigt werden, was heutzutage mit Blick auf Nachhaltigkeit schon möglich ist – und dass der Wohnungsbau in der Zukunft nicht Teil des Problems, sondern Teil der Lösung sein wird.

Zudem will die Messe Brücken bauen und eine Plattform für das Netzwerken auch über die Branchengrenzen hinaus schaffen. Die Grundlage dafür sind zahlreiche Kooperationen mit Verbänden und Organisationen, die die Veranstaltung inhaltlich unterstützen. Neben dem Städte- und Gemeindebund, dem Städtetag, dem Bauindustrieverband, der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen sowie dem Bund deutscher Architektinnen und Architekten sind das auch die Immobilienjunioren und der Zentrale Immobilienausschuss. Und natürlich der vdW, der VNW und der GdW. Die Schirmherrschaft hat Niedersachsens Umwelt- und Bauminister Olaf Lies übernommen.

Für die Premiere der Real Estate Arena liegen nach Veranstalterangaben schon zahlreiche Anmeldungen von spannenden Unternehmen der Branche vor, auch aus angrenzenden Bereichen wie etwa dem Handel. Somit kann aus der Real Estate Arena in Hannover für die Branche neben anderen Veranstaltungen in Süddeutschland eine starke Veranstaltung entstehen, bei der die Themen und Inhalte stärker im Fokus stehen.

Für interessierte Unternehmen ist die Beteiligung an der Real Estate Arena mit wenig Aufwand verbunden. Denn die Deutsche Messe bietet schlüsselfertige Beteiligungspakete an, die insbesondere für Unternehmen interessant sind, die keine eigene Messeabteilung haben oder die Zusammenarbeit mit Messebauern scheuen.

Nähere Informationen sind unter **www.real-estate-arena.com** zu finden. Ansprechpartner bei der Deutschen Messe in Hannover ist Hartwig von Saß (hartwig.vonsass@messe.de oder 0511.8931155) ←

„Es wird für alle Seiten einfacher“



MATTHIAS HERTER

Matthias Herter, Vorsitzender der Geschäftsführung der meravis Immobiliengruppe und Geschäftsführer von Spiri.Bo, über das digitale Plattformangebot der jungen Hamburger Firma, neue Erlösquellen für Wohnungsunternehmen, die Umsetzung der EED-Heizkostenverordnung und wie man mit gut aufbereiteten Daten sogar bei Mietern punktet.

magazin: Herr Herter, womit genau beschäftigt sich Ihr Hamburger Startup?

Matthias Herter: Ich muss ein wenig lächeln, denn aus meiner Sicht ist Spiri.Bo gar kein Startup mehr. Es gibt unser Tochterunternehmen in der Hansestadt nun bereits drei Jahre. Schon vor zwei Jahren haben die Kolleginnen und Kollegen die erste voll funktionsfähige Version der Spiri.Bo-App auf dem Markt vorgestellt. Seitdem ist viel passiert.

magazin: Sie sprechen von der Corona-Pandemie?

Herter: In der Tat meine ich nicht die Pandemie, obwohl der Umgang damit uns alle natürlich beschäftigt hat und noch beschäftigt. Tatsächlich beziehe ich mich auf die Entwicklung und die Fortschritte von Spiri.Bo.

magazin: Beschreiben Sie die bitte näher.

Herter: Spiri.Bo ist weit mehr als eine Mieter-App. Wir bieten unseren Partnern aus der Wohnungswirtschaft heute eine Wohnserviceplattform an, deren Angebot ständig ausgebaut wird. Es ist ein digitales Ökosystem. Damit kann jedes Unternehmen seine Kundenbeziehungen entsprechend seines jeweils ganz eigenen Bedarfs völlig neu aufstellen.

magazin: Was meinen Sie damit?

Herter: Ich spreche damit den digitalen Transformationsprozess an, den jedes Unternehmen der Wohnungswirtschaft seit einiger Zeit durchläuft. Bei Spiri.Bo haben wir die Transformation des Mieterservices im Fokus. Wir unterstützen Value-Add-, also Mehr-

wertstrategien um das wohnungswirtschaftliche Kerngeschäft herum. Damit meine ich kundenorientierte Dienstleistungen, die im engen Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen.

magazin: Was bieten Sie an?

Herter: Spiri.Bo gibt ganz im Sinne der Plattformökonomie den Wohnungsunternehmen ein Serviceportfolio für zusätzliche Umsätze. Die Mieter-App erscheint ja für den Mieter im Look and Feel des jeweiligen Wohnungsunternehmens. Über ihre App können die Mieter dann zusätzliche Serviceangebote etwa für die Medienversorgung oder für Versicherungen rund ums Wohnen bis hin zu lokalen Dienstleistungen rund um ihr Quartier buchen. Auch Produkte aus dem Internet der Dinge (IoT) wie Smartwatches für Senioren oder GPS-Tracker für Hunde könnten auf dem integrierten Marktplatz erworben werden. Weiteres Beispiel: Gibt es ein Mieterstrommodell, kann dies ebenfalls über die App angesteuert werden.

magazin: Sie haben also durchaus eine veränderte Beziehung zwischen Vermieter und Mieter im Sinn?

Herter: Das ist richtig. Der Vermieter wird mit diesen Angeboten zum Partner seines Kunden, des Mieters. Dies alles spiegelt unsere Vision vom Wohnen der Zukunft wider und die Überzeugung, dass glückliche Mieter der Schlüssel zu einer guten und langfristigen Kundenbindung sind. Etwas, das in Zukunft noch wichtiger wird und sowohl der Werterhaltung des Bestands dient als auch zusätzliche Einnahmen für Wohnungsunternehmen generiert, wenn andere Erlösquellen etwa durch Mietanpassungen nicht mehr so sprudeln.



Überlegen Sie mal, welche Bedeutung eine Tür haben kann.

Eine Wohnungseingangstür von Daloc stoppt nicht nur Essensgerüche. Sie schützt auch gegen Feuer und giftigen Rauch sowie Einbrecher und Lärm. Sie macht es möglich, dass man sich in seiner Wohnung sicher und wohlfühlen kann.

Unsere Wohnungseingangstür ist so gebaut, dass sie jahrzehntelang hält, ohne dabei ihre schützenden Eigenschaften zu verlieren. Sie ist eine Investition fürs Leben. Und doch kostet sie nicht viel mehr als eine herkömmliche Tür. Wie ist das möglich?

Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf daloc.de

Doors with purpose.

DALOC

„Sondern es geht um konkrete Verbraucherinformation und ein Aufklärungstool zum besseren Miteinander und zum Klimaschutz.“

magazin: Welche Technik verbirgt sich hinter der Wohnserviceplattform?

Herter: Im Kern ist Spiri.Bo ein Webservice. Die Anbindung erfolgt über offene Schnittstellen, sogenannte APIs (Application Programming Interface). Damit werden, einfach ausgedrückt, Informationen von einer Schnittstelle – etwa einer Mobil-App – an eine andere weiterleitet. So verbinden APIs verschiedene Teile einer Softwareplattform mit dem Ziel, dass Informationen am richtigen Ort landen. Bei Spiri.Bo greift etwa die virtuelle Assistentin LISAH auf unsere Wissensdatenbank mit dem gesammelten Branchenwissen der Wohnungswirtschaft zu. LISAH ist ein Chatbot, ein Sprachassistenzsystem, mit dem der Mieter via App kommunizieren und viele Themen selbst lösen kann.

magazin: Es geht also um Selfservice?

Herter: Selfservice hört sich immer ein wenig nach Geld- oder Kaffeeautomat an. Hier geht es aber um mehr, um Mehrwert für den Mieter und den Vermieter. Dieser Bot ist, anders als es eine Mieter-Hotline kann, 24 Stunden 7 Tage die Woche im Einsatz. Wenn also nachts im Bad die Toilettenspülung kaputt geht, kann der Mieter gleich ein Foto machen und via LISAH den Mieterservice informieren. Dessen Mitarbeiter weiß nicht nur morgens früh gleich Bescheid. Er weiß über die Anbindung der Spiri.Bo-Plattform an das unternehmenseigene ERP-System auch gleich die Adresse des Mieters und kennt mögliche Besonderheiten des Objekts. Und der Mitarbeiter kann sofort einen Handwerker zur richtigen Wohnung schicken und den Mieter darüber informieren. Wir realisieren über unsere Plattform die Vernetzung aller Informationen aller betroffenen Stellen, so auch externer Dienstleister.

magazin: Mit der Vernetzung sprechen Sie die Organisation hinter der Plattform an?

Herter: Ich sprach von Spiri.Bo als einem Webservice. Als Teil davon stellen wir den Wohnungsunternehmen das Spiri.Bo-Cockpit zur Verfügung. Damit kann jedes Unternehmen seine eigene Kundenservicestrategie ausspielen und alle Kommunikationskanäle bündeln.

magazin: Sie meinen, für den Vermieter wird es leichter, mit seinen Mietern, sprich: Kunden zu kommunizieren?

Herter: Ja, es wird tatsächlich für beide Seiten einfacher. Für das Wohnungsunternehmen ist durch Kooperation mit der Plattform ein Update immer garantiert. Denn die Plattform ist immer auf dem neuesten Stand. Und dies gilt natürlich auch für das UX, was fortlaufend weiterentwickelt wird. UX steht für User-Experience-Design. UX-Design befasst sich mit der Analyse, Kreation und Optimierung der Nutzererfahrung.

magazin: Das bedeutet ...

Herter: ... die Informationen am Bildschirm oder in einer App so einfach wie möglich darzustellen und den Nutzer dadurch so bequem und schnell wie möglich an das gewünschte Ziel zu bringen. Auf gutes UX-Design haben wir bei der Entwicklung von Spiri.Bo von Anfang an großen Wert gelegt. Wenn Sie unsere App und das Cockpit mit anderen Produkten am Markt vergleichen, fällt der Unterschied sofort ins Auge. Die leichte, intuitive Bedienbarkeit hält den Nutzer am Gerät. Er oder sie haben Spaß, die App zu nutzen. Weil sie gut aussieht und weil sie den Nutzen für sich sofort erkennen.

magazin: Nennen Sie ein Beispiel.

Herter: Aktuell stellt die Umsetzung der EED-Heizkostenverordnung fast alle Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen. Informations- und Transparenzpflicht klingt auf dem Papier sehr schön und einfach. Und auch der Leitfaden, den das Umweltbundesamt für die Umsetzung für verständliche monatliche Heizinformationen herausgegeben hat, enthält viele bunte Beispiele. Doch das tatsächliche Aufbereiten und zur Verfügungstellen dieser Informationen für die Mieter stellt eine große Hürde für die Unternehmen dar.

magazin: Spiri.Bo kann das besser?

Herter: Ja, so selbstbewusst sind wir. Es geht nicht nur darum, eine mehr oder minder lesbare Tabelle als Nachricht an den Mieter zu versenden. Sondern es geht um konkrete Verbraucherinformation und ein Aufklärungstool zum besseren Miteinander und zum Klimaschutz. Das entspricht nicht nur dem Willen der EU-Kommission beziehungsweise des Gesetzgebers. Das entspricht auch dem wachsenden Wunsch unserer Mieter und der Verbraucher. Sie wollen ja etwas tun fürs Klima. Und wir geben ihnen nicht nur die richtigen Informationen, Stichwort API und Anbindung aller relevanten Datenlieferanten wie etwa Heizungs- und Warmwassermessgeräte. Sondern die Mieter erhalten diese Informationen auch so aufbereitet, dass sie sie sofort verstehen und etwa Sparpotenziale auch sofort erkennen.

magazin: Wie machen Sie das?

Herter: Mithilfe der Datenbank mit dem darin gesammelten Branchenwissen. Es ermöglicht etwa, Verbräuche über Bestandsgrenzen hinweg zu vergleichen. Anonymisiert natürlich. Aber auf diese Daten kann jedes angeschlossene Unternehmen zurückgreifen. Damit eignet sich Spiri.Bo auch für kleinere Wohnungsunternehmen, die nicht über einen so großen Bestand verfügen.

magazin: Das hört sich fast wie ein genossenschaftlicher Ansatz mit digitalen Mitteln an?

Herter: Unsere Kunden profitieren insgesamt davon, dass wir fundierte Expertise, 25 Jahre Praxis in der Entwicklung und Durchführung digitaler Projekte und ein reiches Netzwerk an Partnerschaften kombinieren. Hinzu kommt das kooperative Handeln. Wir bringen das angesammelte Wissen der vielen beteiligten Unternehmen zusammen. Das eine mag an einer Stelle ein wenig weiter sein als das andere. Aber alle partizipieren und profitieren am gesamten Knowhow. Und natürlich verweist die partnerschaftliche Haltung vis-à-vis den Mietern auf die genossenschaftlichen Wurzeln der meravis Immobiliengruppe und ist von Anfang an auch Teil der DNA und der Vision von Spiri.Bo. Alle unsere Produkte entwickeln wir mit dem Wissen der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft.

magazin: Sehen Sie Spiri.Bo auch als eine Entlastung für den Mieterservice?

Herter: Das sehe ich in der Tat. Unser Ziel sind nicht nur zufriedene Mieter, sondern auch zufriedene Mitarbeiter. Wenn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Routineaufgaben entlastet werden, erhalten sie neue Freiräume. Und mit zufriedenen Mietern lassen sich neue Umsätze generieren. ←



Das ist Spiri.Bo

Die Spiri.Bo GmbH wurde 2019 in Hamburg gegründet. Das Unternehmen ist eine Tochtergesellschaft der meravis Immobiliengruppe aus Hannover und hat derzeit 20 Mitarbeiter. Spiri.Bo versteht sich als PropTech-Unternehmen zur Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Mit einem Team aus Immobilien- und IT- und Digitalisierungs-Experten wurde die digitale Home-Service-Plattform SPIRI.BO entwickelt. Sie setzt neue Maßstäbe im Wohnungsservice.

Anzeigen



Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

Vertrauen Sie auf einen Energiepartner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft kennt. Der Erfahrung und Innovation einsetzt und so die besten Lösungen für Sie findet. Auch für die Zukunft.

Egal ob es um Energie und Wärme, E-Ladestationen, Photovoltaik oder andere nützliche Dienstleistungen geht.

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie



Digitale Transformation zukunftsorientiert **gestalten**

**TORSTEN RAU****MARKUS HANNE**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen – von der CO₂-Reduktion, der Diskussion um Mietpreis und Wohnungsmangel über den demografischen Wandel bis hin zu neuen Wohn-, Arbeits- und Lebenskonzepten sowie Anforderungen zur Kosteneffizienz. Um diese zu meistern und erfolgreich zu wirtschaften, ist die digitale Transformation zu einem wichtigen Erfolgsfaktor für die Unternehmen geworden. Digitale Ökosysteme spielen hier eine wesentliche Rolle.

VON TORSTEN RAU

GESCHÄFTSFÜHRER OPERATIONS DER AAREON DEUTSCHLAND GMBH UND VORSITZENDER DER GESCHÄFTSLEITUNG.

MARKUS HANNE

GAP MBH, BREMEN. DIE GAP-GROUP IST SEIT OKTOBER 2021 EIN UNTERNEHMEN DER AAREON GRUPPE.

Über die Digitalisierung der unternehmerischen Kernprozesse hinaus werden intelligente Technologien für smarte Gebäude und Prozesse die Voraussetzung sein, um nachhaltig Mehrwerte zu generieren. Das kann nicht nur die Energieeffizienz und Attraktivität von Immobilien und Quartieren steigern, sondern weitere Mehrwerte für Bewohner und die Gesellschaft schaffen, wie die nachfolgenden Szenarien beispielhaft zeigen.

Digitale Lösungen unterstützen CO₂-Reduktion

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Jahren bereits intensiv in die Energieeffizienz von Gebäuden investiert – insbesondere in deren Dämmung. Das hat aber noch nicht ausgereicht, um den Energieverbrauch signifikant zu reduzieren. Denn letztlich ist dieser auch vom Verbrauchsverhalten der Bewohner abhängig. Wird die Heizung nicht bedarfsgerecht reguliert, wird falsch gelüftet oder werden viele nicht genutzte Elektro-

geräte dauerhaft im Stand-by-Modus betrieben, bleibt der Gebäudebeitrag zur CO₂-Reduktion überschaubar. Erhält der Bewohner jedoch mithilfe digitaler Lösungen Informationen über seinen Energieverbrauch, wird für ihn transparent, wie sich sein Nutzverhalten auf die Nebenkosten auswirkt. Der Anreiz, das eigene Verhalten anzupassen, kann sich dadurch deutlich erhöhen. Investiert ein Immobilienunternehmen zusätzlich in die smarte Ausstattung seines Wohnungsbestands, kann ein auf künstlicher Intelligenz basierendes lernendes System mithilfe von Sensoren und Datenanalyse die Energienutzung für den Bewohner optimal steuern.

Im Alter in den eigenen vier Wänden dank smarter Systeme

Auch in Bezug auf den demografischen Wandel kann die Digitalisierung einen wichtigen Beitrag leisten. In der Regel wollen die Menschen im Alter so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wän-



den und dem gewohnten Umfeld bleiben. Intelligente Lösungen können dabei unterstützen. Eine Ausstattung der Wohnung mit Sensoren kann beispielsweise verhindern, dass Türen und Fenster ungewollt offen oder Herd und Ofen angeschaltet bleiben. Auch Bewegungsmuster in der Wohnung können beobachtet werden, sodass im Notfall automatisch Alarm beim Pflegedienst ausgelöst werden kann. Ein virtueller Assistent auf Basis von künstlicher Intelligenz und Sprachfunktion kann im Alltag oder beispielsweise bei beginnender Demenz eine große Hilfe sein. Vorteilhaft kann auch eine digitale Vernetzung mit dem Arzt sein – in Form einer Online-Sprechstunde oder über Geräte, die Informationen über den Gesundheitszustand senden. Weitere Unterstützung im Wohngebäude oder im Quartier kann zudem eine über die Mieter-App verfügbare Nachbarschaftshilfe bieten.

Arbeitswelt im nachhaltigen Wandel

Zudem hat die sich wandelnde Arbeitswelt Auswirkungen auf die Quartiers- und Wohnraumentwicklung. Die Corona-Pandemie hat den digitalen Transformationsprozess in der Arbeitswelt deutlich beschleunigt. So ist ein Großteil der Arbeitnehmer bin-

nen kurzer Zeit zum Homeoffice-Mitarbeiter geworden. Allerdings sind die Wohnungen – gerade wenn mehrere Familienmitglieder im Homeoffice arbeiten – oft noch nicht darauf ausgelegt. Alternativ bietet sich hier die Nutzung von Co-Working-Bereichen im Quartier an. Raumbuchungen dafür sowie auch für andere Community-Räume könnten dann ebenfalls über eine Mieter-App vorgenommen werden.

Wegbereiter digitale Transformation

Die beschriebenen Szenarien verdeutlichen den Nutzen und die vielfältigen Chancen, die die Digitalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet. Eins ist jedoch klar: Die Grundlage, um diesen Transformationsprozess in der Branche zu managen und neue Lösungen integrieren zu können, bilden digitale Ökosysteme, die Daten intelligent nutzen. Mit dem ERP-System als Kernstück und Drehscheibe aller Geschäftsabläufe vernetzen digitale Ökosysteme Immobilienunternehmen bzw. deren Mitarbeiter über verschiedene digitale Lösungen mit Kunden, Geschäftspartnern sowie technischer Geräteausstattung in Wohnungen und Gebäuden. Damit gewährleisten sie nahtlose Ende-zu-Ende-Prozesse.

Beziehungsgefüge einfacher, effizienter und wirtschaftlicher steuern

Bildet ein digitales Ökosystem die Wertschöpfungskette der Wohnungs- und Immobilienunternehmen ab, können diese ihre komplexen Beziehungsgefüge einfacher und wirtschaftlicher steuern. So sind beispielsweise alle Prozesse eines Mieterlebenszyklus zu einer ganzheitlichen Kundenbeziehung vernetzt, und bei der Instandhaltung verzahnt sich das Kundenbeziehungsmanagement reibungslos mit den Prozessen zur Einbindung der Lieferanten. Eine smarte Anbindung von Gebäudetechnik an das digitale Ökosystem und Lösungen, die Daten intelligent nutzen, ermöglichen es den Unternehmen, ihre Immobilien – unter anderem durch vorausschauende Wartung und ein strategisches Instandhaltungsmanagement – effektiver und energieeffizienter zu bewirtschaften.

Außerdem profitieren Unternehmen in einem digitalen Ökosystem von umfassenden und vielfältigen Möglichkeiten. Diese erlauben jederzeit, bedarfsspezifisch, schnell und komfortabel weitere Anwendungen anzubinden und das Ökosystem für das Unternehmen passgenau aufzubauen. Die Wahl der Lösungen ist dabei über Standardschnittstellen offen – denn „one size fits all“ ist kein Credo des digitalen Fortschritts. Dies gilt im Übrigen auch für den Kern der digitalen Strategie – denn moderne Ökosysteme integrieren mehr als ein ERP-System.

Vor diesem Hintergrund investiert die Aareon Gruppe intensiv in Forschung und Entwicklung für den zukunftsorientierten Ausbau der Aareon Smart World. Mithilfe von neuen Technologien wie künstlicher Intelligenz und Business Intelligence werden ein hoher Automatisierungsgrad, mehr Komfort und weitere Mehrwerte für Immobilienunternehmen und die Gesellschaft geschaffen. Bei der Weiterentwicklung des Angebotsportfolios greifen Pioniergeist und Co-Creation ineinander: Immobilienunternehmen, Bewohner und andere Partner werden mit ihren Anforderungen eng in den Entwicklungsprozess eingebunden. Auf diese Weise entstehen Lösungen, die das Arbeiten und Leben vereinfachen. ←

Anzeige



TECE 
close to you

**ANDERE SEHEN NOCH VIELE EINZELTEILE.
SIE SEHEN VIELE VORTEILE.**

Abnahmesicherer planen mit vorgefertigten Installationswänden.
Jetzt produktiver planen im Projektgeschäft mit TECESystem.

 Mehr zu TECESystem unter
bauen-on-demand.de

Mit Drohnen und Innenscan zur **digitalen** **Gebäudeakte**

Wie Digitalisierung helfen kann, das Instandhaltungsmanagement effektiv und transparent vom Schreibtisch aus durchzuführen.

VON MATTHIAS HARTMANN CEO UND GRÜNDER DER IMMOTECH PLATTFORM GMBH



Dortmund. In Zeiten von Fachkräftemangel und steigender Erwartungshaltung von Mietern und Eigentümern ist es nötig, auch das Gebäude- und Instandhaltungsmanagement zu erneuern und zu digitalisieren. In den letzten Jahren zog die Digitalisierung in der Immobilienbranche primär im Bereich der Neubauten ein, wo durch BIM und digitale Zwillinge bereits erhebliches Potenzial gehoben wurde. Doch speziell große Immobiliengesellschaften stehen vor der Herausforderung, die bereits im Einsatz befindlichen Systeme auf einen einheitlichen Stand zu bringen und Daten ihrer Objekte zu erheben, von denen viele schon weit vor dem Gedanken an „Digitalisierung“ erbaut worden sind. Das allumfassende Problem ist schlichtweg: Es fehlt an Daten!

Modernste Technik

Der Gedanke, einen digitalen Zwilling der eigenen Objekte oder Nutzungseinheiten verwenden zu können, ist insgeheim ein lang gehegter Wunsch, doch die Möglichkeiten waren bisher begrenzt. Mit Hilfe modernster Drohnen- sowie Innenscan-Technologie ist

es mittlerweile möglich, bereits jahrhundertalte Gebäude digital abzubilden und jede noch so abgelegene Ecke zu erfassen. Gerade der Einsatz moderner Innenraumscanner machen das Innere des Gebäudes digital zugänglich. Dadurch bleibt kein Winkel des Gebäudes unentdeckt und vor allem wird die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Objekte virtuell zu begehen – und zwar von jedem Winkel der Erde aus.

Unser Startup aus Dortmund wurde mit dieser Vision im Kopf gegründet und hat sich der Herausforderung angenommen. „Instandhaltungsmanagement vom Schreibtisch aus“ ist das Stichwort. Das Besondere hieran ist nicht der Einsatz der Technologie, sondern die Zusammenführung, Auswertung und Verfügbarkeit aller gesammelten Daten und Informationen auf einer Plattform, objektbezogen und anwendungsorientiert sowohl für Immobiliengesellschaften und Verwalter als auch für Städte und Gemeinden.

Im Rahmen der Bauabnahme

Wie bereits angeführt sind Daten und Informationen, teilweise sogar digitale Zwillinge bei Neubauten verhältnismäßig gut verbreitet. Diese Basisinformationen aus der Planung können über die Digitalisierungstechnologien mit den entstandenen realen Objektinformationen übereinandergelegt werden. Hieraus ergibt sich in der Praxis eine viel konkretere Datenbasis ab Zeitpunkt der Bauabnahme.

“Wir nutzen die Dienste zur digitalen Bauabnahme von Neubauprojekten. So haben wir direkt eine Mängelliste, die wir abarbeiten können und zugleich den Zustand der Erstvermietung digital dokumentiert.”, äußert sich Tilo Eichler, Leiter des Kunden- und Objektmanagements der eG Wohnen 1902 in Cottbus.

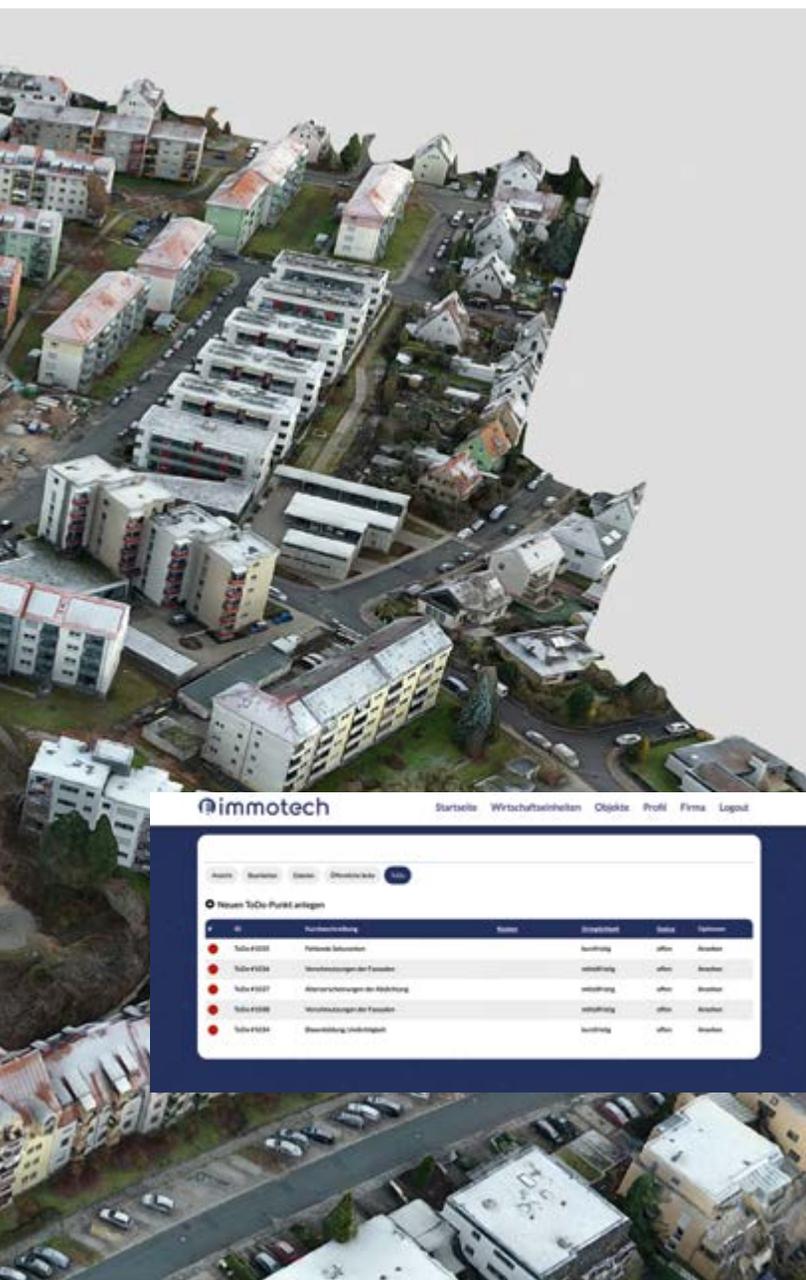
Neben dem Aspekt der Transparenz in Bezug auf den Ist-Zustand des abgenommenen Objektes werden durch die Gebäudedigitalisierung signifikant häufiger Unsauberkeiten im Rahmen der Bauabnahme entdeckt. Diese führen im Lebenszyklus des Objektes zu Schäden, welche vermeidbar gewesen wären.

Auslaufen der Gewährleistungsfristen

Darüber hinaus führt Tilo Eichler aus, dass **“die Digitalisierung und Begutachtung von Gebäuden, die aus der Gewährleistung laufen ein weiterer sinnvoller Use-Case für die eG Wohnen 1902, Cottbus darstellt. Dies ist ein wichtiger Moment im Lebenszyklus eines Gebäudes, der oft übersehen wird.”**

So konnten teilweise Primärschäden oder Baumängel vor Ablauf der Gewährleistung aufgezeigt werden, welche klassischerweise erst einige Jahre später durch deren Folgeschäden festgestellt worden wären.

ImmoTech bietet darüber hinaus staatlich zertifizierte Schadensgutachten auf Basis der digitalen Daten an, die von erfahrenen Gutachtern mit und auf der Plattform erstellt werden. Für beide Seiten ein klarer Gewinn; die Gutachten erreichen aufgrund der Qualität des Rohmaterials eine außerordentliche Genauigkeit und



Über die ImmoTech Plattform GmbH

Die ImmoTech Plattform GmbH – gegründet von Experten aus der Immobilienwirtschaft – bietet u.a. digitale Gebäudeakten und weitere interagierende Services, die ein vereinfachtes Instandhaltungsmanagement für Verwalter, Eigentümer oder auch Städte und Gemeinden ermöglichen.

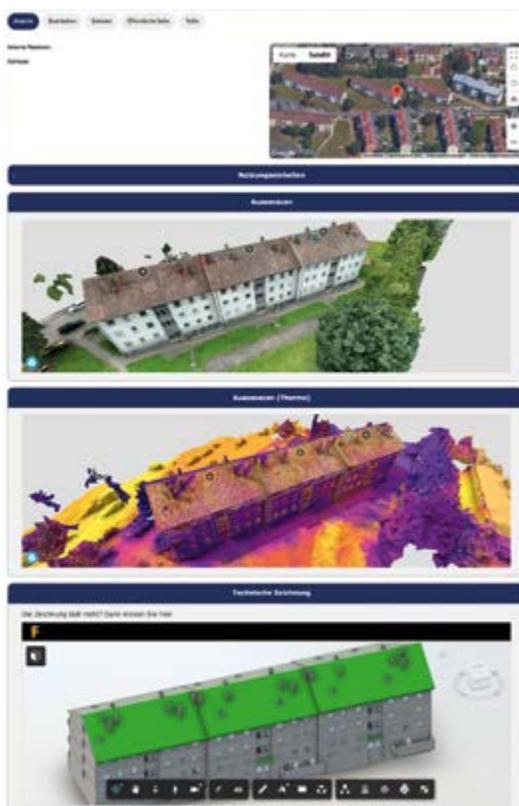


durch die Abwicklung über die Plattform eine verlässliche Standardisierung. Für die Gutachter bleiben umfangreiche Besichtigungen vor Ort aus, so dass hochwertige Schadensgutachten schnell und komfortabel erstellt werden können.

Monitoring von Instandhaltungsbudgets

Unabhängig von konkreten Fällen wie der Bauabnahme, dem Auslaufen der Gewährleistung oder in einem konkreten Schadensfall können digitale Objektdaten bei der langfristigen Planung einen erheblichen Mehrwert liefern.

Timo Schäfer, Geschäftsführer der WBG der Stadt Zirndorf stellt klar: **„Für uns stellt die Energieneutralität bis 2045 eine erhebliche Herausforderung dar. Gestartet im Juli 2021 haben wir jetzt bereits rund 60 Prozent unserer Gebäude als digitalen Zwilling auf der Plattform.“**



Um das Instandhaltungsbudget modern zu kontrollieren, ist es für die WBG notwendig, eine umfangreiche Übersicht über alle Objekte sowie deren aktuelle Zustände inklusive der unterschiedlichen Instandhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Eine Eingliederung in kurz-, mittel- und langfristig notwendige Maßnahmen ermöglicht, den Fokus auf zukünftige Projekte zu lenken und hierbei gleichzeitig energetische Optimierungen zu berücksichtigen. Die Simplifizierung des Prozesses und die daraus resultierende Transparenz trägt zum sukzessiven Erfolg des Unternehmens bei, da sich durch den geschaffenen Überblick auf der Plattform weitere Bereiche erschließen und das Immobilien-Portfolio ganzheitlich besser, schneller und einfacher betreut wird.

Oder wie es Tilo Eichler formuliert: **„Durch die übersichtliche und transparente Datenbereitstellung konnten wir bereits Mängel evaluieren und umfassend beheben, ohne im Schadensfall Zeit zu verlieren.“**

Eine regelmäßige Erfassung des Objektzustandes per Drohne und Innenraumscan ist elementar. Dieses kann helfen, effektiver zu planen und zu erneuern und somit Schäden bereits proaktiv zu erkennen und zu beseitigen.

„Der BVE testet im Rahmen seiner Unternehmensentwicklung vielversprechende Lösungsansätze in den unterschiedlichsten Bereichen, von Digitalisierungs- bis hin zu Nachhaltigkeitsthemen. In einem Pilotprojekt analysieren wir gemeinsam mit der ImmoTech Plattform GmbH die umfassenden Möglichkeiten, die sich aus der Erfassung von Gebäudedaten per Drohnenflug ergeben. Und das zum Start der Modernisierungsplanung des Objektes“, so Knud Einemann, Leiter Innovation, Finanzen und Projekte, beim Bauverein der Elbgemeinden eG.

Management von Handwerkern, Dienstleistern und eigenen Mitarbeitern

Genauso wie die Finanz- und Verwaltungsdaten in modernen ERP-Systemen gebündelt werden, stellt die strukturierte Zusammenführung aller Objektdaten im Portfolio einen Quantensprung dar. Dies kann jedoch nur der Anfang sein, um das Instandhaltungsmanagement kompletter Immobilienportfolios auf ein neues Level zu heben. Handwerker, Dienstleister und eigene Mitarbeiter sollen in der Lage sein, auf jeweils ausgewählte Daten eines Objekts zuzugreifen und entsprechend zu agieren. Das erleichtert nicht nur die Kommunikation mit verschiedenen Dienstleistern, sondern mi-

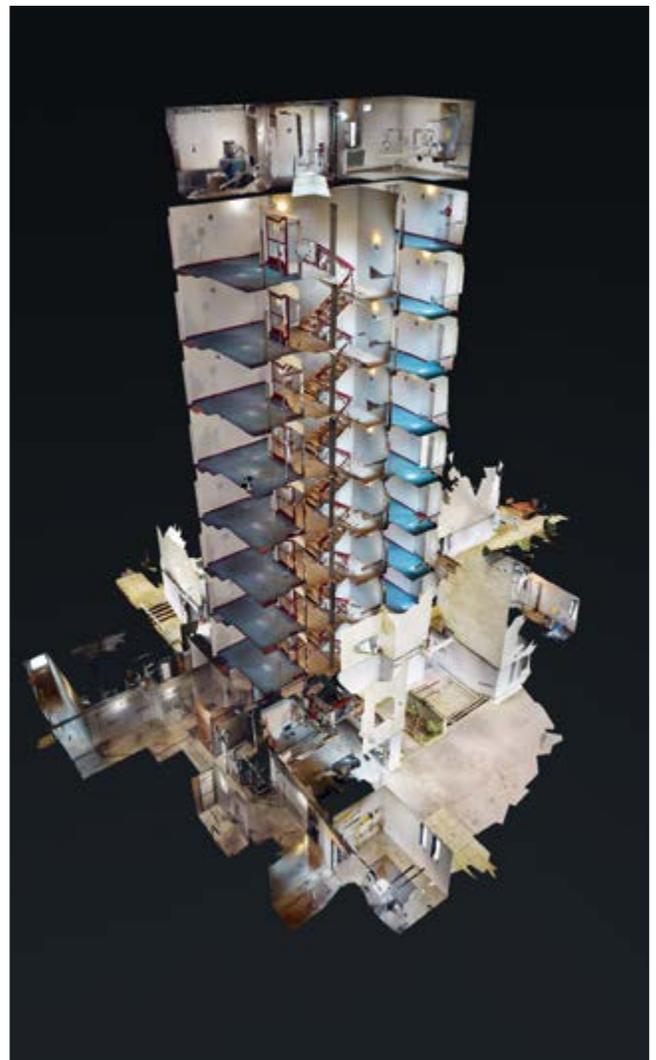


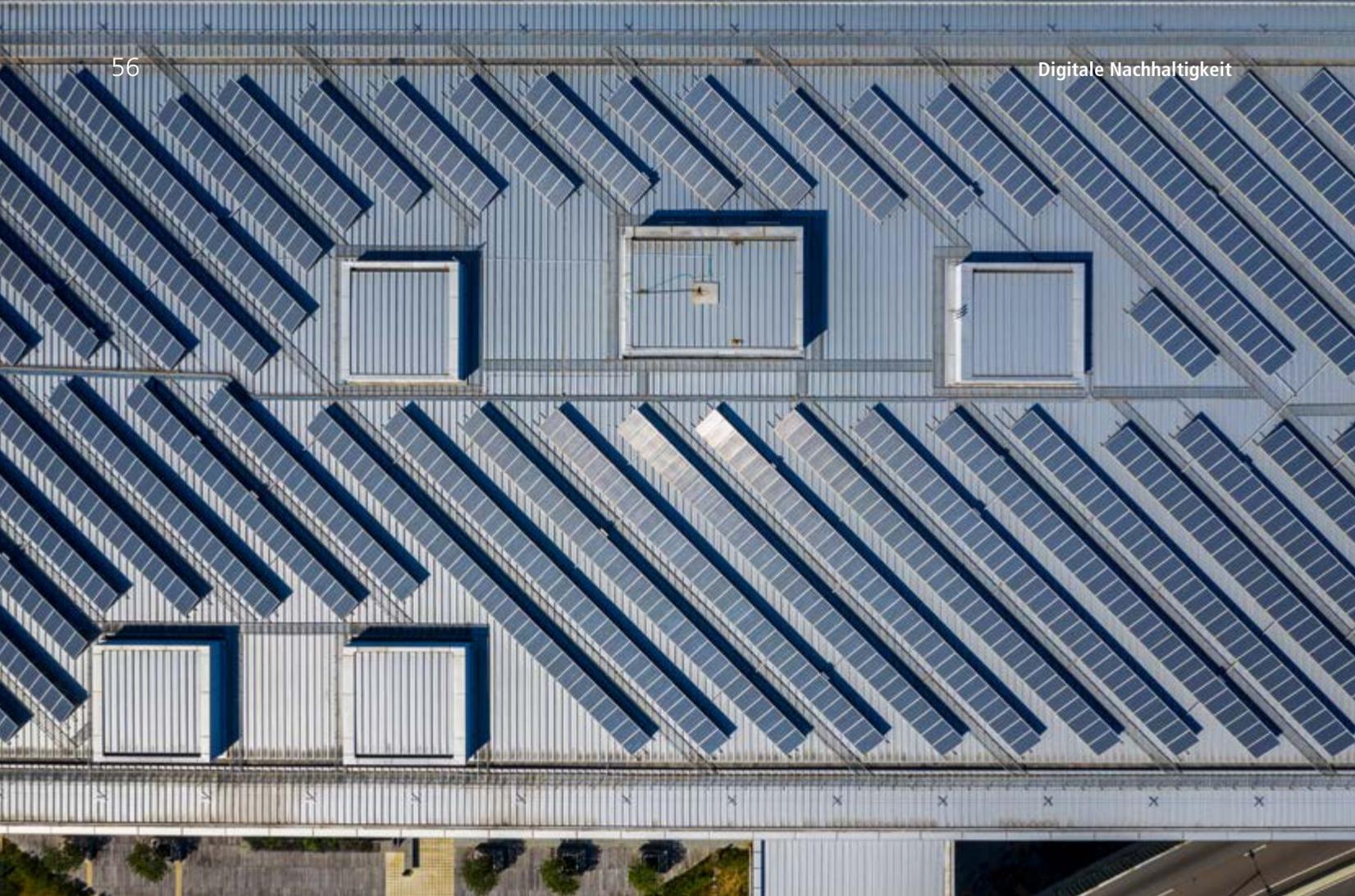
nimiert mögliche kommunikative Fehler, welche zu Ineffizienzen führen. Außerdem entsteht hierdurch ein historischer Verlauf, welcher alle Maßnahmen rund um ein digitalisiertes Objekt detailliert und jederzeit nachvollziehbar dokumentiert – ohne Mehraufwand.

Innovative Vermarktung und Versicherung von Immobilien

Einer der zukünftig spannendsten Anwendungsfälle stellt sicherlich die Vermarktung und Versicherung von Objekten im professionellen Immobilienbereich dar. Allein die bereitgestellte Datenmenge und die sich hieraus ergebende Transparenz ist ein massiver Vorteil bei der Veräußerung oder Versicherung eines jeden Objekts. Jeder Versicherer hasst Unsicherheit und wenn eine überragende Datenlage zum Zustand eines Gebäudes bereitgestellt werden kann, bietet dies Vorteile bei der Verhandlung neuer Policen – und das gilt für das gesamte Portfolio.

Durch zeitlich begrenzte exklusive Zugangsberechtigungen oder der Möglichkeit, ausgewählte Informationen zu einer Immobilie über die Plattform einsehen zu können, wird potenziellen Käufern eine völlig neue Art der Informationsaufbereitung geboten. Die Gebäude können faktisch virtuell begangen werden, etwa um eine Kaufentscheidung zu bestärken, um vorhandene Zweifel aus dem Weg zu räumen oder Objekte zu transferieren, ohne diese jemals live vor Ort gesehen haben zu müssen. Gerade für Eigentümer großer Portfolios oder mit Streubesitz ist dieses ein großer Vorteil. ←





Smart nach Plan: **Digitale Nachhaltigkeit** in der Wohnungswirtschaft

VON REBEKKA RUPPEL GESCHÄFTSFÜHRERIN POM+DEUTSCHLAND GMBH

Im Zug der deutschen Klimaziele ist die Digitalisierung von Gebäuden wichtiger denn je. Insbesondere bei Wohnimmobilien sind dabei verschiedene Aspekte zu beachten, schreibt die Datenexpertin Rebekka Ruppel.



REBEKKA RUPPEL

ist Geschäftsführerin der pom+Deutschland GmbH, der deutschen Tochtergesellschaft eines führenden Schweizer Beratungsunternehmens für Immobilien. Die studierte Bauingenieurin, MSc. ETH, ist Präsidentin der International Building Performance & Data Initiative (IBPDI) von Microsoft, RICS, Building-Minds und pom+ und leitet den Arbeitskreis Daten im Digitalisierungsausschuss des ZIA. Rebekka Ruppel wird bei der vdW/VNW-Fachtagung Digitalisierung am 2. März in Hamburg als Referentin dabei sein.

Ohne Smart kein Grün

Digital Real Estate ist auf dem Vormarsch. Seit nunmehr einem halben Jahrzehnt sprechen wir gefühlt über wenig anderes. Der Dialog hat sich aber merklich verändert. Digitalisierung wurde komplexer und mehrdimensionaler; Gespräche über Cyber-Kriminalität und Cloud-Computing sind der Erarbeitung von Datenmodellen und Zukunftsvisionen im Metaverse gewichen. Die klassische Digitalisierungsstrategie wird immer mehr zur Strategie in einer digitalen Welt.

In jüngerer Zeit wurde die digitale Transformation um einen gewichtigen Themenbereich erweitert: Spätestens seit der UN-Klimakonferenz im polnischen Kattowitz im Dezember 2018 haben sich Nachhaltigkeit und Klimaneutralität als Standard im deutschen Immobilienjargon etabliert. Spannend ist die bisher gesonderte Betrachtung von ökologischen Überlegungen und digitalen Strategien in der Branche. Denn dabei handelt es sich um einen Trugschluss – Nachhaltigkeit ohne Daten bleibt eine Illusion. Wenn wir klimaneutral agieren wollen, müssen wir technologisch aufrüsten.

Die deutsche Klimapolitik fordert von der Immobilienwirtschaft die Einhaltung bestimmter CO₂-Zielwerte, um bis 2045 unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr auszustößen. Die Digitalisierung von Gebäuden bildet die Basis für die Beurteilung ebensolcher Vorgaben. Denn nur, wenn wir Werte automatisch erheben, standardisiert erfassen und strukturiert ausweisen, lassen sich Mehrjahresvergleiche einschätzen und Richtwerte überhaupt erst überprüfen. Daten sind also der Schlüssel zu einer besseren Umweltbilanz.

Eine wichtige Errungenschaft im Kampf gegen den Klimawandel im Gebäudesektor dürfte die Erkenntnis sein, dass sich Rendite und Nachhaltigkeit nicht ausschließen – im Gegenteil! Dabei ist die Betrachtung der Lebenszykluskosten von entscheidender Bedeutung für den Werterhalt von Immobilien. Eine verlässliche Berechnung der Folgekosten von Investitionsentscheidungen bereits in der Planungsphase ist ausschlaggebend für den späteren Marktwert, gerade wenn man bedenkt, dass die Betriebs- und Unterhaltskosten über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes hinweg bei einer statischen Berechnung bis zu 40 Prozent ausmachen. Energiekosten fallen dabei normalerweise mit bis zu 25 Prozent ins Gewicht! →

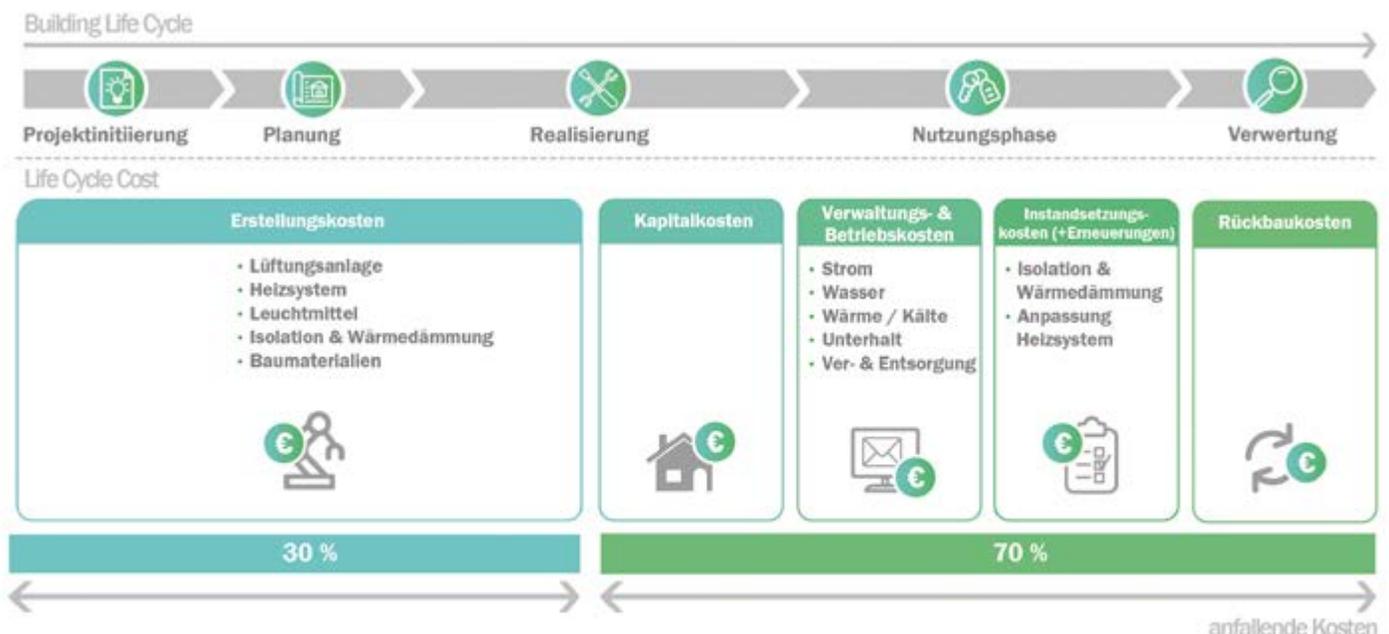


Abbildung 1: Energetische Kostenfaktoren über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie

Nachhaltigkeit als Nebeneffekt

Im Zug der Homeoffice-Vorgaben und Lockdown-Regelungen der letzten Monate und Jahre ist das insbesondere für die Wohnwirtschaft interessant. Heute ist Nachhaltigkeit im Wohnbereich mehrheitlich als Nebeneffekt von Kosteneinsparungen zu verstehen – und diese werden durch den Einsatz digitaler Mittel erreicht.

So lassen sich Nebenkosten differenziert ermitteln und jederzeit mit geringem Aufwand prüfen, wenn einzelne Kostenfaktoren konsistent über alle Wohnungen gemessen, ausgewiesen und dokumentiert werden. Mieter-Apps, Nachhaltigkeits-Dashboards oder auch die smarte Steuerung von Licht und Strom führen durch Einsparungen beim Energieverbrauch einerseits zu Kostensenkungen auf Mieterseite und andererseits zu einer höheren Prozesseffizienz in der Bewirtschaftung. Des Weiteren können Veränderungen der Verbrauchsdaten einander gegenübergestellt werden und so als Belege für Mietzinsanpassungen angeführt werden.

Smart nach Plan

Die Einführung von smarten Technologien in der Wohnwirtschaft ist also fraglos sinnvoll. Doch die digitale Aufrüstung von Wohnimmobilien birgt verschiedene Herausforderungen, die es im Vorneherein zu evaluieren gilt. Bei der Verbauung von Hardware ist es z.B. wichtig, dass die Geräte zentral gesteuert werden können und nicht in einzelnen Wohneinheiten verbaut werden müssen. Denn der Produktlebenszyklus von digitalen Geräten ist nachweislich kurzlebig und die Kosten für deren Austausch nach Ablauf der Garantiefrist werden von der Verwaltung getragen. Auch der zeitliche Aufwand für die Terminfindung bei Ausfällen ist gerade bei großen Überbauungen nicht zu unterschätzen.

Aber auch Software-Lösungen wollen gut überlegt sein. Viele Bestandhalter setzen heute auf den BYOD-Ansatz (Bring Your Own Device), wobei Mieterinnen und Mieter verpflichtet sind, ihre eigenen Mobilgeräte zu nutzen. Das erfordert eine stringente, regelmäßige Mieterkommunikation (z.B. im Fall von Updates oder neuen Funktionen) sowie digitale Kenntnisse auf Seiten der Verwaltung, die als erste Anlaufstelle im Sinn eines First Level Supports fungiert. Zudem stellen sich rasch Fragen zum Datenschutz, wenn persönliche Verbrauchsdaten und andere Informationen auf der Cloud des Anbieters gesammelt werden.

Fazit: Kommunikation ist das A und O

Ein profitables, umweltschonendes Gebäude stellt seine Nutzerinnen und Nutzer ins Zentrum aller Überlegungen. Die regelmäßige Kommunikation zwischen Bestandhaltern, Property Managern und der Mieterschaft birgt dabei viele Vorteile: Häufig wird die Mieterbindung dadurch erhöht, Mängel lassen sich frühzeitig feststellen oder sogar antizipieren und das Gebäude kann langfristig entlang der Mieterbedürfnisse ausgerichtet werden. Digitale Hilfsmittel sind dabei ein relevanter Erfolgsfaktor.

Von scheinbar komplizierten Fragestellungen im Zusammenhang mit smarten Technologien sollte man sich indes nicht abhalten lassen. Die Kostensenkungen und Gewinne im Bereich der Nachhaltigkeit überwiegen den anfänglichen Aufwand. Es empfiehlt sich allerdings, ein klares Konzept mit relevanten KPI für Wohnimmobilien zu entwickeln und die Mieterschaft eingehend zu informieren, bevor man großflächig smarte Technologien einführt. ←



Zur Verstärkung unseres Teams sucht die Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

WGS Immobilienkauffrau /-mann (m/w/d), **Steuerfachangestellte/r (m/w/d) oder Bürokauffrau/-mann (m/w/d)**, für den Schwerpunkt: **Finanzbuchhaltung**

Die angegebene Vollzeitstelle hat einen Umfang von 37h/Woche (ggf. in Teilzeit möglich mit mindestens 30h/Woche).

Sie bringen mit:

- Eine erfolgreich abgeschlossene kaufmännische Ausbildung
- Versierter Umgang mit dem PC, besonders mit MS-Office
- Selbstständiges Arbeiten, Eigeninitiative sowie gute organisatorische Fähigkeiten
- Eine ausgeprägte Service- und Kundenorientierung
- Freude am Umgang mit Menschen sowie ein höfliches und verbindliches Auftreten

Wir bieten:

- Die Sicherheit eines langfristigen Arbeitsplatzes in einem genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen mit über 100-jähriger Tradition
- Eine attraktive und leistungsgerechte Vergütung nach **Tarif**
- 30 Tage Urlaub im Jahr
- Förderung durch Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen
- Abwechslungsreiche Tätigkeiten mit Eigenverantwortung
- Ein gutes Arbeitsklima in einem netten, motivierten Team

Ihr Aufgaben- und Tätigkeitsbereich:

- Finanzbuch- und Mitgliederbuchhaltung
- Mitwirkung an den Jahresabschlussarbeiten
- Mieter und Mitglieder kompetent und engagiert betreuen

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen.

WGS Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG

Reitschulweg 1a | 29614 Soltau
info@wgs-soltau.de | Tel. 05191- 98 28 0

NEUE WEGE
GEHEN?



Bewegungsparcours für Wohnquartiere



Bewegungsparcours und Mehrgenerationenplätze sind mittlerweile keine Neuheit mehr, aber bei der Auswahl von Outdoor-Fitness-Geräten sind unter anderem wichtige Merkmale zu berücksichtigen, um ein attraktives Bewegungsareal mit hohem Aufforderungscharakter zu schaffen.

- Gerätefunktion nach fundierten sportmedizinischen und trainingswissenschaftlichen Erkenntnissen
 - Hochwertige Qualität und Verarbeitung
 - Formschönes Design

Seit Gründung des Unternehmens hat **playfit®** die Modellserie kontinuierlich erweitert und bietet nun – mit fast 40 unterschiedlichen Geräten – ein breites Spektrum an Funktionen für verschiedene Ansprüche und Nutzergruppen.

Jedes Bewegungsareal hat einen eigenen Charakter, der beeinflusst wird von der Lage (z.B. am Sportplatz, im Park, entlang eines Wanderweges oder neben einer Kneippanlage) und natürlich von den vorgesehenen Planungszielen.

Vertrauen ist gut – Kontrolle besser

playfit®-Geräte sind ausnahmslos und nachweislich vom TÜV-Süd auf der Grundlage der DIN EN 16630:2015 **geprüft, abgenommen und zertifiziert**.

Als Hersteller haben wir uns für dieses sehr aufwendige Verfahren entschieden, weil wir Wert auf ein Prüf- und Zertifizierungsverfahren durch **qualifizierte** und vor allem **unabhängige** Instanzen legen.

Zusätzlich werden im Rahmen der Produktentwicklung von **playfit®**-Geräten robuste dynamische Leistungstests durchgeführt, die weit über die Vorgaben der DIN EN 16630:2015 hinausgehen.

Kontakt:



Betriebskosten aktuell



Im Durchschnitt 95 Euro

Haushalte mit Einkommen unter 1 300 Euro geben anteilig am meisten für Strom, Heizung und Warmwasser aus

Köln. Der Anteil der Kosten für Wohnenergie an den Gesamtausgaben privater Haushalte hängt stark vom jeweiligen Nettoeinkommen ab. Im Jahr 2020 gaben Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1300 Euro im Schnitt 95 Euro für Wohnenergie aus. Das entsprach einem Anteil von 9,5 Prozent an den Konsumausgaben insgesamt. Das teilte das Statistische Bundesamt mit.

Haushalte der höchsten Einkommensklasse, also mit monatlich mindestens 5000 Euro, gaben zwar mit durchschnittlich 206 Euro deutlich mehr für Wohnenergie aus. Der Anteil an den privaten Konsumausgaben war mit 4,7 Prozent allerdings nicht einmal halb so hoch wie bei den Haushalten der niedrigsten Einkommensklasse. Zu den Ausgaben für Wohnenergie zählen die Kosten für Heizung, Strom und Warmwasser – unabhängig vom Energieträger.

Demnach bezahlten Mieter im Jahr 2019 im Schnitt 1,09 Euro je Quadratmeter für das Heizen. Dazu kamen kalte Betriebskosten, die betriebswirtschaftliche Kosten der Hauseigentümer sowie kommunale Kosten wie Grundsteuer oder Müll- und Abwassergebühren abdecken. Sie überschritten laut der Studie 2019 erstmals einen Euro im Mittel.

Bundesweit reicht die Spanne der gesamten Nebenkosten von 3,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Memmingen im Allgäu bis 1,86 Euro in Dingolfing-Landau (Niederbayern). Unter den teuersten Kreisen finden sich mit Frankfurt und München (je 3,08 Euro) zwei Metropolen. Auch in Offenbach und Mönchengladbach mit gut drei Euro sind die Nebenkosten hoch. Niedrig sind sie dagegen im Emsland und den Landkreisen Cochem-Zell, Trier-Saarburg sowie dem Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Die Wohnnebenkosten erhöhen den Angaben zufolge die Gesamtmiete im Mittel um 32 Prozent und bieten großes Einsparpotenzial. In günstigen Wohnregionen steigerten die Wohnnebenkosten die Gesamtmiete sogar um bis zu 50 Prozent der Grundmiete, heißt es in dem Papier, das im Auftrag des Immobilienunternehmens Deutsche Invest Immobilien erstellt wurde. Aber auch in ohnehin teuren Großstadtreionen könnten die Wohnnebenkosten die Gesamtmiete empfindlich nach oben treiben. ←

STIEBEL ELTRON

Planung, die intelligent ist Wohnkomfort, der gut tut

Technik zum Wohlfühlen

Die Energiewende bedeutet große Herausforderungen für den Gebäudebereich.

Beim Gelingen des notwendigen Wandels spielt die Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle. Wir bieten Ihnen passende Lösungen: Mit hoher Effizienz und klimafreundlicher Wärmepumpen-Heiztechnik erreichen Sie eine bessere CO₂-Bilanz im Bestand und erfüllen alle Anforderungen im Neubau.

Für maximale Effizienz im Mehrfamilienhaus

- › Verlässliche dezentrale Trinkwarmwasserbereitung mit Wohnungsstation und Durchlauferhitzer
- › Lüftungssysteme für effiziente Frischluftversorgung
- › Leistungsfähige Wärmepumpen, bei Bedarf in Kaskadenschaltung

Erfahren Sie mehr über unsere Lösungen:

www.stiebel-eltron.de

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

45

Jahre Wärme-
pumpen



KERSTIN ANDRAE

Vorsitzende der
BDEW-Hauptgeschäftsführung



Rund 7 400 Wasserkraftwerke erzeugen deutschlandweit grünen Strom

Berlin. Schon seit Jahrhunderten nutzen Menschen weltweit die Kraft des Wassers. Auch heute tragen rund 7 400 Wasserkraftwerke, die ans Stromnetz angeschlossen sind, deutschlandweit zuverlässig zur regenerativen Stromerzeugung bei. Der Anteil von Wasserkraft an der Bruttostromerzeugung liegt bundesweit bei drei Prozent, ihr Anteil am erneuerbar erzeugten Strom bei sieben Prozent.

Regional gibt es hier aber große Unterschiede. In Bayern, wo deutschlandweit die meisten Wasserkraftwerke stehen, stammen ganze 31 Prozent des erneuerbaren Stroms aus Wasserkraft. Auch im Nachbarbundesland Baden-Württemberg ist Wasserkraft ein zuverlässiger Energieerzeuger. Dort gehen fast ein Viertel (23 Prozent) der Bruttostromerzeugung aus Erneuerbaren Energien auf Wasserkraft zurück.

Der Grund hierfür sind die unterschiedlichen Bedingungen für die Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien in Deutschland. Während im Norden vor allem Energie aus Windkraft produziert wird, ist im Süden Wasserkraft ein wichtiger Faktor für die Stromerzeugung. So befinden sich die günstigsten Bedingungen für Wasserkraftnutzung in gefällereichen Regionen sowie an allen größeren Flüssen.

Anders als Wind- und Sonnenenergie ist die Stromproduktion aus Wasserkraft unabhängig von den Wetterverhältnissen und liefert auch dann zuverlässig Energie zur Deckung der Grundlast, wenn kaum Windaufkommen und Sonneneinstrahlung zu verzeichnen sind. „Wasserkraft stellt insbesondere im Süden Deutschlands einen unverzichtbaren Baustein der Energiewende dar“, sagt Kerstin Andreae, Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW).

Es gelte insbesondere die Zulassungsverfahren nicht praxisfremd zu verschärfen, sodass die Erzeugungskapazitäten der Wasserkraft als verlässliche Säule im Erneuerbare-Energien-Mix erhalten bleiben. „Die Rahmenbedingungen für die Wasserkraft sind von der EU-Wasserrahmenrichtlinie maßgeblich vorgegeben. Diese Vorgaben sollten auf nationaler Ebene nicht weiter verschärft werden. Insbesondere Modernisierungen der Wasserkraftwerke zur effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen müssen möglich sein“, betont Andreae. Nur so könne das Potenzial von Wasserkraftwerken – ob Neubau oder Bestandsanlage – zur Erzeugung von grünem Strom ausgeschöpft werden. ←



vallox.de

VALLOX
 HOME of FRESH AIR

Die Welt steht auf dem Kopf...

MyVallox Steuerung ... Wohlbefinden mit frischer und gesunder Luft.

Zeit für eine Lüftung, die den Bewohner versteht, sich seinen Bedürfnissen anpasst und sich von ganz allein zum optimalen Wohlfühlklima reguliert.



Serienmäßig integrierter Feuchte- und CO₂-Sensor.



Energieeffizienter und leiser Betrieb.



Einbindung in Heimnetzwerk per WLAN.



Autonome und bedarfsgeführte Regelung.



Fernsteuerung durch Cloud-Anbindung.



Anbindung an Gebäudeautomation.


NFG
 NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

UNSERE KERNKOMPETENZEN



KOSTENPLANUNG



SCHNITTSTELLENFUNKTION



BEMUSTERUNG



ENERGIEKONZEPTE



BADGESTALTUNG



TECHNISCHER SUPPORT



PLANUNGS-UNTERSTÜTZUNG



FORTBILDUNG

ANSPRECHPARTNER DER NFG IM NORDEN

Benjamin Steuer
 Bau- & Wohnungswirtschaft
 (PLZ-Gebiet 27 | 28 | 21)
 benjamin.steuer@nfg-gruppe.de

Jens Wedekind
 TGA-Planung
 (PLZ-Gebiet 27 | 28 | 21)
 Jens.wedekind@nfg-gruppe.de

Theodor Arens
 Bau- & Wohnungswirtschaft
 (PLZ-Gebiet 48 | 49 | 26)
 Theodor.aren@nfg-gruppe.de

NFG-GRUPPE.DE

IM AUFTRAG VON



5 JAHRE
 WITTENBERG
 BRÖTJE HEIZUNG

Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit mehr als 100 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für WärmeKomfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.

BRÖTJE
 HEIZUNG



EU-Kommission legt Vorschlag zur Überarbeitung der Gebäudeeffizienzrichtlinie vor

Brüssel. Die Europäische Kommission hat Mitte Dezember vergangenen Jahres ihren Vorschlag zur Überarbeitung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) veröffentlicht. Die Revision der EPBD ist Teil des im Juli 2021 vorgelegten „Fit for 55“-Pakets und ergänzt die dort aufgeführten Maßnahmen, um das Ziel, bis 2050 einen emissionsfreien Gebäudebestand zu erreichen.

Insbesondere wird das Zusammenspiel zwischen der EPBD, dem Emissionshandelssystem für Gebäude und Verkehr (EHS2) und dem Klima-Sozialfonds von Wichtigkeit sein. Mit der überarbeiteten Richtlinie soll bis 2050 ein emissionsfreier und vollständig dekarbonisierter Gebäudebestand erreicht werden. Durch die Renovierung sollen Gebäude energieeffizienter und unabhängiger von fossilen Brennstoffen gemacht werden.

Weiterhin soll laut EU-Kommission die Renovierung von Gebäuden die Senkung des Energieverbrauchs, der Emissionen und der Energiekosten herbeiführen, Arbeitsplätze schaffen und das Wirtschaftswachstum ankurbeln. Eine wesentliche Neuerung in der Richtlinie ist die Einführung von Mindesteffizienzstandards (MEPS). So soll bis spätestens 2030 kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G angehören.

In diese Klasse wiederum will die Kommission 15 Prozent des Gebäudebestandes eingruppiert. Das entspricht in Deutschland ca. drei Millionen Gebäuden. So entsteht die schon in der EU-Renovierungswelle geforderte Sanierungsrate von 2 Prozent. Da bis 2033 zudem kein Gebäude mehr der Klasse F angehören soll, entsteht zusammengerechnet sogar eine Sanierungsrate von drei Prozent.

Darüber hinaus überlässt die Kommission den Mitgliedstaaten die Entscheidung, ob sie zusätzlich eigene Standards festlegen wollen. Sie erwartet jedoch von ihnen, dass sie einen angemessenen Unterstützungsrahmen für die MEPS bereitstellen. Dieser soll u.a. finanzielle Unterstützung, technische Hilfe, Beseitigung nichtfinanzieller Barrieren und Beobachtung sozialer Auswirkungen beinhalten.

Weiter ist im Vorschlag vorgesehen, dass von 2030 an alle neuen Gebäude emissionsfrei sind. Für öffentliche Gebäude soll das bereits von 2027 an gelten. Energieausweise sollen mit klaren und verbesserten Informationen ausgestattet werden. Die Ausweispflicht wird auf Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, auf Gebäude, für die ein Mietvertrag verlängert wird sowie auf alle öffentlichen Gebäude ausgedehnt.

Gebäude und Gebäudeeinheiten, die zum Verkauf oder zur Miete angeboten werden, müssen ebenfalls über einen Ausweis verfügen. Außerdem muss die Energieklasse in allen Anzeigen angegeben und bis 2025 eine Harmonisierung der Energieausweise vorgenommen werden.

Zudem sieht der EPBD-Vorschlag die Vorverkabelung vor, was einer kompletten Elektrifizierung aller Parkplätze bedeutet. Gleichzeitiges Laden an allen Parkplätzen soll ermöglicht werden und Lademöglichkeiten ohne vorherige Zustimmung des Vermieters oder des Wohnungseigentümers gebaut werden können. Die Mitgliedstaaten werden dazu verpflichtet, ihren nationalen Gebäude-sanierungsplan in ihre nationalen Energie- und Klimapläne (NECPs) vollständig zu integrieren.

Auch wenn im Vorschlag neben der Energieeffizienz auch die Treibhausgasreduktion als Ziel definiert wird und der Fokus auf die Bezahlbarkeit des Wohnens liegt, schafft der Vorschlag es (noch) nicht, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zu vereinbaren. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist bedauerlich, dass in den Berechnungen und vorgeschlagenen Maßnahmen lediglich Einzelgebäude im Fokus stehen.

Um echte Erfolge zu erzielen, muss das ganze Wohnquartier und nicht nur das einzelne Gebäude einbezogen werden. Ein Quartiers- und Flottenansatz könnte schnellere und kostengünstigere Treibhausgasreduzierungen bewirken. Einer notwendigen kurzfristigen Verdoppelung der Sanierungsrate infolge der Richtlinie und später weiteren Erhöhungen stehen zudem jetzt schon sehr knappe Handwerkskapazitäten im Weg.

Wenn die Sanierungsrate allerdings nicht schnell erhöht werden kann, entsteht in wenigen Jahren ein Sanierungsstau. Der zunehmende Nachfragedruck wird die Preise weiter hochtreiben. Die Wohnungsunternehmen werden bei den notwendigen Investitionen dann unter starkem Druck geraten, da neben der Modernisierung der Gebäude mit dem höchstem Energieverbrauch der Klassen G und E kaum noch Mittel für den Wohnungsbestand und -neubau zur Verfügung stehen.

Mit der Vorlage des Gesetzgebungsvorschlags, voraussichtlich im Januar 2022, werden die Bericht- und Schattenberichtersteller im Europäischen Parlament festgelegt. Die Trilogverhandlungen zwischen Rat, Europäischem Parlament und Kommission werden voraussichtlich im Februar unter der französischen Ratspräsidentschaft beginnen. Die EU-Kommission beabsichtigt, den Gesetzgebungsprozess bis zum Sommer 2022 abzuschließen, was jedoch unwahrscheinlich ist. ←

Anzeige



TROTZ CORONA: BADSANIERUNG OHNE STRESS

Unser Konzept „Ein Mann – ein Bad“ begrenzt den Kontakt zwischen Mietern und Mitarbeitern auf ein absolutes Minimum. Überzeugen Sie sich selbst von unserem bewährten Hygienekonzept.
Einfach anrufen unter 02957 / 984 28-0.

Blome GmbH & Co. KG – Ihr Partner für Projekt- und Hochhausmodernisierung, Einzelbäder und strangweise Badsanierung

www.blome.org





Digitale Vernetzung bei Gas-, Strom- und Wasserverträgen

Mehr Vernetzung wagen, auch über Unternehmens- und Branchengrenzen hinweg: Was nach Zukunftsmusik klingen mag, ist in Duisburg gelebte Wirklichkeit. Wohnungswirtschaft, Energieversorger und Entsorger haben hier den Schulterschluss gesucht – und wichtige Kernprozesse gemeinsam digital aufgestellt.

VON JÖRG MATHEIS

Duisburg. Wohnungswirtschaft, Versorger und Entsorger: Mit ihrer Arbeit tragen die drei infrastrukturelevanten Branchen maßgeblich zu einem funktionierenden Alltag in Städten und Gemeinden bei. Doch so sehr die Akteure in ihrem Tun auch eng miteinander verwoben sind, gibt es in der alltäglichen Arbeit doch typische Herausforderungen: über Jahre und Jahrzehnte entstandene Insellösungen. Silodenken oder Prozessbrüche sorgen an so mancher Stelle für Ineffizienzen – und bieten damit spannendes Optimierungspotenzial.

Um sich zukunftsfähig aufzustellen und die Stadt der Zukunft mitzuprägen, können die Unternehmen jetzt vor allem eines tun: mehr Vernetzung wagen. Nicht umsonst hat das renommierte Zukunftsinstitut Konnektivität zu einem der Megatrends schlechthin unserer Zeit erklärt. Die zunehmende Vernetzung von allem und jedem prägt unsere Gesellschaft und Arbeitswelt wie nie zuvor.

„Technologischer Fortschritt braucht das Zusammenspiel aller Akteure einer Stadt, damit Lebensqualität und Standortqualität weiter erhalten bleiben“, erklärte etwa Hamburgs IT-Chef Christian Pfromm kürzlich anlässlich der Bestplatzierung Hamburgs im Smart City Index 2021 | Bitkom e.V. vom Digitalverband Bitkom.

Die Zeichen der Zeit sprechen eine deutliche Sprache: Unternehmen sollten Branchengrenzen überwinden und noch stärker als bisher den Schulterschluss suchen. Wie das gehen kann und welche Chancen sich den Beteiligten eröffnen, zeigt ein Blick nach Duisburg. Was für manche Ohren noch nach Zukunftsmusik klingt, ist hier längst gelebte Realität: Unternehmen auf Versorger-, Entsorger- und wohnungswirtschaftlicher Seite erschaffen in Duisburg Schritt für Schritt eine neue Perspektive für die Stadt der Zukunft: eine Connected City, in der infrastrukturelevante Akteure dank enger Vernetzung optimal miteinander agieren. In enger Zusammenarbeit haben sie ihre bisherigen Prozesse auf den Prüfstand gestellt, neu gedacht und ins digitale Zeitalter gehoben.

Eine Menge Optimierungspotenzial bieten die Zahlungs- und Abrechnungsprozesse rund um die Versorger- und Entsorgerleistungen. Sie verursachen insbesondere der Wohnungswirtschaft große Aufwände. Energieunternehmen oder Entsorger sollten an zwei verschiedenen Prozessstellen ansetzen, um ihren wohnungswirtschaftlichen Kunden das Leben leichter zu machen: bei der Abbuchung der Versorgerkosten und bei der Rechnungsstellung.

Bei der Abbuchung der Versorgerkosten war es früher (und ist es oft heute noch) die Regel, dass der Versorger seine Energieleistungen summarisch berechnet und in einem Schwung beim Wohnungsunternehmen abbucht. Diese Abbuchung muss der Vermieter aufwändig auf unzählige Einzelposten herunterbrechen.

Die Stadtwerke Duisburg AG hat deshalb bereits seit 2008 die Lösung BK01 Immoconnect der Aareal Bank im Einsatz. Dabei erhält jeder einzelne Zähler eine virtuelle Kontonummer und ist damit im Zahlungsverkehr zu identifizieren. Der Versorger teilt seine Abbuchungen in Zahlläufe auf, die sich an detaillierten Abrechnungspositionen orientieren. Der Prozess läuft komplett automatisch, das manuelle Herunterbrechen von Sammelbuchungen entfällt.

Auch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg digitalisierten und vereinfachten in den 2000er-Jahren die bis dato aufwändige Zahlungszuordnung. Der verbesserte Prozess wurde so zum gewichtigen Kundenbindungsinstrument.

Auch auf Rechnungsebene gehen Stadtwerke und Wirtschaftsbetriebe in Duisburg neue Wege. Es galt, eine Alternative zu finden zum bisherigen, analogen Prozess: Bei vielen Wohnungsunternehmen kommen gegen Jahresende kistenweise Versorgerrechnungen an, die die Mitarbeiter sortieren und zuordnen, die Beiträge manuell erfassen und buchen müssen. Diese Aufwände lassen sich vermeiden mit digitalen, automatisch auslesbaren Rechnungsdaten: Mit der Aarealösung BK01 Econnect als SAP-basiertem Standardsystem lassen sich digitale Rechnungsdateien in verschiedensten Dateiformaten erzeugen, die individuell ausgeprägte Datensätze mitbringen. Beim Wohnungsunternehmen können Rechnungen automatisch ins ERP-System einfließen und digital weiterverarbeitet werden. Das bringt verwaltungstechnische Vorteile und erhöht die Datentransparenz.

Aus dem gleichen Grund setzt auch die Fernwärme Duisburg GmbH auf BK01 Econnect, und zwar im Lösungsverbund mit den Stadtwerken Duisburg als Hauptanteilseigner. Nachdem das Unternehmen die Lösung im Rahmen einer Testphase geprüft hatte, erfolgte Anfang Januar 2021 mit der Jahresabschlussrechnung der erste digitale Rechnungsversand an einen Kunden.

„Ich glaube, dass die Vernetzung zwischen Versorger und Wohnungswirtschaft zunehmen wird und empfinde diese Form der gemeinsamen Prozessdigitalisierung als ausgesprochen zukunfts-trächtig. Die digitale Rechnung ist dabei sicher einer der bedeutendsten Bausteine“, sagt Matthias Lötting, Geschäftsführer der Fernwärme Duisburg GmbH.

Entsprechend groß ist die Freude über die optimierten Zahl- und Abrechnungsprozesse auf Seiten der Duisburger Wohnungswirtschaft. Hohe Aufwände in der Bearbeitung der Massenrechnungen, Intransparenzen über den Abrechnungsstatus und aufwändige Korrekturen von Zahlendrehern und anderen Fehlern, die bei der manuellen Bearbeitung eben passieren, sind den Beteiligten vom Immobilien-Management Duisburg (IMD), der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH und der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG noch gut im Gedächtnis geblieben. Salah-ud-din Raja, Sachgebietsleiter Geschäftsbuchhaltung beim IMD, bringt es auf den Punkt: „Unser Ziel war klar: Wir wollten Quantität mit Qualität abwickeln.“

Weniger Aufwände, höhere Prozessqualität und verbesserte Datentransparenz: Mit Blick auf diese Ziele setzen die drei Immobilienunternehmen in Zusammenarbeit mit ihren Lieferanten heute immer stärker auf digitale Zahl- und Abrechnungsprozesse mit hohem Automatisierungsgrad. Sie basieren auf zwei Lösungen aus der BK01-Familie der Aareal Bank.

Das BK01 Betriebskosten Management automatisiert den kreditorischen Zahlungsverkehr im SAP-System. Jede Kostenart eines Vertrags erhält eine individuelle, virtuelle Kontonummer, die sich auf ein reales Ausgabenkonto bezieht. Auf dieser Basis können die Nutzer SEPA-Mandate vergeben.

Wohnungsunternehmen müssen keine Zahlung mehr aktiv anstoßen und haben in ihrer Buchhaltung eine komplett automatisierte Zuordnung der Abflüsse. Und die BK01 Rechnungsdatenverarbeitung digitalisiert den Rechnungsvorlauf: Sie regelt das automatische Bezahlen und Buchen von Überweisungen und Lastschriftenauszügen durch Dienstleister, Lieferanten, Kommunen etc.

Im Zusammenspiel sorgen die wohnungs- und energiewirtschaftlichen BK01-Lösungen für eine durchgängige standardisierte Kommunikation der Buchhaltungssysteme aller Parteien. Die Projektbeteiligten auf wohnungswirtschaftlicher Seite berichten nicht nur von massiven Zeit- und Ressourceneinsparungen durch die neu aufgestellten, stringenten Prozesse, sondern auch von einer gesteigerten Datentransparenz – und freuen sich nicht zuletzt über den Nachhaltigkeitsaspekt der digitalen Lösungen: „Immerhin hat jede einzelne Rechnung zwischen zehn und 13 Seiten. Bei tausenden Gas-, Strom- und Wasserverträgen führt eine solche Prozessdigitalisierung schnell zu 10000 eingesparten Seiten Papier“, sagt Salah-ud-din Raja vom IMD weiter.

In Duisburg wird das Prinzip der Konnektivität also längst in alltägliche Projektarbeit übersetzt. Dabei braucht es neben einem branchenübergreifenden Austausch aller Partner nicht nur die nötigen technischen Lösungen, sondern vor allem eine gemeinsame Vision, die sich in ein konkretes Ziel umschreiben lässt.

Roman Aiyer von den Wirtschaftsbetrieben Duisburg hält eine prozessbasierte Zusammenarbeit, wie sie in Duisburg stattfindet, für zukunftsweisend: „Es ist ein absoluter Gewinn, dass all diese Akteure ein gemeinsames Spielfeld haben. Ich sehe die zusammen umgesetzten Digitalisierungsprojekte als Plattform für weitere Innovationen, die wir auf Basis dieser Zusammenarbeit entwickeln können.“ ←

Termine 2022

2.

MÄRZ 22

HAMBURG

Fachtagung Digitalisierung

21./22.

APRIL 22

BAD ZWISCHENAHN

Zwischenahner Gespräch

30./31.

AUGUST 22

HANNOVER

vdw-Verbandstag

18./19.

MAI 22

HANNOVER

Real Estate Arena

8./9.

SEPTEMBER 22

GUT THANSEN

Fachtagung Rechnungswesen

18.

MAI 22

HANNOVER

Wohnungspolitischer Kongress

9.

OKTOBER 22

**LANDTAGSWAHL
NIEDERSACHSEN****Bildnachweise**

Titelmotiv: ©Jonas Gonell; S. 3: 2. Bild von links: Manuela Schädler, 3. Bild von links: Deutsche Energie-Agentur GmbH photothek;
S. 10: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen & Klimaschutz; S. 12: Axel Born; S. 16: envato; S. 24: Hans Werner;
S. 26: Werner Schüring; S. 28: ©Bernd Perlbach; S. 36 (Künzel): ©Rainer Geue; S. 38: envato; S. 50: AdobeStock_zapp2photo;
S. 62: BDEW Trutschel; S. 64: finecki/AdobeStock; S. 66: saiko 3p/AdobeStock

vdw

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.
Postfach 61 20
30061 Hannover
Tel.: 0511 12 65-01
Fax: 0511 12 65-111
E-Mail: info@vdw-online.de
Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de

VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel.: 040 520 11-0
Fax: 040 520 11-201
E-Mail: info@vnw.de
Internet: www.vnw.de

REDAKTION

Carsten Ens
**verantwortlich im Sinne
des Presserechts**
Tel.: 0511 1265-127
E-Mail: c.ens@vdw-online.de

Hiram Kahler
Bauen und Technik
Tel.: 0511 1265-145
E-Mail: h.kahler@vdw-online.de

Karsten Dürkop
Multimedia, Bildung, FAI
Tel.: 0511 1265-126
E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de

Oliver Kraski
Wohnungswirtschaft, Recht
Tel.: 0511 1265-124
E-Mail: o.kraski@vdw-online.de

Jörg Cammann
Steuern
Tel.: 0511 1265-143
E-Mail: j.cammann@vdw-online.de

HERAUSGEBER

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

ANZEIGEN

Ilka Schünemann
Tel.: 0511 1265-123
E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

SERIELL BAUEN

Mit der **ALHO**
MODULBAUWEISE



PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen

ALHO Modulbau

**MODULARES BAUEN IST
INDIVIDUALITÄT IN SERIE!**

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür. Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“ des GdW.

Profitieren auch Sie von unseren Vorteilen:

- + 70% kürzere Bauzeit
- + Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit
- + Flexibilität bei Bedarfsänderung
- + Individuelle Grundrissgestaltung
- + Saubere und leise Baustellen

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

www.alho.com



MODULARE GEBÄUDE

DER DIGITALE MIETER- SERVICE

Die Full-Managed
Serviceplattform für
App & Desktop

Begeistern Sie Ihre Mieter, optimieren
Sie Ihre Servicekosten und entlasten
Sie Ihre Mitarbeiter!

Das erwartet Sie:



Das Mieterportal



Der Wohnservice-Marktplatz



Die virtuelle
Assistentin Lisah



Jetzt Demoversion anfordern:

www.spiri.bo

