

wi JOURNAL

Im Fokus

Klimaziele erreichen –
aber bezahlbar

Bauen & Wohnen

Serieller Bauen und
Sanieren für schnellen,
kostengünstigen
Wohnungsbau

Best Practice

Modellprojekte als
Wegweiser

Eine Sonderpublikation
der wi Wohnungspolitische
Informationen



Wo Bewohner langfristig zufrieden sind

Im Netz unserer Stadt.
Glasfaser-Internet von M-net.



Jetzt FTTH für
Ihr Gebäude!



Alle Infos und Verfügbarkeiten
unter m-net.de/ftth

Ein Unternehmen der **SW/M**

m-net

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

wie halten wir das Wohnen bezahlbar und schaffen gleichzeitig die Transformation hin zu einem klimaneutralen Wohngebäudebestand? Vor dieser Herkulesaufgabe stehen wir nicht nur als sozial orientierte Wohnungswirtschaft, sondern letztlich ganz Deutschland. So, wie wir aktuell in unserem Land Gefahr laufen, dass Populisten unsere Gesellschaft mit polarisierenden Positionen spalten – so laufen wir gleichzeitig Gefahr, dass bezahlbarer Wohnungsbau und bezahlbarer Klimaschutz gegeneinander ausgespielt werden.

Wie bei fast allen Herausforderungen gibt es hier nur einen sinnvollen Weg – und zwar den Weg der Mitte. Nicht Wohnungsbau ODER Klimaschutz, sondern stets und das sehr deutlich: Wohnungsbau UND sinnvoll ausgestalteter Klimaschutz müssen langfristig möglich sein. Es ist die zentrale Aufgabe der Politik, hierfür die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen. Ob Anreize, Vorgaben oder Förderung: Der richtige Mix an Voraussetzungen für bezahlbaren und gleichsam nachhaltigen Wohnungsbau und -umbau ist entscheidend.

Davon sind wir aktuell aber meilenweit entfernt. Der politische Handlungsdruck wächst von Tag zu Tag immer stärker, denn der Wohnungsbau stürzt immer weiter ab und das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 rückt mit großen Schritten näher.

In dieser Ausgabe des wi Journals, das anlässlich unseres Wohn-Zukunftstages erscheint, geht es deshalb – wie bei unserem großen Branchenkongress auch – um Lösungen für die großen Herausforderungen, vor denen wir stehen.

Beim Entdecken, Analysieren, Nachlesen und Reflektieren dieser Lösungen sowie der vielen weiteren Dinge, die uns als sozial orientierte Wohnungswirtschaft Tag für Tag bewegen, wünsche ich Ihnen mit diesem Magazin viel Freude und zahlreiche Erkenntnisse!

Herzlichst
Ihr

Axel Gedaschko



AXEL GEDASCHKO
Präsident
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V.



**Viel Spaß mit dem
neuen wi Journal!**

Die nächste Ausgabe erscheint
im November 2024.

**Ihr wi Journal-Chefredakteur
Andreas Schichel &
Redakteurin Lisa Zeisluft**

INHALT

IM FOKUS

- 03 Leitartikel**
Klimaziele erreichen – aber bezahlbar
- 12 Meldungen & News**
- 14 Neue Studie zum Klimaschutz**
Auf das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis kommt es an

Bauen & Wohnen

- 18 Meldungen & News**
- 20 Serielles und modulares Bauen 2.0**
Die neue Rahmenvereinbarung
- 28 S3 – Standortbestimmung Serielles Sanieren**
Dekarbonisierung großer Gebäudebestände
- 32 Rechtsgutachten zur DIN-Norm**
Bauvertragsrecht mit einfacheren Standards
- 34 Nachhaltigkeitsberichtsanforderungen**
Den Überblick behalten
- 36 Tschüss, Betriebskostenumlage!**
Der Start in eine neue Medienwelt?
- 42 Mobilität als Motor**
Gleichwertige Lebensverhältnisse schaffen
- 44 Revision der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD)**
Annehmbar, aber ambitioniert
- 46 Sozialräumliche Ungleichheiten in deutschen Städten**
Vorlieben und Lebensphasen sozialer Gruppen als Ursache



Digitalisierung & Innovation

- 50 Meldungen & News**
- 52 Start-up-Corner**
Innovationen für die Bau- und Immobilienbranche
- 55 Generative KI in der Wohnungswirtschaft**
Eine Einführung



Best Practice

58 Meldungen & News

60 Neuer Leitfaden für Wärmepumpen

Technische Herausforderungen
in Mehrfamilienbestandsgebäuden

64 Quartiersbezogene Lebensqualität

Die SPARBAU Stiftung Dortmund
als gemeinnützige Institution

66 Mitarbeiterwohnen

Bezahlbares Wohnen als Standortfaktor

70 Wohnungen für Landesbedienstete

München Freiham als Musterprojekt

74 Wohnen der Zukunft

Das Modellquartier Bergmannsgrün in Dortmund

78 Die Platte als Leuchtturmprojekt

Komplettisanierung eines Plattenbaus in Rostock

81 Wohnen, wo einst gearbeitet wurde

Umbau einer ehemaligen Geschäftsstelle zu Wohnungen

71



GdW Update

84 Meldungen & News

86 Große Herausforderungen

Die Wohnungswirtschaft im Fokus der EU-Politik

88 Wohnungsbautag 2024

Klares Zeichen – die Regierung hört weg

92 Tag der Wohnungswirtschaft

Schluss mit „aber“ und „wird schon“

96 DESWOS

Die Wurzeln der sozialen Ungleichheit

98 Regionalverbände des GdW

98 Impressum

97

Zum Titelbild:

Das Titelbild skizziert eine Idealvorstellung des Wohnens im Jahr 2045: ein fiktives Neubauquartier, das Klimaschutz, effiziente Nutzung von Energie, umweltverträgliche Mobilität sowie zentrale Grünflächen perfekt kombiniert. Der Mensch und das urbane Leben rücken in den Fokus.



Created by KI

„WIR BRAUCHEN BEZAHLBARES SCHWARZBROT STATT TEUREN ZUCKERGUSS!“

FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND EINE MACHBARE TRANSFORMATION ZU EINEM KLIMANEUTRALEN WOHNUNGSBESTAND

Zwei Dinge stehen für uns als sozial orientierte Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt unseres tagtäglichen Handelns: das gebaute Deutschland und die Menschen, die in unseren Wohnungen leben. Genau davon haben wir aus Sicht der vielen verzweifelte Wohnungssuchenden viel zu wenig. Anderorts ist die Lage sehr unterschiedlich: Es gibt Regionen in Deutschland, wo es für die bestehenden Wohnungen schon seit Jahren keine Bewohner mehr gibt. In einigen von diesen Regionen wird es auch künftig keine Bewohner mehr geben. Diese Realität und dieser Zwiespalt ist uns in der Wohnungswirtschaft sehr bewusst, aber vor allem die Politik muss diese Wirklichkeit viel stärker in den Blick nehmen – und vor allem die passenden Antworten in Form wirksamer Lösungsmechanismen finden. Es geht um nicht mehr und nicht weniger als um die Erfüllung des Menschenrechts auf Wohnen, jetzt und in Zukunft, und zwar für alle Menschen in unserem Land. Die alles bestimmende Frage, die sich dabei mit Blick auf die kommenden Jahre stellt und die es zu lösen gilt, lautet: Wie halten wir das Wohnen bezahlbar und wie schaffen wir die Transformation zu einem klimaneutralen Gebäudebestand?

Das ist eine Herkulesaufgabe, die für viele Planer, für viele Unternehmen, für Handwerk und Bauindustrie sowie für Hersteller von technischer Gebäudeausstattung wie eine Verheißung aus 1001 Nacht klingt. Für Bestandshalter kommt es dagegen einer sich immer weiter auftürmenden, riesigen Welle gleich. In der Folge kann diese Riesenherausforderung für Mieter nicht wie eine Verheißung, sondern wie eine Bedrohung empfunden werden – vor allem dann, wenn die Transformation nicht sinnvoll umgesetzt wird.

REALITÄT VERSUS POLITISCHE WAHRNEHMUNGSVERWEIGERUNG

Kommen wir zu den ganz konkreten einzelnen Herausforderungen, die bereits bestehen oder noch drohen: Die Baukosten sind in den vergangenen vier Jahren um 42 Prozent gestiegen. Die Zinsen sind von unter einem auf jetzt 3,5 Prozent explodiert. Auch wenn unserer Bundeskanzler kürzlich zum Besten gab, das mit den Zinsen sei ein psychologisches Problem, sieht die Realität tatsächlich so aus: 100 Euro bei einem Zinssatz von einem Prozent kosteten den Vermieter und am Ende den Mieter einen Euro im Jahr. Aus den 100 Euro Baukosten sind dank Bauinflation nun 142 Euro geworden. Das aber dummerweise bei 3,5 Prozent Zinsen. Das macht am Ende des Tages eine Zinsbelastung von fast fünf Euro (4,97 Euro) und nicht mehr einem Euro. Das ist mehr als Psychologie. Das ist ganz großer Mist, der Vieles einfach unmöglich macht.

POLITISCHE IGNORANZ ERBRACHTER LEISTUNGEN IST DEMOTIVIEREND

Zunächst aber die gute Botschaft: Der Expertenrat für Klimafragen hat in seinem Prüfbericht vom 15. April zu den Emissionsdaten 2023 festgestellt, dass Deutschland das Ziel für die Gesamtemissionen erreicht hat. Die Berichtersteller selbst wirkten dabei aber wie die Inkarnation der Demotivation. Ihre Botschaft zum Gebäudebestand: Ziel wieder verfehlt. Dabei sind im Immobilienbereich die Emissionen um acht Prozent überproportional zurückgegangen. Damit schrammten wir am Zielwert nur noch ganz minimal vorbei. Das Ziel wurde um gerade mal nur noch ein Prozent verfehlt. Da wäre doch mal fällig gewesen: „Klasse, weiter so!“ Aber nein, da wird griesgrämig genörgelt. An dieser Stelle bleibt festzuhalten: Wir als sozial orientierte Wohnungswirtschaft freuen uns über das fast erreichte Ziel! Diese tolle Leistung sollte uns auch für die Zukunft ein Ansporn sein.

RECHTLICHE KLÄRUNG STEHT BEVOR: REICHEN DIE DEUTSCHEN CO2-REDUKTIONSZIELE AUS?

Das ist vor allem deshalb wichtig, weil im April ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte (EGMR) gegen die Schweiz für Aufsehen gesorgt hat. Der Kern des Urteils: Unterlässt es ein Staat, hinreichende rechtliche Vorkehrungen gegen die fortschreitende Erderwärmung zu ergreifen, verletzt er das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens. Dieses Recht wird in Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention garantiert. Aus der Konvention folgerten die Richter, dass vor allem nicht-quantifizierbare CO2-Reduktionsziele den menschenrechtlichen Anforderungen nicht genügten. Die Schweiz hatte in ihrer Klimagesetzgebung auf eine Budgetierung des Treibhausgasausstoßes verzichtet.

Aus dem gleichen Grund hatte bereits das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2021 das alte deutsche Klimaschutzgesetz als ungenügend kasiiert. Aber auch Deutschland muss sich in Kürze vor dem EGMR verantworten. Hier klagen neun Jugendliche mit Unterstützung der Deutschen Umwelthilfe gegen das neue Klimagesetz. Aber: Anders als im Schweizer Fall orientieren sich die deutschen Klimagesetze an messbarer CO2-Reduktion. Es wird hier um die Frage gehen, ob die im Klimagesetz niedergelegten CO2-Reduktionsziele ausreichen, um das Pariser Temperaturziel zu erreichen, und ob sie insofern den menschenrechtlichen Anforderungen entsprechen.



„Nur, wenn die Regierung die Lebenswirklichkeit als Handlungsrahmen beachtet, kann es auch mit der Umsetzung klappen.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

DER ELEFANT IM RAUM: FINANZIERBARKEIT UND BEZAHLBARKEIT ALLER STAATLICHEN IDEEN

In Europa ist Klimaschutz also nicht beliebig. Er darf es auch nicht sein. Und gleichwohl gibt es zumindest in Deutschland ein massives Dilemma: Reicht die Zeit, reichen die materiellen und finanziellen Ressourcen aus? Und: Können die Menschen und die Unternehmen die damit verbundenen Lasten tragen? Bezahlbar wohnen und bauen galten doch als die soziale Frage unserer Zeit! Und hier läuft es im Zusammenspiel gar nicht rund. Es steht der berühmte Elefant im Raum. Und der heißt: Finanzierbarkeit und Bezahlbarkeit aller staatlichen Ideen.

IT'S THE ECONOMY, STUPID! – LEBENSWIRKLICHKEIT ALS HANDLUNGSRAHMEN BEACHTEN

„Es ist die Wirtschaft, Dummkopf!“ Diese ikonische Botschaft des US-Wahlkampfes prägte Bill Clintons Wahlstrategie James Carville im Jahr 1992. Der Satz wirkte und er gilt heute mehr denn je. Vor allem diejenigen, die mit uns Deutschland bis 2045 klimaneutral machen wollen, sollten ihn beherzigen. Denn: Nur, wenn die Regierung die Lebenswirklichkeit als Handlungsrahmen beachtet, kann es mit der Umsetzung klappen.

BEZAHLBARES WOHNEN IM BESTAND UND KLIMASCHUTZ: SCHEITERN MIT ANSAGE VERHINDERN

Der Kern vom Kern für die Frage des bezahlbaren Wohnens ist die Umwandlung von Bestand und Energieversorgung, um klimaneutral zu werden. Das ist nicht komplett lapidar, aber in Wahrheit ist es weniger ein technisches Problem. Was wir hinbekommen müssen, ist die ungelöste Frage sowohl der leistbaren Finanzierung als auch der sozial verträglichen Refinanzierung der Investitionen in den Mittelpunkt der Überlegung zu stellen. Und dabei müssen wir feststellen, dass der Staat bei einer Sanierungsquote von 0,72 Prozent – die mehr als verdoppelt werden soll – und 18 Milliarden Euro Subventionen an seine Grenzen kommt.

Infolge der Zeitenwende müssen wir hier weiterdenken. Denn der Staat verfügt nicht dauerhaft über noch sehr viel höhere Subventionsmöglichkeiten und die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft werden bislang zu häufig bereits mittelfristig über die Grenze ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit geführt. Andererseits erkennen immer mehr Unternehmen, dass bei Umsetzung ihres Klimapfades bis 2045 die Investitionsnotwendigkeit die Investitionsmöglichkeit um ein Vielfaches übersteigt. Es muss sich also dringend etwas ändern, wenn wir nicht mit Ansage scheitern wollen. Das gilt für die Anforderungen an die Maßnahmen, aber auch für deren Finanzierung und Refinanzierung.

WOHNUNGSMANGEL LÄSST POLITISCHE UNZUFRIEDENHEIT WACHSEN

Hinzu kommt die ungelöste soziale Frage rund um die Herausforderung des Wohnungsmangels: Die Baugenehmigungszahlen und mit ihnen der Wohnungsneubau sinken seit Monaten ins Bodenlose, ohne Aussicht auf Besserung. Der Wohnungsmangel liegt dabei schon jetzt auf einem Rekordniveau von mehr als 800.000 Wohnungen. Das Geschäftsklima im Wohnungsbau ist zum Jahresbeginn auf den niedrigsten jemals gemessenen Wert gefallen. Mehr als die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen klagte am Jahresanfang über einen Auftragsmangel, zeitgleich wurden immer noch Bauprojekte storniert. Die Situation ist für viele Unternehmen mehr als existenzbedrohend. Und die schwierigen Rahmenbedingungen für den Neubau – gestiegene Zinsen und Baukosten – haben sich weiterhin kaum geändert.

Das ist sozialer Sprengstoff und lässt politische Unzufriedenheit in der Bevölkerung wachsen. Der Wohnungsmangel wird so auf Jahre hin zum Spaltkeil für unsere Gesellschaft. Von ihrem selbst gesetzten Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen entfernt sich die Bundesregierung immer weiter. Die Volkswirtschaft insgesamt erleidet durch die Abwärtsspirale beim Wohnungsbau Milliardenverluste und den Staat ereilen erhebliche Rückgänge bei den Steuereinnahmen.

Seit Monaten und mittlerweile Jahren haben wir darauf hingewiesen, dass die Kosten und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau komplett aus dem Ruder gelaufen sind. Aber statt rechtzeitig wirksame Maßnahmen zu ergreifen, passierte von Seiten der Regierung wenig bis nichts. Nun soll in diesem Jahr endlich ein neues Förderprogramm für bezahlbareren Wohnungsbau kommen. Es lässt aber immer noch auf sich warten – und es wird insgesamt nicht ausreichend sein, um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insbesondere für die Mitte der Gesellschaft zu bedienen.

FÖRDER-MILLIARDE IST RICHTIGER SCHRITT – ABER ZU KLEIN UND ZU LANGWIERIG

Die Regierung hat mit einer zusätzlichen Milliarde Euro für bezahlbareren Neubau einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung gemacht. Es müssen aber dringend weitere große Schritte folgen. Denn mit der zusätzlichen Milliarde lässt sich auch bei der richtigen Ausgestaltung des neuen Förderprogramms nur ein kleiner Teil der benötigten Wohnungen errichten. Das ist ein guter Anfang, aber in Deutschland müssten jedes Jahr rund 60.000 bezahlbare Mietwohnungen und weitere 80.000 Sozialwohnungen entstehen. Und die Unterstützung rechnet sich sogar für den Staat: Jede Wohnung, die gebaut wird, führt zu höheren Steuereinnahmen des Staates. Jede nicht gebaute Wohnung ist hingegen ein deutlicher Verlust.

Die Bevölkerung in den beliebten Regionen wächst deutlich schneller als die Anzahl der Wohnungen. Bereits heute liegt in zahlreichen Städten der Wohnungsleerstand bei unter einem Prozent. Das bedeutet, dass für die Menschen, die verzweifelt nach einer Wohnung suchen, dort gar nichts mehr geht. Das kann man mit Blick auf die wirtschaftliche und soziale Situation in Deutschland nur als politisch verantwortungslos bezeichnen. Denn angesichts des Fachkräftemangels und der Überalterung der Gesellschaft brauchen wir in den kommenden Jahren mehr Zuwanderung – und deshalb mehr Wohnraum.

10-Punkte-Plan der sozial orientierten Wohnungswirtschaft für eine gelingende Transformation:

1.

BEZAHLBARER WOHNUNGSBAU: AUGENMASS BEI VORGABEN WALTEN LASSEN

Neben einer deutlich höheren Förderung für den Wohnungsneubau muss der Staat kräftig an den Stellschrauben bei den baulichen Standards drehen. Viele Normen, Vorgaben und Auflagen sind schlichtweg überzogen. Alles, was die Kosten beim Neubau unnötig nach oben treibt, gehört deshalb auf den Prüfstand. Dabei wird vieles mit höchsten Standards gebaut, weil es sonst keine Förderung gibt. Anderes, weil es ökologisch oder mit Blick auf den Wohnkomfort vermeintlich ein Optimum bietet. Hier brauchen wir ein neues Augenmaß für das, was wirklich Sinn macht und noch bezahlbar ist.

2.

FÖRDERUNG: BREIT ANGELEGTES ZINSPROGRAMM NOTWENDIG

An einem groß angelegten Zinsförderprogramm für bezahlbaren Wohnungsbau führt in der krisenhaften Situation kein Weg vorbei. Alles, was die Regierung bislang angekündigt hat, ist eine zusätzliche Milliarde an Förderung für klimafreundlichen Neubau – sie reicht aber nicht aus und kommt viel zu schleppend. Eine Zinssubvention auf ein Prozent würde den Staat durch Steuermehreinnahmen infolge der dann wieder auflebenden Baukonjunktur nichts kosten. Kombiniert mit innovativem Wohnungsbau aus der GdW-Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen sind dann wieder Neubaumieten von rund 12 Euro pro Quadratmeter – statt aktuell 18 bis 20 Euro – möglich. Der Fördereffekt würde eins zu eins den Mietern zugutekommen.

3.

HEIZUNGSTAUSCH: SPEED- UND SOZIALBONUS MUSS AUCH FÜR VERMIETER GELTEN

Wir fordern als sozial orientierte Wohnungswirtschaft, dass Selbstnutzer von Gebäuden und Vermieter gemäß Gleichheitsgrundsatz im Grundgesetz endlich gleichbehandelt werden. Vermieter müssen ebenfalls den Speedbonus beim Heizungstausch erhalten, um ihn an die Mieter weitergeben zu können. Er war von der Regierung zugesagt und ist nun doch wieder entfallen. Wir lassen hier die Verfassungskonformität dieses Vorgehens prüfen. Zudem müssen Vermieter mit niedrigen Mieten den Sozialbonus erhalten.

4.

GESETZGEBER DARF REFINANZIERUNG NICHT WEITER BESCHRÄNKEN UND DAMIT KOMPLETT ABWÜRGEN

Wir haben in Deutschland ein sozial blindes Mietrecht mit pauschalen, extremen Begrenzungen. Die Transformation mit Blick auf Klimaneutralität ist ein Gemeinschaftsprojekt, bei dem alle – Vermieter und Mieter – ihren Beitrag leisten müssen. Ohne Mitfinanzierung durch beide Seiten wird es nicht gehen.

Aber: Die im Jahr 2019 im § 559 BGB festgeschriebenen zwei Euro Mietanpassungsmöglichkeit sind infolge der Bauflation im Januar 2024 noch nicht einmal mehr 1,24 Euro wert. Und der Wert von drei Euro als Obergrenze entspricht dann einer Baukraft von 1,87 Euro. Daher wäre eine Anhebung der Zwei-Euro-Grenze ab auf 3,21 Euro geboten. Und aus den drei Euro müssten 4,82 Euro werden.

Um eine weitere schleichende Entwertung wie in den letzten Jahren zu vermeiden, müssten diese Beträge dynamisiert werden. Praktiziert wird aber bislang eine „Teddybärpolitik“: Wasch' mich, aber mach mir den Pelz nicht nass! Vermieter, die mit deutlich unterdurchschnittlichen Mieten am Markt sind, wie beispielsweise die kommunalen Unternehmen, Genossenschaften, Stiftungen oder Studentenwerke, sollen viel mehr investieren – aber nur einen Teil der Kosten weiterleiten dürfen. Es ist völlig klar, dass das auf Dauer nicht gut gehen kann. Die politisch Verantwortlichen stellen sich jedoch blind für das Folgeproblem.



5.

GEZIELTE SOZIALE ABFEDERUNG NOTWENDIG – KLIMAKOMPONENTE IM WOHNELD DIFFERENZIERT NACH ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN ANPASSEN

Eine Überforderung von Mietern mit begrenztem Haushaltseinkommen durch höhere Nettokaltmieten muss vermieden werden. Dies muss aber gezielt geschehen statt mit der Gießkanne. Denn das kann sich Deutschland nicht mehr leisten. Im neuen WohngeldPlus-Gesetz ist erstmalig eine sogenannte Klimakomponente enthalten. Diese ist aber mit gerade einmal 40 Cent deutlich zu niedrig und vor allem pauschal angesetzt. Diese Klimakomponente bekommt jeder – egal, ob die Wohnung klimaausgerüstet wurde oder nicht. Damit ist dieses Instrument völlig wirkungslos. Nach dieser Logik hätte man gleich das Wohngeld um 40 Cent pauschal erhöhen können. Würde der eigentlich richtige Grundgedanke richtig umgesetzt, könnten soziale Verwerfungen tatsächlich verhindert werden. Die Klimakomponente muss deshalb schnellstmöglich angepasst werden. Und zwar differenziert nach Energieeffizienzklassen der Gebäude. So werden die Wohngeldbezieher mit einer zielgerichteten und effizienten Transferleistung in die Lage versetzt, die höhere Nettokaltmiete nach Modernisierung zu tragen.

6.

EUROPÄISCHE GEBÄUDERICHTLINIE (EPBD) SINNVOLL UMSETZEN – FOKUS AUF ERNEUERBARE ENERGIEN BEI BEHUTSAMER STEIGERUNG DER GEBÄUDEEFFIZIENZ

Die Einigung der EU bei der EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) erfolgte am 12. April 2024. Sie muss innerhalb der nächsten zwei Jahre durch nationale Gebäudesanierungsfahrpläne umgesetzt werden. In Deutschland wird das im Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfolgen. Bis 2030 ist der Primärenergieverbrauch um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent zu senken.

55 Prozent der Reduzierung des Endenergieverbrauches müssen durch die Renovierung der 43 Prozent ineffizientesten Gebäude erreicht werden. Ab 31. Dezember 2029 müssen alle neuen Wohngebäude mit Fotovoltaik ausgestattet sein. Und fossile Brennstoffe sind bis 2040 zu verbieten.

Im Bestand überfordern die Investitionen in die umfassende und schnelle Wärmewende Vermieter wie Mieter. Vollsanierungen bedeuten zusätzliche Kosten und nicht etwa Kosteneinsparungen für Vermieter und Mieter: Die mögliche Refinanzierbarkeit aus den realisierbaren Energiekostenersparnissen ist eine Fata Morgana.

Ein neues Gutachten der Uni Regensburg zeigt, dass die Kosten der Bestandssanierung bei den GdW-Unternehmen auf den Effizienzhaus-55-Standard bei rund 288 Milliarden Euro liegen würden – Kosten für die Variante mit Effizienzhaus-115-Standard dagegen nur bei rund 120 Milliarden Euro.

Die Regierung muss bezahlbares Schwarzbrot fördern statt teuren Zuckerguss! Die einzig gangbare Lösung liegt daher in der ausreichenden Versorgung mit regenerativen Energien in Kombination mit einer behutsamen Effizienzsteigerung.

7.

EU-TAXONOMIE VERÄNDERN – KONSTRUKTIONSFEHLER ZU LASTEN DER SOZIAL ORIENTIERTEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN BEHEBEN

Quer zu all diesen Anforderungen kommt dann zusätzlich die Frage auf, ob die Bank Geld zur Verfügung stellt. Und wenn ja, zu welchen Konditionen. Sehr kontraproduktiv ist, dass künftig die schlechte Ist-Qualität des Gebäudes die dann gleichfalls schlechten Konditionen bestimmt. Wird also von einem schlechten Zustand ein besserer angestrebt, muss man auf dem Weg dorthin noch schlechtere Konditionen in Kauf nehmen. Das ist ein echter Konstruktionsfehler in der EU-Taxonomie.

Ist eine Immobilie nicht taxonomiekonform, werden zwei Dinge eintreten:

- 1. Höhere Eigenkapitalunterlegung: Es ist zu erwarten, dass die Regulierungsbehörden bei nicht-taxonomiekonformen Krediten eine höhere Eigenkapitalunterlegung von den Banken verlangen werden.
- 2. Preisliche Unterscheidung: In der Folge werden sehr wahrscheinlich die Banken ihrerseits preislich zwischen taxonomiekonformen und nicht-konformen Krediten unterscheiden. Diejenigen, die sich auf den Weg machen, werden besonders belohnt.

Unsere dringende Forderung lautet: Auch der Weg zum Ziel muss als taxonomiekonform gelten! Eine mögliche Lösung wären auch zinsvergünstigte Kredite der Europäischen Investitionsbank. Für Unternehmen handelt es sich hier aber regelmäßig um zu große Tranchen. Deshalb wäre eine „Poolbildung“ beispielsweise durch die Finanzministerien auf Länderebene denkbar.

8.

KOSTENLAWINE BEIM UMBAU VON STROM- UND WÄRME- VERSORGUNG FÜR MIETER ABMILDERN, FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT ERHALTEN

Die CO₂-Abgabe bedeutet für die Bürger in ihrem ganzen Verhalten eine zusätzliche Belastung. Bei dem im Koalitionsvertrag versprochenen Klimageld als starker Ausgleich für schwache Haushalte gilt weiterhin: Fehlanzeige. Versprochen waren 130 Euro und diese sollten mit der Erhöhung des CO₂-Preises ansteigen. Es gibt bislang allerdings keinerlei technische Umsetzung. Und selbst wenn es sie geben würde: Es ist gar kein Geld mehr da.

9.

TRANSPARENZ FÜR KOSTENEXPLOSION BEI DER ENERGIEWENDE – DER PUNKT, DER DIE HÖCHSTE AUFMERKSAMKEIT VERDIENST

Die Kosten der Umstellung unseres Energiesystems sind von herausragender Bedeutung für die Gesamtkosten der Transformation. Was bedeutet das für die Zahlungsfähigkeit der Mieter?

Fernwärme – Kostenexplosionen zu Lasten der Mieter:

Die Kosten der aktuellen Versorgung explodieren, es herrscht absolute Intransparenz. An vielen Orten wird massiv quersubventioniert. Ein angemessener Gewinn bei der Fernwärme ist in Ordnung, es darf aber angesichts des Fernwärmemonopols keine Abschöpfung der Kunden geben! Hier ist eine Kostenaufsicht auf Länder- oder Bundesebene dringend notwendig.

Es gibt bereits Extremfälle wie diesen: Der Mieterbund Schleswig-Holstein hat angekündigt, Wohnungsunternehmen verklagen zu wollen, weil sie zu Lasten der Mieter Verträge mit Fernwärmeunternehmen abgeschlossen hätten, die zu hohe Kosten verlangen. Der Ausbau der Netze ist extrem teuer, die Förderung völlig unterdimensioniert. Die Kosten werden aber dann auch auf die bisherigen Nutzer umgelegt. Unabhängig vom Verbrauch bedeutet dies massiv ansteigende Fixkosten des Systems für die Mieter. Hinzu kommt die Dekarbonisierung der bisherigen Erzeugung der Fernwärme. Das wird den Preis noch weiter nach oben treiben.

Fazit: Unterm Strich zeichnet sich überdeutlich eine massive Kostensteigerung in den Fernwärmesystemen ab. Eine verpflichtende Kostentransparenz ist dringend geboten, mit Kostenkontrolle durch das Bundeskartellamt.

Stromnetz – die faktische Unmöglichkeit:

Der Ausbau des Stromnetzes funktioniert vielfach einfach nicht: Transformatoren können nicht geliefert werden, die Investitionskraft für einen umfassenden Umbau ist unzureichend und Ausbaukapazitäten existieren nicht im notwendigen Umfang. Hier befinden wir uns erst ganz am Anfang. Die Versorger gehen mehr oder weniger offen damit um: Der Faktor Zeit bedeutet entweder die Lösung oder die Unmöglichkeit.

Die Kostenseite:

In den kommenden sechs Jahren kostet allein der Netzzubau laut Barbie Haller, Vizepräsidentin der Bundesnetzagentur, zwischen 550 und 750 Milliarden Euro. Vorgesehen waren einmal 175 Milliarden Euro und das bis 2035. Die Frage ist: Wer bezahlt das? Hinzu kommen die Niederspannungsnetze mit einem Umgraben unserer Städte und zusätzlichen Transformatoren.

Ein Gedanke, wie man das trotz aller Herausforderungen für den Investor interessant machen kann – und das ist ein Punkt, der gerade in der Diskussion um Miethöhenbegrenzung besonders beachtenswert ist: Die Bundesnetzagentur setzt für die Zeit bis 2027 (Gas) beziehungsweise 2028 (Strom) eine neue Berechnungsmethode für die Nettoerndite als Kostenzuschlag an. Und zwar nur 6,75 Prozent. Zu wenig, finden die Netzbetreiber.

10.

TRANSPARENZ DER REGIERUNG GEGENÜBER DEN BÜRGERN, WIE VIEL WELCHE LÖSUNG KOSTET

Die Regierung muss sich endlich ehrlich machen und den Bürgern Antworten auf folgende Fragen geben: Was kostet uns der bislang gewählte Weg unterm Strich? Wer muss welche Investitionen tragen? Und vor allem: Wer muss in welcher Zeit die Refinanzierung tragen? Ganz praktisch gesprochen: Welche Belastungen kommen auf den Bürger, auf Unternehmer zu? Beantwortet die Regierung den Bürgern diese Fragen nicht, dann dürfte zu Recht massiver Unmut aus der Bevölkerung drohen, gegen den die Reaktionen auf das Heizungsgesetz nur ein laues Lüftchen waren. Denn wie gesagt: It's the economy, stupid!

MELDUNGEN & News

ENERGIESTADT ENGELBERG

Die Schweizer Ortschaft Engelberg nennt sich seit 2011 Energiestadt und deckt den eigenen Strombedarf seit 2022 mit 100 Prozent erneuerbarem Strom. Ab 2030 soll dies zusätzlich mit 50 Prozent Ökostrom geschehen. Grundsätzlich setzt man sich dort kontinuierlich für eine effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz, erneuerbaren Energien sowie umweltverträglicher Mobilität ein. Im Dorf und auf dem Berg wird viel Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Vorzeigebetriebe haben sich mit dem Label Swisstainable zertifizieren lassen. Alle Bergbahnen in Engelberg werden mit umweltfreundlicher Wasserkraft betrieben. So sind beispielsweise die Brunni Bergbahnen seit 2018 ein klimaneutrales Bergbahnunternehmen. Dort fahren die Transportanlagen seit 2013 zu 100 Prozent mit Strom aus CO₂-freier Wasserkraft. Viele Restaurants und Geschäfte in Engelberg bieten einheimische Spezialitäten an und legen dadurch großen Wert auf nachhaltige und regionale Produkte.

www.engelberg.ch/nachhaltigkeit#/pois



Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung

Am 18. Januar 2024 veröffentlichte das Deutsch-Französische Zukunftswerk in einer Pressekonferenz mit anschließendem Festakt sieben politische Handlungsempfehlungen für die Politik beider Länder. Unter Einbezug vielfältiger Perspektiven skizzieren sie bessere Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung städtischer Flächen. Die Handlungsempfehlungen adressieren Vorschläge, um die grüne Infrastruktur der Städte weiterzuentwickeln. Sie plädieren dafür, Straßenraum zugunsten des ÖPNV, Rad- und Fußverkehrs neu zu gestalten, öffentliche Räume aufzuwerten und sogenannte Experimentierlösungen zu fördern, mit denen innovative Ansätze niedrigschwellig ausprobiert werden können. Ausgewählte Beispiele zeigen, was möglich ist: So finanzieren französische Kommunen mit Hilfe des Versement mobilité, einer Mobilitätsabgabe lokaler Arbeitgeber, fast die Hälfte ihres ÖPNV. In Paris entspricht dies etwa Einnahmen in Höhe von 4,7 Milliarden Euro. Der Münchner Grünpitz ist Erfolgsbeispiel für die Aufwertung öffentlicher Räume: Die Stadt hat den Platz in Zusammenarbeit mit dem Green City e. V. von der Park- und Ausstellfläche eines Autohändlers in einen grünen Aufenthaltsort umgestaltet. Er bietet Fußballfans, Familien mit Kindern und allen Interessierten gleichermaßen eine grüne Oase in der Großstadt.

Lesen Sie die Empfehlungen unter folgendem QR-Code nach:
<https://df-zukunftswerk.eu/stadtraum-umnutzen-und-verteilen>



Zentral geplantes fiktives Neubauquartier mit Car- und Bike-Sharing-Angeboten, schattenspendenden, über Rigolen bewässerten Bäumen sowie Bassins und kluger Architektur zum Regenwasserrückhalt.



UNTERSTÜTZUNG DER STÄDTE BEI DER KLIMAAANPASSUNG

Um sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen, haben Städte eine wirksame natürliche Ressource: das Stadtgrün. Doch wie werden Bestandsquartiere grüner und wie lassen sich klimaangepasste Neubauprojekte realisieren? Oft mangelt es nicht an gutem Willen, wenn Dach- oder Fassadenbegrünungen geplant werden sollen, sondern an Beispielen und konkreten Lösungsvorschlägen. Darum unterstützt das Forschungsprojekt „Grüne Stadt der Zukunft“ Kommunen und Stadtplanende mit Umsetzungshilfen für die klimaresiliente Planung. In dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Projekt arbeiteten Forschung und Praxis eng zusammen, um Steckbriefe, Checklisten und Leitfäden für grüne, klimaangepasste Städte zu entwickeln:

<https://gruene-stadt-der-zukunft.de/>



Nie zu ALT Für Die ENERGIEWENDE

Die naturstrom AG hat im westfälischen Detmold ein weiteres Mieterstrom-Projekt realisiert: In der Residenz Werreterrassen können die Mieterinnen und Mieter von 67 barrierefreien Wohnungen hausgemachten Ökostrom aus einer Fotovoltaikanlage mit 135 Kilowattstunden (kWh) Peak beziehen. Ein Batteriespeicher mit einer Kapazität von 130 kWh erhöht zudem den Anteil des direkt vor Ort genutzten Sonnenstroms. Rund 108.000 kWh wird die Solaranlage jährlich produzieren. Davon sind circa 70 Prozent vor Ort direkt oder nach der Zwischenspeicherung nutzbar. Über die naturstrom-vor-Ort-App behalten die Bewohnerinnen und Bewohner ihren Stromverbrauch, die lokale Erzeugung durch die Fotovoltaikanlage und die gemeinsame CO₂-Ersparnis immer im Blick.





Neue Studie zum KLIMASCHUTZ BELEGT:

Die neue Studie „Mehrkosteneffizienz alternativer Zero Emission Building (ZEB) Definitionen“ von Prof. Dr. Nikolas Müller von der EBS Universität in Oestrich-Winkel belegt, dass es für den Gesamterfolg von Klimaschutzmaßnahmen im Wohngebäudebereich zuallererst darauf ankommt, dass flächendeckend Maßnahmen mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis ermöglicht werden.

Die Ergebnisse der Studie sind ein Resultat einfacher mathematischer Berechnungen und sie liefern eine folgelogische Antwort: Die Grenzkosten der Energieeinsparung im Gebäudebestand sind längst überschritten, flächendeckende Vollsanierungen führen für Eigentümer wie für Mieter zu zusätzlichen Kosten. Die Notwendigkeit der Vermeidung von CO₂-Emissionen ist jedoch unstrittig. Die Frage ist schlicht: Können die Ziele verlässlicher erreicht werden, als mit dem Strategieansatz, das Ordnungs-

recht hinsichtlich der Gebäudeeffizienz zu verschärfen bzw. an hoher Sanierungstiefe festzuhalten? Hierauf gibt die Arbeit im Detail die folgenden Antworten:

STANDARDS ÜBERSTEIGEN WARMMIETENNEUTRALITÄT

Die Studienergebnisse zeigen für den GdW-Bestand, dass von einer finanziellen Vorteilhaftigkeit bei einer flächendeckenden gebäudebezogenen Effizienzsteigerung nicht mehr gesprochen werden kann. Nutzerseitig geht mit energetisch höherwertigen Standards uneingeschränkt zusätzlicher Komfort einher, kostenseitig übersteigen diese Standards jedoch auch bei hohen Energiepreisen die Warmmietenneutralität bei Weitem.

INVESTITIONEN UND REFINANZIERUNG

Die Ergebnisse bestätigen einerseits eine Reihe anderer Forschungsarbeiten, die darlegen, dass die EU-Kommission für den Wohngebäudebestand falsch



AUF DAS BESTE KOSTEN-NUTZEN-VERHÄLTNIS KOMMT ES AN

informiert ist, wenn sie davon ausgeht, dass energetische Sanierungen aus den Einsparungen finanziert werden könnten. Andererseits erklären sie, warum im Bestand Sanierungen nach den Zielen politischer Akteure aktuell nicht durchgeführt werden: Sie fordern schlicht zusätzliche erhebliche Finanzmittel ein. Die von der Kommission oft herangezogene Beseitigung von ‚energy poverty‘ vergisst, dass alle Investitionen refinanziert werden müssen sowie auch, dass die Beseitigung der Energiearmut zu einer Wohnkostenarmut führen kann, also die Warmmiete zu stark erhöht.

HOHE STANDARDS – KAUM SANIERUNGSMASSNAHMEN

Es ist anzunehmen, dass hohe Effizienzstandards für Nullemissionsgebäude keinen positiven Beitrag leisten werden, wenn sie erstens Maßnahmen wegen fehlender wirtschaftlicher Darstellbarkeit verhindern und zweitens Treibhausgasemissionen anders günstiger einzusparen sind. Und wenn drittens auch

die energetische Differenz zwischen verschiedenen baulichen Standards durch den zusätzlichen Einsatz erneuerbarer Energien kostengünstiger gedeckt werden kann als die flächendeckende Umsetzung hoher energetischer baulicher Standards bei gleicher Klimaschutzwirkung. Mit anderen Worten: Hohe Standards bergen schlicht die Gefahr, dass auch weiterhin kaum Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden – in Folge blieben dann sowohl energetische Effizienzsteigerungen als auch der Klimaschutz auf der Strecke.

Die Studie finden Sie hier:
<https://kurzlinks.de/97am>





Kommentar

Die Studie von Prof. Dr. Nikolas Müller arbeitet heraus, dass hohe Effizienzstandards für Null-emissionsgebäude keinen positiven Beitrag zur Klimaneutralität leisten werden. Wohnungs-

wirtschaftlich gesehen ist das ganz logisch: Geld, das in die Gebäudehülle fließt, kann nicht für eine Wärmepumpe ausgegeben werden. Denn was immer vergessen wird: die Menge an investierbarem Geld bei den Wohnungsunternehmen ist gedeckelt. Wohnungsunternehmen haben genau zwei Einnahmequellen: regulierte Mieten und unsichere Fördermittel. Derzeit investieren Wohnungsunternehmen jährlich geschätzt 2,5 Milliarden Euro in energetische Modernisierungen, neben 1,9 Milliarden in weitere Modernisierungen und sechs Milliarden in Instandhaltung und -setzung des Bestandes.



Dr.-Ing. Ingrid Vogler ist seit 2005 beim Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW. Sie ist Leiterin Energie und Technik und als Referentin auch für den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) tätig.

Ein wohnungswirtschaftlicher Pfad zur Klimaneutralität wäre mit Investitionen von geschätzt 5,7 Milliarden Euro im Jahr erreichbar. Unterstellt haben wir dabei:

- Bereits energetisch sanierte Gebäude werden ohne weitere Maßnahmen auf erneuerbare Energie umgestellt
- Bei teilweise sanierten Gebäuden erfolgen Maßnahmen für die Niedertemperaturfähigkeit (= rationeller Energieeinsatz) und Umstellung auf erneuerbare Energie
- Energetisch unsanierte Gebäude werden teilweise oder umfassend (EH 115) energetisch saniert und auf erneuerbare Energie umgestellt

Umgesetzt in einer Definition eines Nullemissionsgebäudes bedeutet dies:

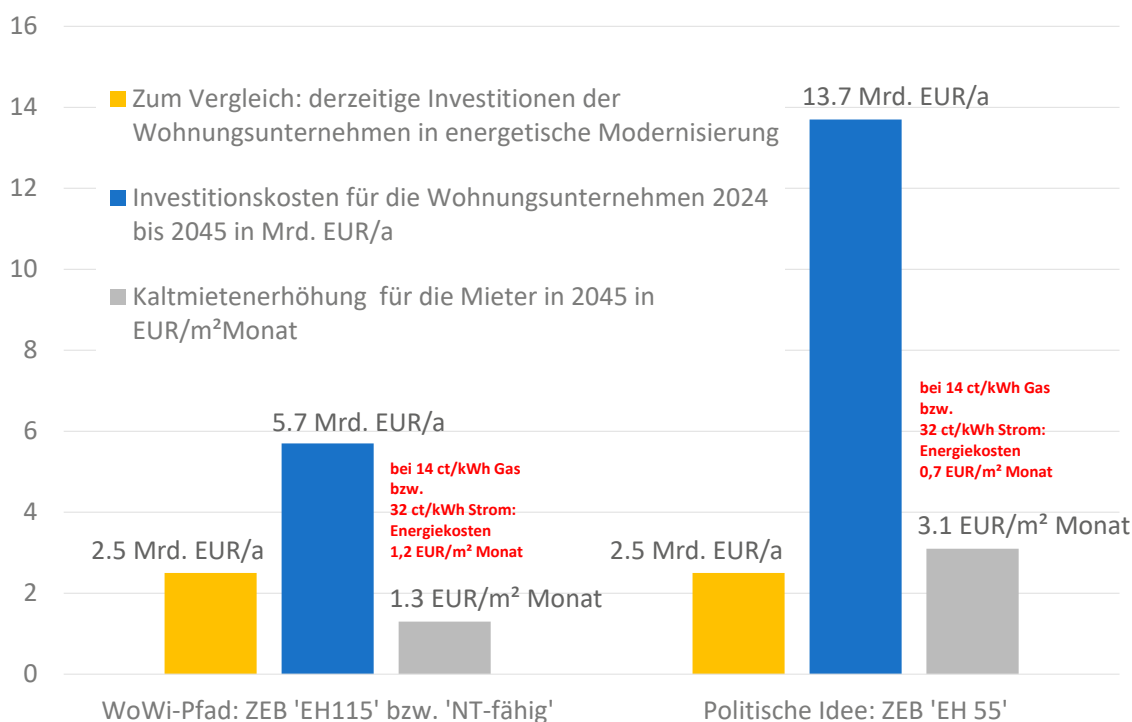
- keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort,
- rationeller Energieeinsatz bei Gebäuden, die ohne energetische Sanierung auf erneuerbare Energie umgestellt werden, sowie bei Fernwärmeversorgung,
- Beibehaltung der bedingten Anforderungen im GEG für die Renovierung von Gebäuden.

Renovierungen und rationeller Energieeinsatz reduzieren so die Energienachfrage für Heizwärme um 20 Prozent und Endenergie um fast 50 Prozent. Eine Konzentration der BEG-Förderung auf Gesamt-Primärenergieeinsparungen ab 30 Prozent und eine Förderung der Wärmepumpen in der BEG-EM, die auch für vermietete Gebäude einen Speed-Bonus beinhaltet, würden das Investitionsvolumen auf Machbares reduzieren.

Ideen zur umfassenden energetischen Sanierung aller Bestandsgebäude sind nicht umsetzbar. Sie würden allein für die Wohnungswirtschaft zu notwendigen Investitionen von fast 14 Milliarden Euro pro Jahr führen. Das kann aus Mieten nicht erwirtschaftet werden, und das kann auch kein Haushalt „wegfördern“. Wie die folgende Abbildung zeigt, ist beim wohnungswirtschaftlichen Ansatz auch noch die Brutto-Warmmiete der Mieter im Durchschnitt geringer – Mieterhöhung plus Energiekosten belaufen sich auf 2,5 Euro pro Quadratmeter statt 3,8 Euro pro Quadratmeter.



Beim Wohnungswirtschaftlichen Ansatz ist auch die Brutto-Warmmiete der Mieter im Durchschnitt geringer



MELDUNGEN & News

Feierliche Eröffnung durch Uwe Dohrn, Dr. Ernst Böhm, Oberbürgermeister René Wilke, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Dr. Friederike Münn (v. l.)



Neue Produktionsstraßen für serielles Bauen

Mit zahlreichen Gästen, Vertretern aus Politik, Experten der Wohnungswirtschaft sowie regionaler und Fachpresse hat das Unternehmen B&O sein neues Fertigungswerk für seriellen und modularen Wohnungsbau in Frankfurt/Oder offiziell eröffnet. Zu den Gästen zählten neben Bundesbauministerin Klara Geywitz viele Bauexperten und Vertreter aus der Wohnungswirtschaft. Gemeinsam staunten sie vor Ort über neue Technik und fortschrittlichen Systembau.



Visualisierung des Neubaus im Bohnsdorfer Weg/Quartier der Vielfalt

NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNGSPROGRAMM AKKREDITIERUNGSFÄHIG

Der GdW freut sich, dass das Nachhaltigkeitszertifizierungsprogramm NaWoh/QNG 4.0 des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) von der Deutschen Akkreditierungsstelle DAkkS als akkreditierungsfähig bewertet wurde. Damit darf das System von akkreditierten Zertifizierungsstellen für NaWoh/QNG-Zertifizierungen verwendet werden. Das neue Konformitätsprogramm für nachhaltiges Bauen gilt für neue Wohngebäude ab drei Wohneinheiten.

www.nawoh.de



GRUNDSTEINLEGUNG FÜR QUARTIER DER VIelfALT IN TREPTOW-KÖPENICK

Ein Stück soziales Berlin mit Raum für rund 1.500 Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu bezahlbaren Mieten: Am Bohnsdorfer Weg in Treptow-Köpenick wurde am 15. April 2024 im Beisein von Berlins Bausenator Christian Gaebler die Grundsteinlegung für den zweiten Bauabschnitt des Quartiers der Vielfalt mit 462 Wohnungen gefeiert. Die 30 zwei- bis

sechsgeschossigen Mehrfamilienhäuser werden durch eine Kindertagesstätte mit bis zu 80 Plätzen und eine Kleingewerbeeinheit ergänzt. Im ersten Bauabschnitt entstehen bis Mitte dieses Jahres eine modulare Unterkunft mit 58 Wohnungen für geflüchtete Menschen. Das gesamte, über sechs Hektar große Quartier wird voraussichtlich bis 2027 fertiggestellt. 243 Mietwohnungen sind öffentlich gefördert, 42 weitere sind betreute Wohnungen sozialer Träger, die zum Beispiel von Menschen mit seelischer Erkrankung oder Lernschwierigkeiten bewohnt werden können.

Wohnungen der Nassauische Heimstätte | Wohnstadt für die Initiative Housing First

Obdachlosigkeit ist ein drängendes gesellschaftliches Problem. Über 22.000 wohnungslose Menschen gibt es derzeit in Hessen, mehr als 3.000 leben dauerhaft auf der Straße, mehrere hundert auch in Frankfurt am Main – Tendenz steigend. Mit dem Projekt Housing First hat sich die MainWeg gGmbH – eine gemeinnützige Organisation, die Menschen mehr als nur die tägliche Hilfe zum Überleben bieten will – zum Ziel gesetzt, Obdachlosen die Integration in die Gesellschaft zu erleichtern, indem sie ihnen bei der Wohnungssuche sowie bei der Suche nach einer eigenen Arbeitsstelle hilft. Unterstützung bekommt die MainWeg von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Hessens größtes Wohnungsunternehmen wird der Initiative künftig Wohnungen in Frankfurt zur Verfügung stellen. Den Kooperationsvertrag haben NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal und Holger Lack, Leiter des NHW-Regionalcenters Frankfurt, sowie Lars Volkmann, Geschäftsführer von MainWeg, Ende 2023 unterzeichnet. Während der zweijährigen Pilotphase ist vorgesehen, dass die NHW je nach Verfügbarkeit vier Wohnungen pro Jahr vorschlägt.



Lars Volkmann (MainWeg), Carolin Racky, Dr. Constantin Westphal und Holger Lack (alle NHW) (v. l.) bei der Vertragsunterzeichnung in Frankfurt/Main

Klimawandel braucht Wandel im Denken, im Handeln, im Entscheiden.

Für ökologischen Holzmodulbau mit aktivhaus.

aktiv haus

www.ah-aktivhaus.com | Rufen Sie uns an: 0711.76750-633

Foto: Zooey Braun

Stuttgart, 330 Wohnungen

DIE NEUE RAHMENVEREINBARUNG: Serielles und Modulares Bauen 2.0

Einen wichtigen Lösungsbaustein für mehr Tempo beim bezahlbaren Wohnungsbau hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gemeinsam mit dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und dem Bundesbauministerium vorgelegt.

Die neue Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 liefert im Zuge eines europaweiten vergaberechtlichen Ausschreibungsverfahrens 25 zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität. Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW können die innovativen Wohnungsbaukonzepte von 20 Bietern und Bietergemeinschaften künftig realisieren und damit einen wesentlichen Beitrag für mehr bezahlbares Wohnen leisten.

GdW-Präsident Axel Gedaschko präsentierte die Rahmenvereinbarung 2.0 am 9. November 2023 gemeinsam mit Bundesbauministerin Klara Geywitz

und Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, im Rahmen einer Pressekonferenz in Berlin. „Mit der neuen Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau legen wir als sozial orientierte Wohnungswirtschaft einen wesentlichen Lösungs-Baustein für mehr bezahlbares Bauen und Wohnen vor. Die Rahmenvereinbarung mit ihren 25 innovativen Angeboten bietet Preissicherheit und sendet mit einem Baukosten-Median von unter 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ein starkes Preissignal in den Markt“, so Axel Gedaschko.

Alle Infos zur neuen Rahmenvereinbarung unter www.gdw.de/seriellesbauen2-0



Die 25 besten Angebote

Die Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 hat eine Laufzeit bis 16. Oktober 2028. Ziele der Rahmenvereinbarung sind: mehr Wohnungsbau, eine deutliche Verkürzung der Bauzeit auf vier bis sechs Monate und attraktive Angebote für qualitätvollen, kostengünstigen Wohnungsbau.

Die ausgewählten 25 Angebote waren die besten in der Gesamtschau von städtebaulicher, gestalterischer, technischer und ökologischer Qualität einerseits (50 Prozent der Bewertung) und Angebotspreis, Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand sowie Lieferfähigkeit andererseits (50 Prozent der Bewertung).



ALHO SYSTEMBAU GMBH

Christoph Zielinski
christoph.zielinski@alho.com
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Hybrid-Modul



MAX BÖGL MODUL AG

Rudolf Krehan
rkrehan@max-boegl.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Beton-Modul



ALHO SYSTEMBAU GMBH

Christoph Zielinski
christoph.zielinski@alho.com
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Stahl-Modul



MAX BÖGL MODUL AG

Rudolf Krehan
rkrehan@max-boegl.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Beton-Hybrid



BATEG GMBH, BERLIN

Jörg Richter
richter@bateg.de
Liefergebiet: BE, BB, MV, ST, SN
verbindlich
Bauweise: Holz-Hybrid



BRÜNINGHOFF UND RHOMBERG SYSTEMHOLZBAU

Frank Steffens
Steffens@brueninghoff.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Hybrid



B&O BAUHOLDING GMBH

Dr. Friederike Münn
systemhaus@bo-gruppe.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Hybrid



GUSTAV EPPLER BAUUNTERNEHMUNG / BINDERHOLZ B-SOLUTION

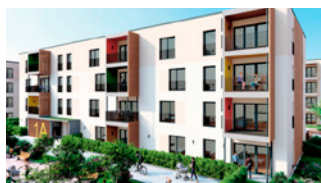
Nicole Baumgartner, Helmut Spiehs
SMB2@gustav-eppler.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Hybrid

Wohnraum planen und bauen
ab **2.000 €**
brutto pro m²

Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.

Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. goldbeck.de





FUCHS SYSTEMGEBÄUDE GMBH

Bernd Haase
b.haase@fuchs-soehne.de
Liefergebiet: BY, BE, BB,
SN, ST, TH
Bauweise: Holz-Hybrid



GOLDBECK NORDOST

Dietmar Rekow
dietmar.rekow@goldbeck.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Hybrid



IWP HOHENTAL GMBH

Christoph Schmid
christoph.schmid@hohental.de
Liefergebiet: BE, NW, Deutsch-
landweit
Bauweise: Beton-Modul



KÖSTER GMBH

Daniel Winkler
daniel.winkler@koester-bau.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Beton-Modul



KÖSTER GMBH

Daniel Winkler
daniel.winkler@koester-bau.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Hybrid



LECHNER GMBH

Stephanie Fiederer
fiederer.s@lechnergroup.com
Liefergebiet: Deutschlandweit
verbindlich
Bauweise: Holz-Beton-Hybrid



LECHNER GMBH

Stephanie Fiederer
fiederer.s@lechnergroup.com
Liefergebiet: Deutschlandweit
Bauweise: Holz-Modul



LUKAS LANG GMBH

Alexander Szymaniuk
alexander.szymaniuk@
lukaslang.com
Liefergebiet: BE, HB,
Deutschlandweit
Bauweise: Holz-Stahl-Hybrid



MBN GMBH

Marco Pöling
m.poeling@mbn.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
Bauweise: Holz-Modul



NOKERA GMBH

Norbert Ketterer
norbert.ketterer@nokera.com
Liefergebiet: Deutschlandweit
Bauweise: Holz-Modul



ROMMEL GMBH & CO. KG

Sascha Regelmann
s.regelmann@gottlob-rommel.de
Liefergebiet: SN, BW
Bauweise: Holz-Hybrid



SCHROBSDORFF BAU AG

Lars Weichert
l.weichert@sb-bau.de
Liefergebiet: MV, BE, Wolfsburg,
Gera
Bauweise: Modulbauweise



SOLID.MODULBAU GMBH

Hermann Stegink
stegink@solid-modulbau.de
Liefergebiet: HH, HB, NI, NRW,
Deutschlandweit
Bauweise: BetonHybrid



SOLID.MODULBAU GMBH

Hermann Stegink
stegink@solid-modulbau.de
Liefergebiet: HH, HB, NI, NRW,
Deutschlandweit
Bauweise: Holz-Hybrid



WEISSENSEER 26 PROJEKT BAU GMBH

Mark Bodlée
m.bodlee@weissenseer.com
Liefergebiet: BE, BB
Bauweise: Holz-Modul



Z-GESCHOSSBAU GMBH

André Boden
andre.boden@z-geschossbau.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
Bauweise: Leichtbeton-Modul



ZÜBLIN AG

Daniel Keller
daniel.keller@zueblin.de
Liefergebiet: Deutschlandweit
Bauweise: Holz-Hybrid-Modul

Die Welt ist eine Kugel. Die Zukunft ist ein Cube.



Gewinner der
GdW Rahmen-
vereinbarung
2.0



Effizienz trifft Nachhaltigkeit: Unser Hybridbau mit Beton- und Holzmodulen



Schnelligkeit und Ökologie: Unsere Holzmodulbauweise

Mit **Lechner Cube**, einem Unternehmen der **Lechner Group**, bauen Sie Ihre Gebäude **profitabel und zukunftssicher**. Unsere Hybrid-, Beton- und Holzmodulbauten, gefertigt in Deutschland, setzen neue Maßstäbe in puncto Effizienz und Umweltfreundlichkeit. Dank unserer **langjährigen Erfahrung, einschließlich unserer führenden Rolle bei der GdW Rahmenvereinbarung 1.0**, bei der wir die meisten Projekte realisiert haben, bringen wir unübertroffene Kompetenz in Ihre Projekte ein. Entdecken Sie die Vorteile unserer Bauweise am GdW Zukunftstag.



Mehr über den Modulbau erfahren?

Entdecken Sie, warum wir bereits bei der GdW Rahmenvereinbarung 1.0 die meisten Projekte erfolgreich umgesetzt haben: QR-Code scannen oder lechner-cube.de besuchen.

LECHNER
CUBE



BESPIELHAFTHE PROJEKTE DES SERIELLEN UND MODULAREN BAUENS

Beispiel: Meiningen

NEUBAU EINES UNTERKUNFTSGEBÄUDES FÜR 300 POLIZEIANWÄRTERINNEN UND -ANWÄRTER AM BILDUNGSZENTRUM DER THÜRINGER POLIZEI IN MEININGEN

Wo wurde gebaut?

In Meiningen in Thüringen

Wer hat hier gebaut?

Züblin und die LEG

Wie viele Wohnungen und Gebäude sind entstanden?

298 Einzelzimmer mit Bad je ca. 17,5 Quadratmeter plus zwei behindertengerechte Einzelzimmer mit Bad je circa 35 Quadratmeter.

Außerdem fünf Gemeinschaftsbereiche (Teeküchen, Clubraum, Come Together Zonen) auf insgesamt etwa 465 Quadratmetern.

Für wen wurde gebaut?

Für 300 Polizei-Anwärterinnen und Anwärter des Bildungszentrums der Thüringer Polizei in Meiningen.

Der Materialkontrast der innen sichtbaren Holzoberflächen und der in entsprechender Qualität hergestellten, sichtbaren Betonoberflächen sowie die überall offen erkennbaren Technikinstallationen an Wand und Decke unterstreichen den bewusst gewählten „Industrie-“ beziehungsweise „Werkstatt-Charme“ für ein zeitgemäßes, jugendgerechtes, nachhaltiges und kostenorientiertes Angebot zum Wohnen und Lernen direkt auf dem Campus der Polizeischule.

Was macht das Projekt besonders?

Der Neubau wurde konsequent unter dieser Zielstellung der Nachhaltigkeit gedacht und entwickelt: Angefangen bei dem sehr günstigen A/V-Verhältnis des Baukörpers, über die angewandte Systembauweise MOLENO® als Hybridkonstruktion von Holz- und Betonbauteilen, bis hin zu der mit Augenmaß und Blick auf die Betriebskosten ausgelegten, haustechnischen Ausstattungen des Gebäudes, wurden alle Voraussetzungen für eine nachhaltige Errichtung, aber insbesondere auch den nachhaltigen Betrieb des Gebäudes geschaffen.

Welche Vorteile des seriellen Bauens kamen hier besonders zum Tragen?

Die Kombination der Längswandbauweise mit ihren großen Deckenspannweiten erlaubt eine sehr variable Grundrissgestaltung im Ausbau, die sich zukünftig ohne Probleme auch an geänderte Nutzungsanforderungen anpassen lässt. Dadurch kann garantiert werden, dass das Gebäude über einen langen Zeitraum mit den sich ändernden Raumanforderungen zurechtkommen wird, was eine, wenn nicht die wesentliche, Voraussetzung für die Nachhaltigkeit eines Gebäudes über die gesamte Lebenszeit darstellt.

Durch die modulare beziehungsweise serielle Bauweise, dem damit verbundenen hohen, witterungsunabhängigen Vorfertigungsgrad der einzelnen Bauteile und ihrer Just-in-Time Anlieferung und Montage vor Ort, konnte das Gebäude in einer relativ kurzen Bauzeit von nur 13 Monaten errichtet werden.





Beispiel: Schwabach-Wolkersdorf

MODERNE WOHNANLAGE MIT 45 WOHNHEINHEITEN

Wo wird gebaut?

In Schwabach-Wolkersdorf entsteht zurzeit eine moderne Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten in FUCHS.Holzhybridbauweise inkl. Tiefgarage und viergruppiger Kita.

Wer baut hier?

Firmenfamilie FUCHS

Wie viele Wohnungen und Gebäude entstehen?

45 Wohnungen inklusive Tiefgarage gehen gerade der Vollendung entgegen. Seit September 2023 ist die viergruppige Kita in Betrieb.

Für wen wird gebaut?

Hier entsteht nachhaltiger, attraktiver Wohnraum für eine Vielzahl von Lebensentwürfen: Junge Paare, Familien mit kleinen oder größeren Kindern, Senioren – wer die Mischung aus Nähe zur Stadt und ländlichem Grün, niedrige Energiekosten, großzügige Räume und Balkone/Terrassen liebt, wird hier das Richtige finden – mit zwei, drei oder vier Zimmern.

Welche Vorteile des seriellen Bauens kommen hier besonders zum Tragen?

Ideale Grundstücksausnutzung, schnelle Umsetzung, QNG-zertifizierbare Qualität, hohe Energieeffizienz, ausgereifte Grundrisse, makellose Vorfertigung in den FUCHS Fertigteilerwerken für Holz und Beton, eine Vielzahl von serienmäßigen Ausstattungshighlights aus der Produktreihe FUCHS.Wohnen, schnelle Entscheidungsreife, Sicherheit bei Kosten und Einzugstermin, Räume in Komforthöhe.

Mit welchen Herausforderungen hatten Sie zu kämpfen?

Keine Herausforderungen, stattdessen angenehme und konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach.

Was macht das Projekt besonders?

Die erfolgreiche Nachverdichtung eines ehemaligen Gewerbe-Areals mit offener, lichtdurchfluteter Atmosphäre bei zugleich hervorragender Ausnutzung der 5.500 Quadratmeter (45 Wohnungen, Tiefgarage, Kita).



Die Schmutz- und Lärmbelastigung auf ALHO Baustellen ist durch die Vorfertigung der modularen Raumzellen und die kurze Bauzeit vor Ort auf ein Minimum reduziert. Dies erhöht die Akzeptanz der Anwohner.

Bauen mit System: ALHO Modulbau

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.





Beispiel: Künzelsau Taläcker

VIER GEBÄUDE MIT 80 WOHNUNGEN

Wo wurde gebaut?

Künzelsau, Taläckerallee

Wer hat hier gebaut?

DH Wohnen GmbH & AH Aktiv-Haus GmbH

Wie viele Wohnungen und Gebäude sind entstanden?

Vier Gebäude, 80 Wohnungen, davon 20 barrierefrei (im EG), 2-5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 43 – 92 Quadratmeter Wohnfläche

Wer wohnt hier?

Menschen mit Wohnberechtigungsschein (geförderter Wohnraum)

Welche Vorteile des seriellen Bauens kamen hier besonders zum Tragen?

Der sehr hohe Grad an Vorfertigung ermöglichte eine Qualitätssicherung bereits im Werk und optimierte Prozesse bei gleichbleibenden Witterungsbedingungen.

Eine schnelle Bauzeit vor Ort wurde durch die Montage von weitgehend fertig ausgebauten Modulen (Bäder, Oberflächen und Fassaden) erreicht; innerhalb einer Woche wurde ein Haus montiert. Es konnten Ressourcen, vor allem Stahlbeton (Parkebene im UG), aufgrund der Leichtigkeit der Holzmodulbauweise im Vergleich zur konventionellen Bauweise, und somit CO₂ eingespart werden.

Aufgrund der Abdeckung mehrerer Gewerke durch den Modulbauer war eine einfachere Kommunikation und Koordination möglich – alles kam aus einer Hand.

Mit welchen Herausforderungen hatten Sie zu kämpfen?

- Aufgrund der Ukraine-Krise kam es während der Bauzeit zu Material- und Lieferengpässen.
- Planungsänderungen führten teilweise zu einem verzögerten Terminablauf.
- Die Baustellenlogistik, wie beispielsweise die Lagerung von Material auf der Baustelle, war kompliziert, da das Baufeld sehr beengt und durch Straßen rundum begrenzt ist.
- Die Umsetzung des Rohbaus in der Winterzeit war aufgrund schwieriger Witterungsverhältnisse herausfordernd.
- Die Terminkoordinierung, der Transport, sowie das Eintakten der großformatigen Holzmodule war aufgrund von verschiedenen Faktoren nicht einfach.

Was macht das Projekt besonders?

Der Laubengang als Holzkonstruktion ist einzigartig und bundesweit einer der wenigen in Gebäudeklasse 4. Die dynamisch gestaltete Landschaftsarchitektur verleiht dem Objekt besondere Aufenthaltsqualität im Innenhof und dient als Treffpunkt. Die Holzfassade verleiht dem Objekt eine angemessene Gliederung und Wohnlichkeit, wodurch es sich gut in die durchmischte Umgebungsbebauung einfügt.

Holzhybrid frei konfigurieren: Fachtagung zu seriellem Bauen

Wie lässt sich angesichts der Herausforderungen auf dem Markt schnell mehr nachhaltiger und attraktiver Wohnraum schaffen, der noch dazu bezahlbar sein muss? Antworten lieferte die Fachtagung „Seriell Bauen mit Holzhybrid“, zu der die Spardabank Nürnberg und die Sparda Immobilienwelt ihre Kunden – davon viele GdW-Mitgliedsunternehmen – eingeladen hatte. Auf der Baustelle des GdW-Rahmenvertragspartners FUCHS ließen sich verschiedene Bauphasen – von der Wandmontage bis zur eingerichteten Präsentationswohnung – erkunden und bestaunen.

Hans Maier, Verbandsdirektor des VdW Bayern, zeigte sich begeistert, was Energieeffizienz, Geschwindigkeit und Attraktivität der 45 Wohneinheiten betrifft. In den Räumen der Kita, die FUCHS vorab errichtet hatte, lobte er die Ergebnisse der letzten GdW-Ausschreibung, die sich unter anderem in der FUCHS.Holzhybridbauweise manifestieren.

Mit einem Sechsspänner aus FUCHS.Wohnen, der viergeschossig ebenso funktioniert wie mit sieben

Geschossen, und der Geschäftseinheiten oder Kitas integrieren kann, hat sich FUCHS erfolgreich um eine GdW-Rahmenvertragspartnerschaft beworben. „Für die Mitgliedsgesellschaften heißt das: Keine Ausschreibung von Einzelgewerken, dafür ein Höchstmaß an Sicherheit von der ersten Minute an. Das Konzept lässt sich für so gut wie jede Grundstücksanforderung erfolgreich adaptieren und führt zu raschem, planbarem Erfolg“, erklärte Projektleiter Bernd Haase.

Schwabachs Oberbürgermeister Peter Reiß zeigte sich von der Zusammenarbeit mit FUCHS begeistert und lobte die schnelle, attraktive Nachverdichtung. In der abschließenden Podiumsdiskussion tauschten sich Teilnehmer und Fachleute ausführlich aus.

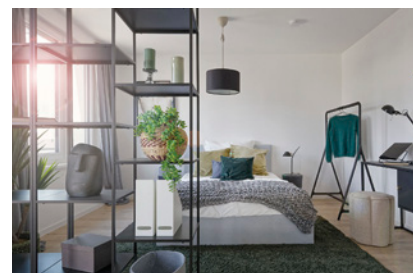
**Mehr Informationen samt Kurzfilm zur
Fachtagung mit Experten-Statements:**
www.fuchs-soehne.de/gdw



maxmodul

Seriell. Modular. Nachhaltig.
Wohnungsbau für Generationen

maxmodul.de



Partner
Rahmenvertrag:
Seriell und
modulares Bauen 2.0

S³ – STANDORTBESTIMMUNG SERIELLE SANIERUNG DEKARBONISIERUNG Großer Gebäudebestände

Serielle Sanierung verfügt über großes Potenzial, die Gebäudedekarbonisierung zu beschleunigen und damit einen signifikanten Beitrag zur CO₂-Reduktion zu leisten. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, neun Wohnungsunternehmen und der Dekarbonisierungsdienstleister eco2nomy untersuchen im Projekt S³ derzeit, wie leistungsfähig serielle Sanierung aktuell ist und was zukünftig zu erwarten ist.

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, und Dr. Martin Handschuh, Gründer und Geschäftsführer von eco2nomy berichten von den Projektergebnissen und geben einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen beim seriellen Sanieren.



Ingeborg Esser
GdW-Hauptgeschäftsführerin



Dr. Martin Handschuh
eco2nomy-Gründer und
-Geschäftsführer

Was genau machen Sie im Rahmen des Projekts S³? Wo stehen Sie und was ist geplant?

Martin Handschuh: Gemeinsam mit neun GdW-Mitgliedsunternehmen aus Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg arbeiten wir seit September 2023 daran, uns einen Gesamtüberblick über die aktuelle Leistungsfähigkeit serieller Sanierung zu verschaffen. In Zusammenarbeit mit dem Energiesprong-Team der Deutschen Energie-Agentur (dena) haben wir Quartiere identifiziert, die sich für serielles Sanieren eignen. Um Markttransparenz zu schaffen, konkretisieren wir gemeinsam mit relevanten Lösungsanbietern Sanierungsvarianten für die ausgewählten Quartiere. Auf der Agenda stehen neun Quartiere mit über 450 Wohnungen und knapp 30.000 Quadratmeter beheizter Wohnfläche, die in zwei Wellen saniert werden.

Bislang haben neun Anbieter im Rahmen der ersten Welle des Projekts Sanierungsvorschläge für vier Quartiere konzipiert und in gemeinsamen Innovations- und Lösungsworkshops mit den zuständigen Teams der Wohnungsunternehmen diskutiert. Bei diesen Quartieren stehen aktuell Machbarkeitsstudien sowie die operative Umsetzung an. Fünf weitere Quartiere sind Teil der zweiten Projektwelle, für die derzeit von 13 Anbietern Sanierungsvorschläge erarbeitet werden. Nach der Besprechung von ersten Ergebnissen mit den Wohnungsunternehmen, folgen anschließend Machbarkeitsstudien und die operative Umsetzung.

Welche Vorteile bietet die serielle Sanierung gegenüber einer konventionellen Sanierung?

Ingeborg Esser: Wie auch beim seriellen Bauen, verspricht serielle Sanierung bessere Planbarkeit sowie strukturelle Kostenvorteile durch Modularisierung, Komplexitätsreduktion, Vorfertigung und industrielle Ansätze. Die Art der Leistungserbringung ermöglicht zudem eine effiziente Organisation der Arbeitsabläufe, was den Arbeitsaufwand vor Ort reduziert und Engpässen bei Handwerkern vorbeugen kann.

Des Weiteren können umfassende, integrierte Leistungsangebote von Generalunternehmern und Generalübernehmern Wohnungsunternehmen erheblich entlasten. Attraktive Fassaden- und Dachgestaltungen sowie eine höhere Präzision und Qualität der Ausführung sind weitere Pluspunkte der seriellen Sanierung. Zudem können aktuell attraktive Förderkonditionen genutzt werden, was die wirtschaftliche Attraktivität solcher Projekte weiter steigert.

Welche Gebäude eignen sich denn besonders gut für eine serielle Sanierung und wie viele davon gibt es in Deutschland?

Martin Handschuh: Vor allem eignen sich dafür Gebäude mit einfacher Struktur und Kubatur, mit zwei bis acht Etagen, ohne Denkmal- oder Ensembleschutz, die außerdem gut zugänglich sind und umfassend modernisiert beziehungsweise saniert werden sollen. Im besten Fall handelt es sich dabei um größere Gebäude mit ein paar tausend Quadratmetern Wohnfläche – im Einzelgebäude oder im Quartier – da die Größenvorteile hier wirkungsvoll ausgespielt werden können.

Wir gehen davon aus, dass serielle Sanierung aktuell für etwa ein Fünftel der Mehrfamilienhäuser in Deutschland von Relevanz ist. Bei 3,3 Millionen Mehrfamilienhäusern mit 22 Millionen Wohnungen in Deutschland sind das 660.000 Gebäude und 4,4 Millionen Wohnungen.

Welche Art von Sanierungen lassen sich seriell durchführen?

Ingeborg Esser: Der Fokus der meisten Anbieter liegt derzeit auf Vollsanierungen, bei denen Maßnahmen an zahlreichen Gewerken durchzuführen sind. Einige Anbieter bieten damit zusammenhängend ebenfalls Aufstockungen. Wir erhoffen uns, dass künftig noch weitere modulare Ansätze entwickelt werden, durch die auch fokussierte Einzelmaßnahmen schneller und leistungsfähiger durchgeführt werden können. Damit wird sich der Einsatzbereich innovativer Lösungen und Ansätze weiter vergrößern.

Welche Lösungen werden aktuell angeboten?

Martin Handschuh: Wir beobachten eine schnelle Entwicklung der seriellen Sanierung. Und die Lösungen sind bereits vielfältig. Dabei gibt es unterschiedliche Kostenstrukturen und Preismodelle der Anbieter. Für interessierte Wohnungsunternehmen empfiehlt es sich daher, für konkrete Projekte mit mehreren Anbietern in Kontakt zu treten, verschiedene Angebote einzuholen und genau zu vergleichen.

Derzeit befinden sich sowohl Anbieter als auch Wohnungsunternehmen in einer steilen Lernphase. Erfolgreiche Ansätze werden weiterverfolgt, während für auftretende Probleme neue Lösungen gesucht und in der Regel gefunden werden.

AMPEERS ENERGY: PIONIER FÜR EINE KLIMANEUTRALE ZUKUNFT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen, von steigenden Kosten bis hin zum Wertverlust von Immobilien durch hohe CO₂-Emissionen. In diesem Kontext bietet die NFG-GRUPPE in Zusammenarbeit mit AMPEERS ENERGY eine wegweisende Lösung für eine nachhaltige und profitable Zukunft. Durch die Implementierung modernster Technologien und intelligenter Software zusammen mit dem Fachwissen von Ingenieur*innen und Energieexpert*innen ermöglicht AMPEERS ENERGY eine Reduktion von bis zu 90 % der CO₂-Emissionen.

IHRE VORTEILE:

- › Einfach
- › Nachhaltig
- › Profitabel
- › Klimaneutral

Melden Sie sich gerne bei Ihrem Ansprechpartner der NFG-Gruppe und Sie erhalten nähere Informationen für die Lösungen von AMPEERS ENERGY.



IM AUFTRAG VON



IN KOOPERATION MIT:



NFG-GRUPPE.DE

Lohnt sich das serielle Sanieren schon? Und wenn ja, wo?

Ingeborg Esser: Zahlreiche Angebote, die im Rahmen des Projekts S3 abgegeben wurden, sind nach Abzug der relevanten Förderungen preislich durchaus wettbewerbsfähig mit konventioneller Sanierung. Einige Angebote liegen aktuell aber noch weit über den Referenzpreisen und über der Zahlungsfähigkeit unserer Wohnungsunternehmen.

Das serielle Sanieren zeigt seine Leistungsfähigkeit aktuell besonders in großen Quartieren mit umfangreichen Gebäudekörpern, einfachen Baukörpern und einer Höhe von drei bis vier Geschossen. Bei kleineren Gebäuden mit nur zwei Geschossen kommen die Vorteile hingegen nur bedingt zum Tragen.

Worauf müssen Wohnungsunternehmen bei der Auswahl achten?

Martin Handschuh: Es ist wichtig, eine klare Sanierungsstrategie aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive zu definieren, die Aspekte wie Dekarbonisierung, Wohnungs- und Gebäudeaufwertung sowie Nachverdichtung berücksichtigt.

Unternehmen sollten Kontakt mit zahlreichen Anbietern aufnehmen und verschiedene Angebote sowie Sanierungsvarianten sorgfältig und strukturiert vergleichen. Entscheidungen sind erst zu treffen, wenn Klarheit über die geplanten Maßnahmen und die Kosten besteht. Falls sich Anbieter gegen ein solches Vorgehen im Wettbewerb mit anderen Anbietern sträuben und sehr frühzeitig auf Exklusivität pochen, sollte dies zu denken geben.

Was müssen Anbieter und Hersteller tun, um serielle Sanierung weiter voranzutreiben und zu einem Erfolg zu machen?

Martin Handschuh: Serielle Sanierung ist auf einem sehr guten Weg, aber bei weitem noch nicht am Ziel. Das volle Potenzial wird entfacht, sobald sie wie ein modulares Produktgeschäft funktioniert. Mit wohldefinierter Leistungserbringung, mit Preistransparenz, etc.

Insbesondere im Bereich des Vertriebs haben wir bei vielen Anbietern festgestellt, dass sie nach wie vor stark auf konventionelle Herangehensweisen fokussiert sind. Das muss sich ändern.

Welche Entwicklung sehen Sie in den kommenden Jahren? Welche Faktoren hemmen gegebenenfalls den Marktdurchbruch der seriellen Sanierung?

Ingeborg Esser: Die energetische Sanierung war in der Vergangenheit eng mit der Portfoliostrategie des Unternehmens verbunden. Wohnungsbestände, die modernisiert werden mussten, wurden oft zudem energetisch saniert. In der Folge wurden Sanierungsraten von etwa einem Prozent erreicht. Zukünftig dürften sich aber Triggerpunkte für energetische Sanierungen eher durch die Transformationspläne der Wärmeversorgung ergeben. Aus diesen Plänen sollte sich ablesen lassen, welche Gebäude in die Sanierung gehen und welche nicht. In Verbindung mit ausgewählten Gebäudeinformationen können dann wiederum Rückschlüsse auf potenzielle Sanierungsverfahren gezogen werden. Eng hiermit verknüpft sind die Kosten einer Sanierung. Sollte sich die versprochene Kostendegression durch serielle Sanierung tatsächlich einstellen, könnte dies den signifikanten Hebel zum Markterfolg darstellen. Aber auch Aspekte wie Arbeitskräfte und Bauzeit zählen auf den Markthochlauf ein.

Meist sind Bau- und Sanierungskosten darüber hinaus eng mit den Gegebenheiten des Projekts selbst verknüpft. Deshalb ist es umso wichtiger, Transparenz über Marktangebote, Kosten und Leistungen zu erlangen. Hilfreich sind strukturierte und aktuelle Markterkundungen und Erhebungen. Aktuell sehen wir hier zwar mehr Informationen als noch vor einem Jahr, wünschten uns jedoch noch mehr.

Nicht zuletzt sind die politischen Rahmenbedingungen insbesondere Stabilität bei Anforderung und Förderung ein wichtiger Erfolgsfaktor bei der Marktentwicklung, ebenso der Zinssatz. Wir haben nur eine Miete, aus der alles finanziert werden muss. Mehr Unterstützung durch Förderung fließt sofort in mehr Projekte. Leider sehen wir sowohl bei den Zinsen als auch bei der Förderung noch keine überzeugenden Ergebnisse. Hier bleibt noch einiges zu tun.

Was haben Sie als nächstes geplant, um konkrete Verbesserungen auf Basis Ihrer Erkenntnisse auf den Weg zu bringen?

Martin Handschuh: Aus dem Projekt S3 gewinnen wir Erkenntnisse, die uns dabei helfen, Angebote zu erarbeiten, die für die gesamte Branche von Nutzen sind. Dazu prüfen wir vielfältige Ansätze, die sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für Anbieter gleichermaßen Vorteile bieten. Für mehr Transparenz, bessere Planbarkeit und einfachere Prozesse.



Energiewende im Mehrfamilienhaus

Mieterstrom

als Geschäftsmodell.



Dezentrale Energieversorgung, Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und Mieterstrommodelle gewinnen immer mehr an Attraktivität und sind für Vermieter und Mieter gleichermaßen interessant. Hager bietet Wohnungsunternehmen gemeinsam mit seinem Partnernetzwerk eine Komplettlösung zur Umsetzung im Mehrfamilienhaus.

Mehr erfahren: hager.de/mieterstrom.

:hager

NICHT IMMER NÖTIG, ABER MEIST TEUER!

Rechtsgutachten zeigt: DIN-Norm nicht immer der Nötige, aber meistens der teuerste Standard.

Ein aktuelles Rechtsgutachten von Prof. Stefan Leupertz, Richter am Bundesgerichtshof a. D., zeigt auf, wie es im Bauvertragsrecht gelingen kann, günstiger mit einfacheren Standards zu bauen, um so zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu gelangen – und wie dies rechtssicher zu vereinbaren ist. Denn: Auch einfachere Standards schützen Verbraucher und sichern gute Wohnqualität.

Kostengünstiger und doch nutzerfreundlich bauen – dieses Ziel ist in der aktuellen Wirtschaftslage wichtiger denn je. Nach dem heute geltenden Baurecht muss auch und gerade beim Wohnungsbau eine Menge an technischen Regelungen und Standards beachtet werden, ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang diese wirklich notwendig sind. Oft könnte ohne jede Einschränkung bei der späteren Nutzung einfacher und damit auch erheblich billiger gebaut werden, wenn es denn möglich wäre, dies zwischen Bauauftraggebern und Wohnungskäufern auf der einen – und den Bauausführenden und Auftragnehmern auf der anderen Seite rechtssicher vertraglich festzulegen. Da dies nach dem heute geltenden Recht kaum möglich ist, muss es darum gehen, rechtliche Wege zu finden, um vereinfachtes und kostengünstiges Bauen in der Praxis umsetzbar zu machen.

VIELE NORMEN – HOHE KOSTEN

„DIN-Normen bestimmen unseren Alltag. Sie sind Garant von Sicherheit und Qualität. Allerdings führen manche Normen auch zu Effekten, die nicht beabsichtigt sind. Sie erhalten eine faktische Rechtskraft

für Bauverträge, die aber nicht immer notwendig und begründet ist. In der Praxis führen viele Normen derzeit zu hohen Kosten“, sagte **Axel Gedaschko**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Vorstellung des Gutachtens im Rahmen einer Pressekonferenz im Dezember 2023 in Berlin.

Die DIN-Normen gelten fast automatisch als die anerkannten Regeln der Technik (aRdT). Abweichungen von diesem Standard sind kaum rechtssicher zu vereinbaren. Bauherren und Projektentwickler sehen sich sonst enormen Gewährleistungsansprüchen ausgesetzt, dies führt zu einer generellen Rechtsunsicherheit.

ABSENKUNG TECHNISCHER ANFORDERUNGEN

Das neue Gutachten im Auftrag der BID kommt zu dem Ergebnis, dass die Absenkung technischer Anforderungen ohne nennenswerte Einschränkung der Wohnqualität möglich ist, wie auch der Blick in das europäische Ausland zeigt. „Zwischen dem einzuhaltenden technischen Mindestniveau und dem, was heute aufgrund technischer Regelwerke von den Bauanbietern zu leisten ist, besteht ein erheblicher Spielraum, der problemlos genutzt werden könnte – mit nennenswerten Effekten für günstigere Preise“, sagte der BID-Vorsitzende und GdW-Präsident Axel Gedaschko.

GESETZLICHE ÄNDERUNGEN NOTWENDIG

Die Reduzierung technischer Anforderungen ist zwar auch nach dem heutigen Stand der bauvertragsrechtlichen Rechtsprechung und Literatur bereits möglich. Die praktische Umsetzung einer solchen vertraglichen Reduzierung wirft aber ganz erhebliche Probleme auf, die derzeit nicht praxistauglich zu lösen sind. Zur Vermeidung erheblicher Gewährleistungsrisiken werden deshalb die hohen Anforderungen zumeist hingenommen, mit der bekannten Folge für das Preisniveau. Es muss deshalb darum gehen, im Bauvertragsrecht gesetzliche Änderungen zu schaffen, die es auch in Bauverträgen mit Verbrauchern ermöglichen, einen unter den heute geltenden „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ liegenden Ausführungsstandard rechtssicher zu vereinbaren.

Bei der Pressekonferenz zur Vorstellung des Gutachtens in Berlin: Dirk Salewski (BFW), Prof. Stefan Leupertz (Richter am BGH a. D.), Axel Gedaschko und Andreas Schichel (beide GdW) (v. l.)



WERKVERTRAGLICHE LEISTUNGSVERPFLICHTUNGEN

„Beides geht eben nicht: Allerhöchster Standard bei gleichzeitig geringen Kosten ist unmöglich. Wie es aber gelingen kann, rechtssicher einen guten Standard zu vereinbaren, der zwar nicht maximales Premium, aber doch von guter Qualität ist, zeigt diese Studie. Es muss uns gelingen, Wege zu eröffnen für kostengünstigere Neubauten. Das bedeutet, dass wir ein klares Regelwerk für vertragliche Vereinbarungen von Bauleistungen brauchen. Sonst scheitern wir an der Herkules-Aufgabe Wohnungsbau in Deutschland wieder bezahlbar zu machen“, sagte **Dirk Salewski**, stellvertretender BID-Vorsitzender und Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Das bedeutet aber, dass die heute bestehende feste Koppelung werkvertraglicher Leistungsverpflichtungen an die allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend gelöst werden muss.

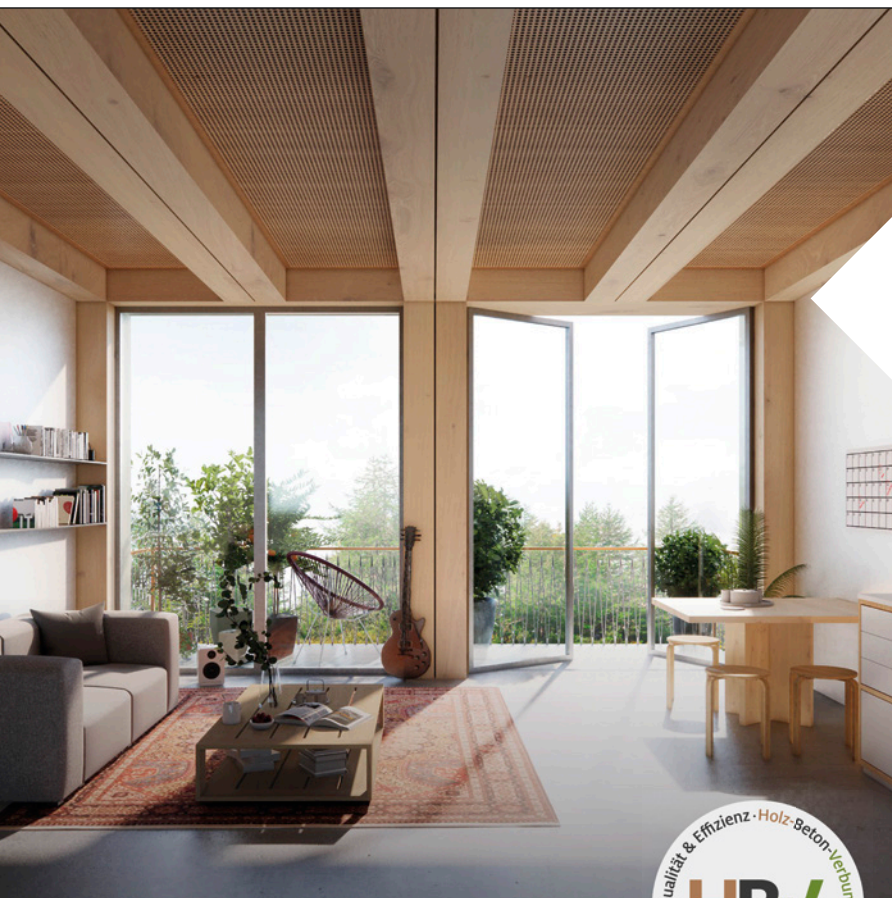
Die im Gutachten vorgeschlagene gesetzliche Konstruktion kann ohne großen Aufwand umgesetzt und in das bestehende System des Werkvertragsrechts integriert werden.

EINFACHERE, KOSTENGÜNSTIGERE UND NACHHALTIGERE LÖSUNGEN

Damit würden einerseits insbesondere die Verbraucher vor Überraschungseffekten geschützt und es würde andererseits den Anbietern erlaubt, einfachere, kostengünstigere und damit nachhaltigere Lösungen ohne drohende Mängelproblematik auszuführen.

Im Rechtsgutachten stellt Professor Leupertz fest: „Die Umsetzung dieser Vorschläge würde naturgemäß alleine kaum ausreichen, um die derzeitige Spannungssituation im Wohnungsbau zu bereinigen. Sie wäre aber zweifellos ein wesentlicher Bestandteil für eine Lösung in absehbarer Zeit.“

Aufzeichnung der Pressekonferenz, bei der das Gutachten vorgestellt wurde:



DER NEUE STANDARD.

Vorfertigung, Rückbaubarkeit, Kreislauffähigkeit.



HOLZHYBRID KANN JEDER?

Verlassen Sie sich lieber auf die echten Experten.

Feste Termine, fixe Kosten, schnelle Bauzeiten, hohe Qualität: Brüninghoff gehört seit 50 Jahren zu den Spezialisten im Holz- und Holzhybridbau.

Als GdW-Rahmenvertragspartner verbauen wir hoch vorelementierte, rückbau- und kreislauffähige Holz-Beton-Verbunddecken mit Wandelementen aus Holz aus unserer eigenen Produktion – KfN40-Standard und QNG-Siegel (Plus) für Ihre Gebäude inklusive.

Kontaktieren Sie uns: www.brueninghoff.de

ÜBERBLICK BEHALTEN

NACHHALTIGKEITSBERICHTSANFORDERUNGEN AN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Um im Dschungel der aktuellen Regulierungsflut der Nachhaltigkeitsberichts-anforderungen den Überblick zu behalten, braucht es einen guten Navigator. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ergeben sich folgende Anforderungen:

VERPFLICHTEND NACH CSR-RICHTLINIE

Nach dem Referentenentwurf zur Umsetzung der CSR-Richtlinie in deutsches Recht wird die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Wesentlichen nur große Kapitalgesellschaften betreffen. Genossenschaften sollen nur betroffen sein, wenn sie kapitalmarktorientiert sind und mindestens 500 Mitarbeiter haben. Damit wären alle Mitgliedsgenossenschaften von der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgenommen. Fraglich ist, ob auch kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen, die aufgrund der Kommunalordnung oder ihren Gesellschaftsverträgen verpflichtet sind, ihren Lagebericht wie große

Kapitalgesellschaften aufzustellen, betroffen sind. Der GdW hat sich in einem Verbändebündnis mit dem Deutschen Städtetag und dem Verband kommunaler Unternehmen (VKU) mit einem Formulierungsvorschlag zur Änderung der landesrechtlichen Vorschriften zur Landeshaushaltsordnung und zu den Gemeindeordnungen bzw. Kommunalverfassungen an die Innenminister der Länder gewandt und sich in einer Stellungnahme gegenüber dem Bundesjustizministerium für Erleichterungen im Handelsgesetzbuch ausgesprochen. Aufgrund der Komplexität des europäischen Nachhaltigkeitsstandards ist davon auszugehen, dass die Einrichtung der erforderlichen Prozesse für die erstmalige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts einen erheblichen Zeitaufwand und auch finanzielle Ressourcen erfordern werden. Für eine erleichterte Handhabung der Standards ist der GdW derzeit in einem überregionalen Arbeitskreis unter Einbindung der Regionalverbände und der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen tätig und beteiligt sich an der Erarbeitung eines ESRS-Branchenstandards für Wohnungsunternehmen.

FREIWILLIGE BERICHTERSTATTUNG

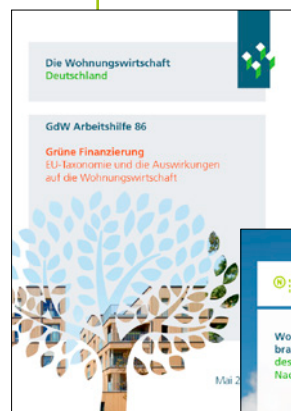
Um die Lücke zwischen freiwilliger und verpflichtender Nachhaltigkeitsberichterstattung zu schließen, hat der GdW die branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) weiterentwickelt und im Jahr 2022 aktualisiert. Wohnungsunternehmen, vor allem auch kleine und mittelgroße, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, können die DNK-Kriterien direkt erläutern und somit – in sehr schlanker Form – über ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten berichten.



EU-TAXONOMIE-ANFORDERUNGEN

Mit der Taxonomie sollen nachhaltige Investitionen privilegiert werden, um den Europäischen Green Deal umzusetzen. In der Taxonomie werden sechs Umweltziele definiert. Diese Schutzziele und die daraus resultierenden Maßnahmen sind auch für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung, denn die Nachhaltigkeit von Gebäuden hat wesentlichen Einfluss auf die Bewertung als Finanzprodukt am Finanzierungsmarkt.

Der GdW hat zur Vorbereitung auf das Thema einen Taxonomie-Check für Wohnungsneubauten entwickelt. Der Taxonomie-Check kann neben der internen Planungs- und Steuerungsfunktion auch in der Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern eingesetzt werden. Denn Banken müssen offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind (Taxonomiekonformität). Dazu werden Daten von den Unternehmen benötigt. Auf Basis dieser Daten kann dann beurteilt werden, wie hoch der Anteil der wirtschaftlichen Tätigkeiten ist, die laut Taxonomie nachhaltig sind.



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 **DZ HYP**

Tschüss, Betriebskostenumlage – DER START IN EINE NEUE MEDIENWELT?

Am 1. Juli 2024 heißt es endgültig: Tschüss, Betriebskostenumlage. Längst haben insbesondere die Anbieter von Internet-TV-Produkten in diversen Spots mit dem Ende der betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit des Breitband-/TV-Anschlusses gleichsam das Ende des linearen Kabelfernsehens prophezeit. Gleichwohl viele Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen die Medienversorgung schon in den letzten Monaten umgestellt haben, dürfte das Gros der Umstellungen erst zum 01. Juli 2024 erfolgen. Entsprechend kurzfristiger konnten viele Wohnungsunternehmen ihre Mieter informieren. Und so hat manch ein Mieter wohl zuerst aus den genannten Werbespots vom Auslaufen der Betriebskostenumlage unter dem werbewirksamen – wenn auch sachlich falschen – Begriff „Ende des Nebenkostenprivilegs“ erfahren. Zudem wurden

Bewohner von Haustürwerbern teilweise mit falschen und irreführenden Aussagen mehr verunsichert als informiert.

Wohnungsunternehmen, die ihre Medienversorgung bisher ganz oder teilweise über die Betriebskosten abgerechnet haben, mussten aktiv werden, da auf der Betriebskostenumlage basierende Verträge mit Netzbetreibern und daraus resultierende Zahlungspflichten des Wohnungsunternehmens durch die gesetzliche Änderung nicht automatisch enden.

Der GdW hatte empfohlen, im Regelfall auf eine einzelinkassierte Versorgungsvereinbarung, also eine Direktabrechnung aller Leistungen zwischen Telekommunikationsanbietern und Mietern, als die unkomplizierteste Option umzustellen. Im April 2024 hat der GdW nach erneuter gewerbesteuerlicher Prüfung eine Musterinformation für Mieter zur Verfügung gestellt. Wohnungsunternehmen, die schon frühzeitig umgestellt und dies umfassend kommuniziert hatten, ziehen überwiegend eine positive Bilanz. Massenanfragen der Mieter seien ausgeblieben. Teilweise hätten allerdings Netzbetreiber ihre Webseiten und Systeme noch nicht vollständig angepasst.

UMSTELLUNG AUF EINZELNUTZERVERTRÄGE IM REGELFALL DIE BESTE OPTION

Entgegen der GdW-Empfehlung haben nach Rückmeldungen aus einzelnen Verbänden nicht wenige betroffene Wohnungsunternehmen überlegt, ihre Versorgung auf einen sogenannten „alternativen“ Mehrnutzervertrag, also ein Sammelinkassomodell ohne Abrechnung über die Betriebskosten, umzustellen. In einem separaten Rundschreiben hatte der GdW daher noch einmal darauf verwiesen, dass eine Umstellung auf einen „alternativen“ Sammelinkassovertrag, bei dem das Wohnungsunternehmen weiterhin zahlungspflichtig für von Mietern in Anspruch genommenen Leistungen bleibt, für Wohnungsunternehmen im Gegensatz zum Einzelinkassomodell aufgrund telekommunikations-, urheber- und steuerrechtlicher Konsequenzen mit zusätzlichen Risiken und Aufwänden verbunden ist. Insbesondere ist ein solches Modell für Wohnungsunternehmen, die die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen, im Regelfall nicht geeignet.



Dr. Claus Wedemeier
Leiter Digitalisierung und
Demografie beim GdW

GLASFASERKABEL ZIEHEN ZUNEHMEND AUCH INNERHALB DER WOHNGEBÄUDE EIN

Im Hinblick auf den angestrebten Glasfaserausbau bis zu den Wohnungen (FTTH) hat die Politik mit der Streichung der Betriebskostenumlage eine gute Chance vertan, den Ausbau nachhaltig zu befördern. Doch bleibt für Nostalgie keine Zeit. Für Wohnungsunternehmen bieten Glasfasernetze mit mehreren Fasern neben höheren Upload-Raten einen noch zu wenig beachteten Vorteil: sie weisen gegenüber Kupfernetzen eine deutlich höhere „Mitnutzungsfähigkeit“ auf. Dies ist wichtig, will beispielsweise ein einzelner Mieter von einem Anbieter versorgt werden, der auf Gebäudeinfrastrukturen Dritter oder des Wohnungsunternehmens angewiesen ist und das Wohnungsunternehmen einen etwaigen „worst case“ einer eventuellen Duldungspflicht für Telekommunikationskabel zu einzelnen Wohnungen („Wohnungsstich“) zuverlässig vermeiden will.

Trotz teilweise gegenteiliger Behauptungen gibt es derzeit keine gesetzliche Pflicht zum Einbau von Glasfasernetzen. Eine solche Teilpflicht soll es frühestens gegen Jahresende 2025 geben. So will der europäische Gigabit Infrastructure Act (GIA) als Verordnung und Nachfolger der noch gültigen EU-Kostensenkungs-Richtlinie die Ausstattungsvorschriften von Wohngebäuden verschärfen: Statt bisher nur ein Leerrohrsystem für die Aufnahme von (Glasfaser) Netzen soll dann bei Neubauten und umfangreichen Renovierungen die Errichtung von Glasfasernetzen direkt vorgeschrieben werden.

GDW-MUSTERREGELUNGEN FÜR DEN GLASFASERAUSBAU – EINE OPTION UND KEIN „MUSS“

Für die Finanzierung neuer Glasfasernetze durch Wohnungsunternehmen selbst und Dritte gibt die GdW Arbeitshilfe 89 zum Telekommunikationsmodernisierungsgesetz aus dem Jahr 2022 wertvolle Hinweise. Zusätzlich bietet der GdW für einen Glasfaserausbau durch den Netzbetreiber als eine Option entsprechende Musterregelungen mit verschiedenen Anbietern und Anbieterverbänden an. Alle Musterregelungen beinhalten besonders für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen deutliche Vorteile und mehr Rechtssicherheit gegenüber individuellen Vertragsangeboten der Anbieter. Sie regeln unter anderem die Errichtung einer für Wohnungsunternehmen kostenfreien Glasfaserausstattung von Wohngebäuden mit vier Fasern je Wohnung. Auch andere Modelle werden derzeit verhandelt. Jedes Wohnungsunternehmen ist frei, entsprechende Vereinbarungen zu schließen oder nicht zu schließen sowie im Falle eines Vertragsschlusses von den Mustertexten in Abstimmung mit dem jeweiligen Anbieter abzuweichen. Während einzelne Musterregelungen bereits vorliegen, dauern andere jeweils vom GdW Fachausschuss Wohnungswirtschaft 4.0 begleitete Verhandlungen noch an.



**FERNSEHEN
ÜBER
SATELLIT
PLUS
GLASFASER**

**TKG-
KONFORM**

**Eine
Investition mit
Zufriedenheits-
garantie**

**Kostenlos und
ohne Vertragsbindung
für Mieter**

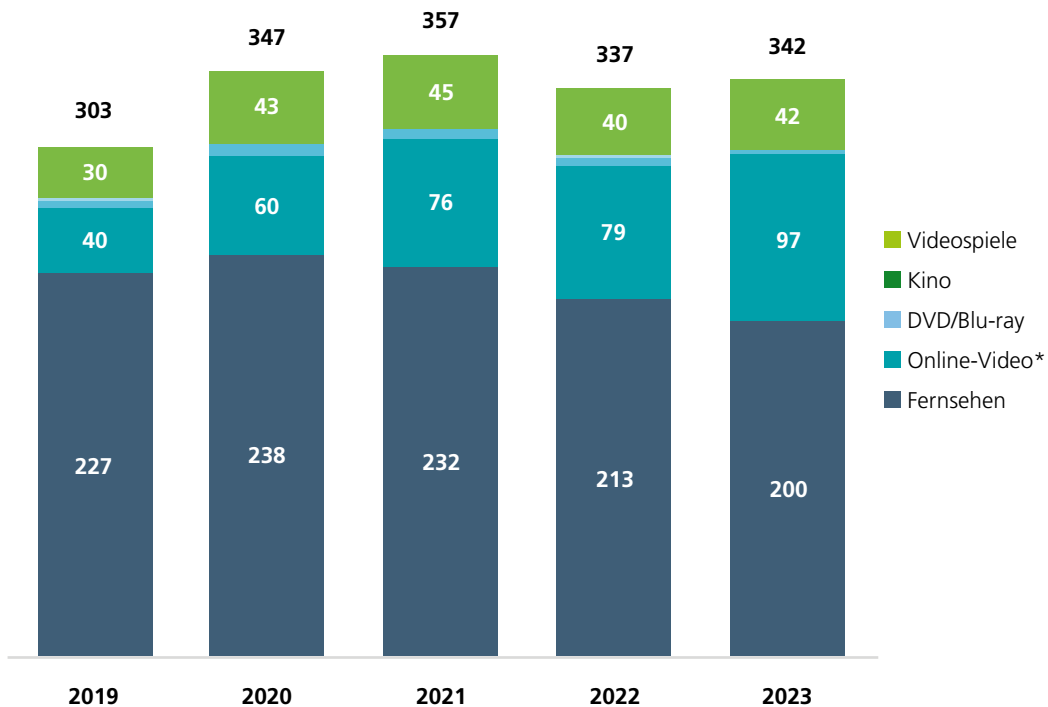
**Betriebskosten
umlagefähig**

**Glasfaseranschluss kann
steuerlich absetzbar sein**

wowi.astra.de
satundglas@astra.de

Entwicklung des Bewegtbildzeitbudgets

Durchschnittliche tägliche Bewegtbildnutzung, 2019-2023, in Minuten



*Inkl. Mediatheken (BVoD), Subscription-Video-on-Demand (SVoD), YouTube und Social-Media-Video; Hinweis: Die genannten Medienzeitbudgets stammen aus unterschiedlichen Studien, so dass aufgrund methodischer Abweichungen insbesondere die Summierungen lediglich als Näherungswert zu betrachten sind.
Quellen: Vaunet-Analyse auf Basis von AGF Videoforschung 2023 (TV, ab 14 Jahren), Seven.One Media / forsa – Media Activity Guide 2023, ViewTime Report (alle weiteren Medien, 14-69 Jahre)

HÄLT „FAST-TV“ KLASSISCHE (KABEL) NETZBETREIBERN AUF ERFOLGSKURS?

Auch wenn das Medium Fernsehen insgesamt weiterhin eine starke Position einnehmen wird, dürfte das Auslaufen der Betriebskostenumlage Spuren hinterlassen. Nach Angaben des Verbandes der privaten Anbieter VAUNET verbrachten Personen in Deutschland im Jahr 2023 täglich durchschnittlich über elf Stunden mit der Nutzung von Medien. Den Löwenanteil machte nach wie vor die lineare Nutzung von Fernsehen und Radio mit täglich fast 6 Stunden und 19 Minuten aus. Dennoch ist, wie die obige Abbildung zeigt, der Trend bei der durchschnittlichen Fernsehnutzung seit Jahren rückläufig. Gewinner ist das Online-Video. Dieser Trend könnte sich weiter dadurch verstärken, sollten neben jüngeren Menschen noch stärker auch Angehörige von Zielgruppen, die bisher traditionelle TV-Kabelnutzer waren, in den nächsten Monaten und Jahren auf nicht lineare Angebote wechseln.

Stand heute ist die Frage offen, ob klassische (Kabel) Netzbetreiber ihre Marktposition weitgehend behaupten können oder neue (Glasfaser)

Anbieter eher das Rennen machen. Innovative Kabelnetzbetreiber haben längst reagiert und verbinden die Vorteile des klassischen Fernsehens mit den vielfältigen Möglichkeiten des Internets über eine HbbTV-App. Die Idee: FAST-TV (Free Ad-Supported Streaming TV) - ein für Nutzer kostenloser, werbefinanzierter Internet-Streaming-Dienst, der über das Kabelnetz des jeweiligen Anbieters automatisch auf dem Fernseher gestartet wird, sobald das TV-Gerät mit dem Internet verbunden ist. Derzeit sind je nach Anbieter auf einem TV-Programmplatz etwa 40 zusätzliche Streamingprogramme empfangbar. TV-Geräte ohne Internetverbindung zeigen auf dem Programmplatz einen 24/7-Trailer.

Die nächsten Monate und Jahre werden zeigen, inwiefern sich das Ende der TV-Betriebskostenumlage auf die Mediennutzung auswirkt. Als sicher gilt, dass sich die Mediennutzung künftig noch stärker individualisiert und letztlich alle Anbieter auch innerhalb des Gebäudes auf eine Übertragung per Glasfaserkabel setzen werden. Auf den Strecken zu den Gebäuden sind Glasfasernetze ohnehin seit vielen Jahren Standard.

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



Für Mitglieder
des GdW

Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter **0800 33 03333** oder **telekom.de/glasfaser**

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

In Kooperation mit



MOBILITÄT ALS MOTOR

GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE SCHAFFEN

Besonders auf dem Land gilt es, schnell große Distanzen zu überwinden.



Ein Haus im Grünen – das ist eine schöne Vorstellung. Damit ländliche Räume aber wirklich lebenswert sind, müssen die Menschen dort mobil sein: Schule, Arbeit, Verein und Supermarkt müssen für alle erreichbar sein, möglichst auch ohne Auto. Da die meisten Wege zu Hause beginnen oder enden, spielt die Gestaltung von Wohnquartieren eine große Rolle für die Mobilität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

Ungefähr ein Drittel der Bevölkerung in Deutschland lebt laut einer Statistik des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in ländlichen Räumen. Neben individuellen Gründen, wie Ortsverbundenheit oder dem Wunsch nach Naturnähe, bringen weitere Faktoren das Wohnen in ländlichen Räumen vermehrt auf die Agenda. Weil Wohnungen in den Großstädten knapp und teuer sind, erweitern immer mehr Menschen ihre Suche ins Umland. Auch die Änderungen in der Arbeitswelt bieten neue Perspektiven für die Wahl des Wohnortes, wenn Beschäftigte nur noch einen oder zwei Tage die Woche ins Büro kommen müssen.

Egal, wo man wohnt: Mobil sein bedeutet Lebensqualität. Menschen brauchen Zugang zu all dem, was für ein erfülltes Leben notwendig ist – seien es Bildungseinrichtungen, Arbeitsplätze, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeitziele.

Ländliche Siedlungen sind oft klein und liegen verstreut, es leben also wenige Menschen auf weitläufigen Flächen. Es ist daher wenig überraschend, dass die letzte Erhebung „Mobilität in Deutschland“ des Bundesverkehrsministeriums im Schnitt längere Tagesstrecken für Personen in ländlichen Räumen misst. Auch der wirtschaftliche Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel wird dadurch erschwert, so dass der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) Lücken aufweist. Da liegt es nahe, dass viele Menschen das Auto nehmen. Die Erhebung zeigt allerdings auch, dass bereits bei einer Weglänge ab einem Kilometer das Auto auch in städtischen Räumen die meistgenutzte Fortbewegungsart ist, bei unter 500 Metern sind es noch knapp 15 Prozent der Menschen.

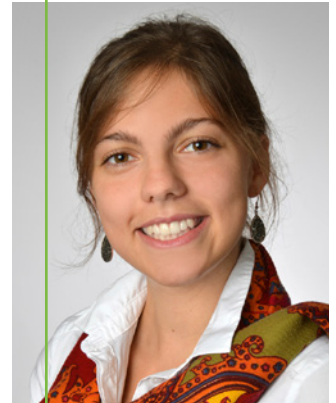
ALLE WEGE FÜHREN NACH HAUSE

Wenn alternative Mobilitätsangebote fehlen und „mobil sein“ mit „Auto fahren“ gleichgesetzt wird, werden ganze Gruppen in ihrer Lebensgestaltung eingeschränkt. Deutlich wird das etwa, wenn Kinder und Jugendliche nicht selbstständig in die Schule oder zu ihren Freizeitaktivitäten kommen, oder wenn Menschen beim Älterwerden Angst haben, dass sie ihren Pkw künftig nicht mehr sicher führen und somit ihren Alltag von Arztbesuch bis Einkauf nicht mehr bewältigen können.

Weil der überwiegende Anteil aller zurückgelegten Wege vor der eigenen Haustür beginnt oder endet, spielt das Wohnquartier beim Zugang zu Mobilität eine entscheidende Rolle. Der Blick auf die Kommunen zeigt, dass es in Wohnquartieren häufig an attraktiven Mobilitätsalternativen zum Auto mangelt, besonders in ländlichen Räumen. Wenn etwa der Weg zur Schule oder zum Supermarkt nur entlang der Landstraße führt, sind selbst kürzere Strecken nicht sicher zu Fuß oder auf dem Rad zurückzulegen. Dabei haben Wohnungsunternehmen zusammen mit den Kommunen Gestaltungsspielraum, Wohnquartiere mithilfe kluger Mobilitätskonzepte ansprechend zu gestalten und attraktive Angebote für ihre Bewohnerinnen und Bewohner zu machen. Zentral dafür ist es, alle Verkehrsformen zu berücksichtigen.

WOHNEN UND MOBILITÄT VON ANFANG AN ZUSAMMENDENKEN

Schon bei der Planung von Wohnquartieren können Wohnungsunternehmen wichtige Grundsteine für die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner und somit die Attraktivität des Wohnumfelds legen. So kann von Beginn an Raum für den Fuß- und Radverkehr eingeplant werden. Das umfasst auch das Einrichten von Aufenthalts- und Abstellmöglichkeiten, die das Zufußgehen und das Radfahren angenehmer und sicherer machen. Zudem können Wohnungsgesellschaften die Kommune bereits frühzeitig dafür sensibilisieren, künftigen Bewohnern einen Zugang zum öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen. Das Einrichten von Bushaltestellen und das Anpassen eines Fahrplans brauchen Zeit, gleichzeitig sollte eine Nahverkehrsverbindung spätestens beim Einzug der Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sein. Denn Menschen, die ihren Wohnort wechseln, müssen sich im neuen Wohnumfeld orientieren und ihre täglichen Wege anpassen. Die Wahrscheinlichkeit, sich jetzt dauerhaft für den Bus zu entscheiden, ist deutlich höher als später auf den ÖPNV umzusteigen. Des Weiteren kann durch die räumliche Trennung von ruhendem und fließendem Pkw-Verkehr von Fuß- und Radwegen wie von Spielflächen die Verkehrssicherheit im Quartier erhöht werden. Barrierefreiheit und Raum für Wirtschaftsverkehre (z. B. Lieferbuchten) können das Wohnumfeld weiter aufwerten. Werden durch diese integrierte Planung weniger Stellflächen benötigt, kann das Wohnquartier durch den Platz für Spielplätze und Grünflächen aufgewertet werden und Baukosten werden einspart.



Sophie C. Burkard
Projektleiterin Kompetenzzentrum für ländliche Mobilität im Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung
Schwerpunkte: Mobilitätsmanagement und Wissenskommunikation.

Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
 - ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
 - ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)
 - ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
 - ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung
- Erfahren Sie mehr unter:
www.kalo.de



KALO



Auch in bestehenden Wohnquartieren können Verbesserungen für Mobilität und Attraktivität eingeführt werden. Auch später vergleichsweise leicht umzusetzen sind zum Beispiel die Errichtung von wetter- und diebstahlgeschützten Radabstellanlagen, wie es die Nassauischen Heimstätte in Hessen in fünf Pilotquartieren plant. Eine weitere Möglichkeit sind Bänke zum Ausruhen entlang von Fußwegen. Beides wertet ein Quartier auf und verbessert die Mobilität aller Altersgruppen.

DAS WOHNUNGSUNTERNEHMEN ALS PARTNER

Wohnungsunternehmen sind auch jenseits der baulichen Gestaltung des Quartiers wichtige Partner für die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner. Denkbar sind beispielsweise sogenannte Mietertickets, die durch die Zusammenarbeit von Wohnungs- und Verkehrsunternehmen ermöglicht werden können. Je nach Realisation handelt es sich dabei um rabattierte oder kostenlose Fahrscheine bzw. Abonnements für den ÖPNV, die Mieterinnen und Mieter im Rahmen des Mietvertrags zur Verfügung gestellt werden. Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft ermöglicht ihren Bewohnerinnen und

Bewohnern etwa auf den Großkundenrabatt des Verkehrsanbieters zurückzugreifen und experimentierte von 2021 bis 2023 auch mit einem automatisch bei Neuvermietung ausgestellten und solidarisch finanzierten Ticket. Auch mit Anbietern von Car- und Bikesharing können Unternehmen Vereinbarungen treffen, um den Zugang zu diesen Angeboten zu ermöglichen oder zu vereinfachen. So hat die Gemeinde Vaterstetten in Bayern gemeinsam mit den drei Bauträgern eines Baugebiets ein Carsharing-Angebot mit dem örtlichen Sharing-Anbieter entwickelt. Als Unternehmen mit fester Organisation und in Vertretung einer Vielzahl von Menschen kann das Wohnungsunternehmen leichter Kooperationen mit Verkehrsunternehmen anbahnen als die Bewohnerinnen und Bewohner.

Für eine umfassende Umsetzung muss das Thema Wohnortmobilität in der kommunalen Politik und Verwaltung strategisch verankert werden. Will ein Wohnungsunternehmen aktiv werden, lohnt sich die frühzeitige Kontaktaufnahme zur Kommune. So können für das Unternehmen, die Kommune und die Bewohnerinnen und Bewohner Synergien entstehen.

Auf ein reiches Angebot an Mobilitätsmöglichkeiten kommt es an.





GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE UNTERSTÜTZEN

Um erfolgreich umgesetzte Projekte für die Wohnortmobilität zu identifizieren und einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen, setzt das BBSR derzeit den Wettbewerb „Zuhause unterwegs. Mobil in ländlichen Räumen“ um. Die 20 Gewinnerprojekte werden im Oktober 2024 bekannt gegeben und anschließend ausführlich im kostenlosen Online-Nachschlagewerk Mobilikon vorgestellt.

Mobilikon (www.mobilikon.de) bietet Mobilitätsverantwortlichen in Kommunen und Unternehmen niedrigschwellig aufbereitete Steckbriefe zu intelligenten und nachhaltigen Lösungen für ihre vor Ort spezifischen Herausforderungen. Alle Inhalte basieren auf Forschungsprojekten, Modellvorhaben, Fachpublikationen und Interviews mit Expertinnen und Experten aus der Praxis, von Verbänden, Behörden und Unternehmen. Kern des Nachschlagewerks sind Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität und wie diese umgesetzt werden können. Diese werden durch Beispiele aus der Praxis illustriert. Ergänzend dazu finden Kommunen in der Kategorie Instrumente Steckbriefe zu Förderung und Finanzierung, Anlaufstellen, Planungs- und rechtlichen Instrumenten sowie in der Kategorie Hilfen zur Umsetzung Hilfestellungen zu Umsetzungsgrundlagen, Partizipation und Kommunikation.

Beide Projekte werden im Rahmen des Programms Region gestalten umgesetzt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unterstützt damit Vorhaben mit spezieller Ausrichtung auf ländliche Räume. Ziel ist es, deutschlandweit gleichwertige Lebensverhältnisse zu fördern. Das BBSR bereitet die neuen Handlungsansätze für die Praxis auf und leitet daraus übertragbare Erkenntnisse für ländliche Räume ab.

Digitalisierung und Nachhaltigkeit für Ihre Immobilien.



Innovative Lösungen für die Immobilie der Zukunft.

Minol bietet Wohnungsunternehmen, Verwaltern und Vermietern alles, was sie für eine 360-Grad-Modernisierung ihrer Immobilien brauchen: Von der digitalen Messtechnik und der Abrechnung gemäß der aktuellen Heizkostenverordnung (HKVO) über das Energiemonitoring und Energieeffizienzlösungen bis hin zu Lösungen für die Elektromobilität und Smart Buildings.

ANNEHMBAR, ABER AMBITIONIERT

AUF DIE NATIONALE UMSETZUNG KOMMT ES AN

Nachdem das Europäische Parlament bereits im Februar dieses Jahres der politischen Einigung zur Revision der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) zugestimmt hat, hat nun auch der Rat am 12. April 2024 den überarbeiteten Text angenommen.

Damit ist nach mehr als zwei Jahren intensiver Diskussionen eines der wichtigsten Gesetzesvorhaben für den Gebäudebestand auf europäischer Ebene abgeschlossen. Mit der Richtlinie wird das Ziel verfolgt, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Mit Blick auf die ursprünglichen Forderungen der Europäischen Kommission und des Europäischen Parlaments stellt das Ergebnis zunächst einen annehmbaren Kompromiss dar. Die Ziele für Wohngebäude bleiben jedoch sehr ambitioniert, und sind nur realisierbar, sofern national der Rahmen der Förderung energetischer Sanierungen und des Neubaus beibehalten wird.

Für die Wohnungswirtschaft, die sich sehr stark in den Prozess eingebracht hat, spiegeln sich die Ergebnisse in den folgenden wesentlichen Punkten wider:

KEINE MINDESTNORMEN FÜR DIE GESAMT-ENERGIEEFFIZIENZ (MEPS)

■ **Wohngebäude:** Für Wohngebäude müssen die Mitgliedstaaten nationale Zielvorgaben festlegen, um den Primärenergieverbrauch bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent zu senken. 55 Prozent der Reduzierung des Energieverbrauchs müssen durch die Renovierung der 43 Prozent energieineffizientesten Gebäude in einem Mitgliedstaat erreicht werden.

■ **Nichtwohngebäude:** Für Nichtwohngebäude gilt, dass bis 2030 16 Prozent der am wenigsten effizienten Nichtwohngebäude („worst performing buildings“) und bis 2033 26 Prozent renoviert werden müssen. Die Mitgliedstaaten können entscheiden, ob sie den Energieverbrauch durch primäre oder endgültige Messwerte angeben. Es besteht zudem die Möglichkeit, bestimmte Gebäude auszunehmen.

■ **Energieausweise:** Es wird keine Harmonisierung der Energieausweise auf europäischer Ebene geben.

■ **Solarenergie:** Wenn technisch und wirtschaftlich möglich, müssen die Mitgliedstaaten schrittweise Solarenergieanlagen auf Nichtwohngebäuden und in allen neuen Wohngebäuden ab dem 31.12.2026 installieren. Bei Wohngebäuden gilt diese Pflicht ab dem 31.12.2029.

■ **Heizkessel für fossile Brennstoffe:** Die Mitgliedstaaten müssen in ihren nationalen Sanierungsfahrplänen das Verbot von Heizkesseln für fossile Brennstoffe bis 2040 vorsehen. Subventionen für die Installation mit fossilen Brennstoffen betriebenen Einzelkesseln sind ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr zulässig.

■ **Renovierungswelle:** Die EPBD legt Renovierungsziele fest, die nun in nationale Gebäudesanierungspläne übernommen werden müssen.

■ **Ausnahmen:** Landwirtschaftliche Gebäude und denkmalgeschützte Gebäude sind von dieser Richtlinie ausgenommen. Außerdem können die Mitgliedstaaten weitere Gebäude aufgrund historischer, religiöser oder anderer Kriterien ausnehmen.

Da die formelle Zustimmung der beiden EU-Gesetzgeber erfolgt ist, muss die Gebäude richtlinie spätestens nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der EU in nationales Recht umgesetzt werden. In Deutschland wird die Gebäude richtlinie im GEG umgesetzt.

Bei der Umsetzung sind daher die finanzielle Leistungsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und die Bezahlbarkeit insbesondere für Mieter mit mittlerem und niedrigem Einkommen unbedingt zu berücksichtigen.

Angesichts der sehr ambitionierten Ziele bei gleichzeitigen Kostensteigerungen in fast allen Bereichen und vielen weiteren Herausforderungen, wie dem altersgerechten Umbau und dem nötigen Wohnungsneubau, ist bezahlbares Wohnen ohne angemessene staatliche Unterstützung nicht möglich.

HOHE ENERGIEEFFIZIENZ NICHT ZIELFÜHREND

Kritisch zu betrachten sind allerdings die Vorgaben sehr hoher Energieeffizienzziele und sehr geringem Energie-Restverbrauch von Gebäuden, der durch erneuerbare Energien gedeckt werden soll. Die Ressourcen für diese Strategie sind nicht ausreichend – weder beim Eigenkapital der sozial orientierten Wohnungsunternehmen noch bei den Planern und Ausführenden. Auch die Bezahlbarkeit durch die Mieter ist nicht gegeben und staatliche Zuschüsse werden in einer für ein Effizienz-szenario nötigen Höhe nicht vorhanden sein. Es bedarf eines neuen Zugangs zur Klimaneutralität, der das Zusammenspiel von erneuerbarer Energie und mindestens nötiger Effizienz neu regelt. Das leistet die EPBD aber nicht.

Zudem liegt der entscheidende und letztlich bezahlbare Hebel in der klimaneutralen Versorgung von Gebäuden mit erneuerbaren Energien und nicht in immer teureren Sanierungen mit immer geringeren Einspareffekten. Dies muss sich in der Klimapolitik widerspiegeln und bei der Umsetzung der EPBD berücksichtigt werden. Denn Effizienz kann lediglich Unterstützung bei der Erreichung der Klimaziele leisten, sie darf aber nicht das Ziel an sich sein. Mit anderen Worten: „Efficiency first“ heißt nicht maximale Energieeffizienz. Sondern es bedeutet, für Gebäude und im Rahmen einer Quartiersversorgung zu prüfen, welche Kombination von Energieverbrauch und erneuerbarer Energie betriebswirtschaftlich kostenoptimal umsetzbar ist.



Vielseitige Zutrittslösungen für die Wohnungswirtschaft

> HOHE SICHERHEIT

Salto Lösungen basieren auf modernsten Zutritts- und Sicherheitstechnologien, binden sämtliche Zutrittspunkte ein und bieten ein umfassendes Zutrittsmanagement.

> OPTIMIERTE PROZESSE

Salto digitalisiert und automatisiert Abläufe durch die Integration mit Management- und IT-Systemen sowie die Einbindung in Workflows.

> EFFIZIENTER BETRIEB

Anwender profitieren von flexibler Raumnutzung, hoher Sicherheit, optimierten Prozessen und niedrigen Lebenszykluskosten.

saltosystems.de



Mehr zu den Vorteilen und zum Funktionsumfang unserer Systemplattformen.

SOZIALRÄUMLICHE UNGLEICHHEITEN in den deutschen Städten

Städte sind nicht sozial homogen, sondern differenzieren sich von jeher nach sozialen Kriterien. Teilweise kann diese Ungleichverteilung auf bestimmte Vorlieben und Lebensphasen sozialer Gruppen zurückgeführt werden.

Studenten suchen Wohnungen in Ausgevierteln. Familien mit Kindern finden sich häufig in Einfamilienhaussiedlungen an den Stadträndern wieder. Akademische Arbeitskräfte der wissensintensiven Dienstleistungswirtschaft leben hingegen vermehrt in den Zentren, um kurze Arbeitswege zu haben. Für ältere Menschen ist der Zugang zu barrierefreiem Wohnraum wichtig. Neben dieser Ungleichverteilung basierend auf u.a. Präferenzen, gibt es aber auch erzwungene Segregation. Von dieser kann man sprechen, wenn vor allem ärmere Sozialschichten sich nur noch Wohnungen in wenigen Stadtteilen leisten können. Dies kann dazu führen, dass in bestimmten Quartieren überproportional viele arme Menschen leben, was sich negativ auf Bildungs- und Lebenschancen der Kinder und Menschen in diesen Vierteln auswirken kann.

In einer aktuellen Studie habe ich für die 153 größten Städte in Deutschland (ab 60.000 Einwohner) untersucht, wie stark Bewohner sozial getrennt voneinander leben. Dabei konnte ich erstmals für die Jahre 2013 bis 2022 auf einen Datensatz der Bundesagentur für Arbeit (BA) zurückgreifen in dem Deutschland in ein Quadratkilometer große Quadrate unterteilt ist und auf dieser räumlichen Ebene die Sozial- und Erwerbstätigendaten der BA vorliegen. Dies ermöglicht es erstmals nicht nur die Segregation von Armut (anhand der Personen im Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches, also SGB II) darzustellen, sondern auch die Verteilung höherer Einkommen und die der Akademiker unter den Erwerbspersonen. Zudem erlaubt dieser Datensatz auch einen „fairen“ Vergleich der Städte miteinander. Bisher war man auf kommunale Daten auf Stadtteilebene angewiesen, die von Stadt zu Stadt sehr unterschiedliche Kennzahlen lieferten und damit keine vergleichbare Basis.

ARMUTSSEGREGATION IN DEN DEUTSCHEN STÄDTEN

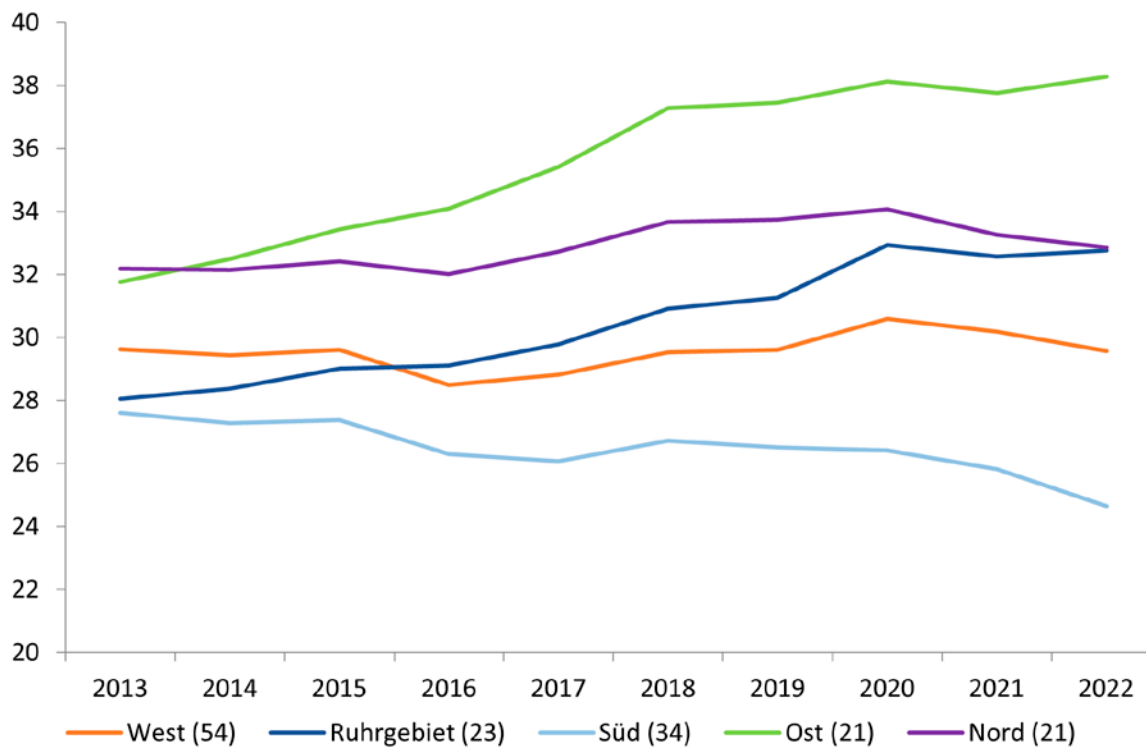
Um Städte unterschiedlicher Größe und Gestalt miteinander vergleichen zu können, benötigen wir etablierte Indikatoren, die Auskunft über das Ausmaß der Ungleichverteilung geben. Die am weitesten verbreitete Kennzahl stammt aus dem Segregationsindex. Mit einem Wertebereich von 0 bis 100 gibt dieser für die Gesamtstadt an, wie ungleich eine soziale Gruppe im Vergleich zum Rest der Bevölkerung über die statistischen Gebietseinheiten der Stadt verteilt ist. Je höher der Wert ausfällt, desto ausgeprägter ist die Segregation und desto mehr Anteile einer bestimmten Bevölkerungsgruppe, wie z.B. von Armut betroffene Personen, müssten ihren Wohnort wechseln, um eine Gleichverteilung über die Gesamtstadt zu erreichen.

Mit den Daten der Bundesagentur für Arbeit (BA) ist es nun jedoch möglich, die Ungleichverteilung von Personen mit SGB-II-Bezug, bezogen auf alle anderen Personen (unter 65 Jahren), abzubilden. Diese Ungleichverteilung lässt sich als Armutssegregation interpretieren. Abbildung 1 zeigt die städtische Armutssegregation in fünf unterschiedlichen Regionen für den Zeitraum von 2013 bis 2022. In den ostdeutschen Städten war die Armutssegregation in diesem Zeitraum am stärksten ausgeprägt und verzeichnete zwischen 2013 und



Prof. Dr. Marcel Hebig
Arbeitsbereichsleiter „Strukturen und Systeme“ am
Leibniz-Institut für Bildungsverläufe (LIfBI)

Entwicklung der Armutssegregation (alle SGB II-Empfänger) in 153 Städten nach Regionen



In Klammern ist jeweils die Anzahl der Städte angegeben, die in die Betrachtung eingeflossen sind. Ost: Neue Länder und Berlin. Ruhrgebiet: Alle Städte, die im Ruhrgebiet liegen. Süd: Städte in Bayern und Baden-Württemberg. Nord: Alle Städte in Niedersachsen, Schleswig-Holstein sowie die Freien Hansestädte Bremen und Hamburg. West: Alle Städte im früheren Bundesgebiet.

2018 den größten Zuwachs. Den höchsten Stand erreichte der Segregationsindex im Jahr 2022 in den ostdeutschen Städten: Rund 38 Prozent aller Personen mit SGB-II-Bezug hätten demnach umziehen müssen, um eine Gleichverteilung innerhalb der ostdeutschen Städte zu erreichen. Auch in den Städten des Ruhrgebiets zeigte sich ein starker Anstieg zwischen 2013 und 2020. Die norddeutschen Städte wiesen zwar ebenfalls eine vergleichsweise hohe Armutssegregation auf, der Wert stieg über diesen Zeitraum jedoch nur gering an. Für die süddeutschen Städte zeigte sich ein gegenläufiger Trend. Sie wiesen 2022 die geringste Armutssegregation auf.

Ein Grund für die insbesondere zwischen 2016 und 2018 zu verzeichnende deutliche Zunahme der Armutssegregation in ost- und norddeutschen Städten sowie den Städten des Ruhrgebiets war die Zuwanderung von Geflüchteten in die ohnehin sozial benachteiligten Quartiere dieser Städte. Da Geflüchtete häufiger auf SGB-II-Leistungen angewiesen waren, kam es zu einer Verschärfung der Armutssegregation. In Süddeutschland gab es dagegen zahlreiche Städte, in denen die Neuzuwanderung in geringerem Maße in sozial benachteiligte Stadtteile erfolgte.

„Den höchsten Stand erreichte der Segregationsindex im Jahr 2022 in den ostdeutschen Städten: Rund 38 Prozent aller Personen mit SGB-II-Bezug hätten demnach umziehen müssen, um eine Gleichverteilung innerhalb der ostdeutschen Städte zu erreichen.“

MARCEL HEBIG

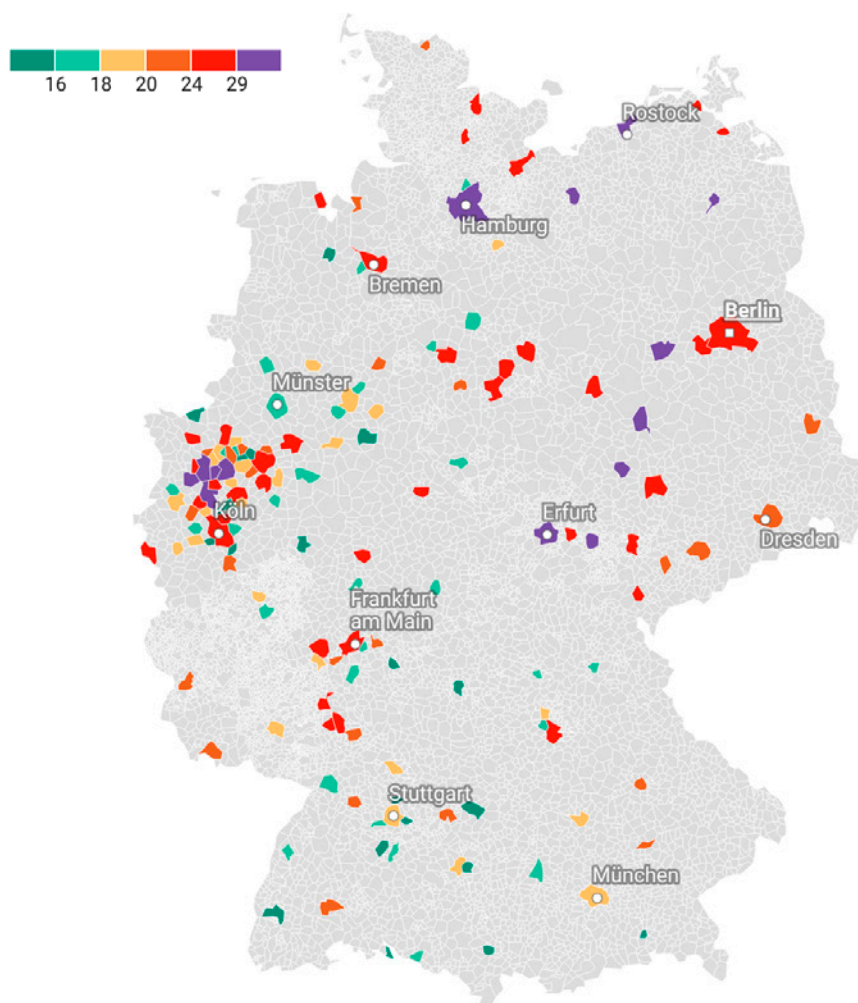
In Abbildung 2 ist das Ausmaß der Armutssegregation in den einzelnen untersuchten Städten dargestellt. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Städten fielen im Jahr 2021 noch größer aus als beim Vergleich der fünf Regionen (siehe Abbildung 1). Unter den Städten mit der höchsten Armutssegregation (mit Werten über 40 Prozent) befanden sich viele ostdeutsche Städte, wie Schwerin, Rostock, Halle (Saale) oder Erfurt, und norddeutsche Städte, wie Kiel oder Salzgitter. Ein sehr niedriges Niveau der Armutssegregation (mit Werten unter 20 Prozent) fand sich vor allem in kleineren süddeutschen Städten, wie Konstanz, Kempten, Sindelfingen oder Ludwigsburg. Interessanterweise zeigt sich aber kein nennenswerter Zusammenhang zwischen den Armutsquoten einer Stadt und der Armutssegregation innerhalb der jeweiligen Stadt. Ebenso gibt es keinen statistischen Zusammenhang mit der Gemeindegröße.

Was sich in den letzten Jahren immer stärker beobachten lässt, ist, dass Quartiere mit einem hohen Anteil armer Personen auch jene sind, die einen hohen Anteil nicht-deutscher Staatsbürgerschaft aufweisen.

BILDUNGS- UND EINKOMMENSEGREGATION

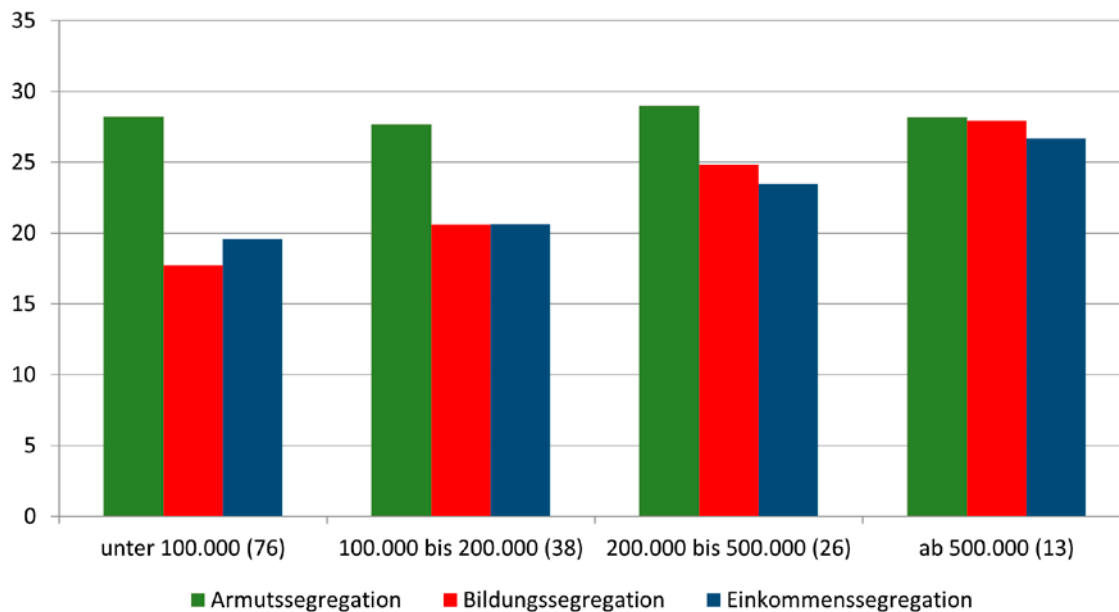
Während Städte unterschiedlicher Größe ein ähnliches Niveau der durchschnittlichen Armutssegregation aufwiesen, nahmen im Jahr 2021 sowohl die Bildungssegregation (Ungleichverteilung von Akademikern und Akademikerinnen) als auch Einkommensegregation (Ungleichverteilung von Besserverdienenden) proportional zu der Gemeindegröße zu (Abbildung 3). Die stärkste Bildungs- und Einkommensegregation fand sich in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern und Einwohnerinnen, die geringste in Städten mit weniger als 100.000. Bei dieser Betrachtung

Armutssegregation in 153 deutschen Städten (2021).



Kartenmaterial: © BKG 2018 • Erstellt mit Datawrapper

Vergleich der Armuts-, Bildungs- und Einkommenssegregation nach Gemeindegröße in 153 Städten 2021



In Klammern ist jeweils die Anzahl der Städte angegeben. Um eine Vergleichbarkeit der drei Indikatoren herzustellen, wurde die Armutssegregation für den Anteil der erwerbsfähigen Leistungsempfänger an allen Personen im Alter von 15 bis 64 Jahren berechnet. Die Bildungssegregation bezieht sich auf den Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und Arbeitslosen mit einem akademischen Abschluss an allen Erwerbspersonen. Die Einkommenssegregation bezieht sich auf den Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Einkommen oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze an allen Erwerbspersonen.

fällt zudem auf, dass die räumliche Segregation von Armut, mit Ausnahme der Großstädte (ab 500.000 Einwohner), durchweg stärker ausgeprägt war als die Segregation von Bildung und Einkommen.

Die Muster der sozialen Segregation sind in den deutschen Städten unterschiedlich ausgeprägt. In einer größeren Zahl von Städten konzentriert sich die Armut in der Innenstadt, während die höheren Einkommensgruppen eher im Umland zu finden sind. In einigen Metropolen und Universitätsstädten konzentrieren sich Akademiker und Akademikerinnen, wie auch teils höhere Einkommensgruppen in den Innenstädten. Die Nähe zu Arbeitsplätzen aus dem wissensintensiven Sektor würde sich hier als Erklärung anbieten.

In den ostdeutschen Städten ist die räumliche Segregation vor allem durch die Lage der Großwohnsiedlungen geprägt. In Plattenbausiedlungen ist die Armutsquote hoch, während Anteile an Akademikern und Akademikerinnen sowie einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen niedrig ausfallen. In den übrigen Quartieren der ostdeutschen Städte ist eher das umgekehrte Bild zu beobachten.

Insgesamt lassen sich interessante Muster erkennen, wenn man die drei sozialen Segregationsmaße miteinander vergleicht. Eine Armutsballung in Nachbarschaften führt vermehrt zu vermindertem Zugang zu Bildungs- und Entwicklungschancen. Zugleich können Einkommens- und bildungshohe Bevölkerungsanteile Wohnquartiere freier wählen und ballen sich vermehrt außerhalb dieser einkommensschwachen Gebiete. Eben diese Dynamik führt zur Verstärkung der Segregation und festigt diese.

Zum Weiterlesen: Marcel Helbig (2023) Hinter den Fassaden. Zur Ungleichverteilung von Armut, Reichtum, Bildung und Ethnie in den deutschen Städten. Das ausführliche Paper finden Sie hier: <https://kurzlinks.de/nea0>



MELDUNGEN & News

Timo Wanke (DigiWoh), GdW-Hauptgeschäftsführerin
Ingeborg Esser und Immomio-Geschäftsführer Nicolas Jacobi (v. l.)



Erste WohWiTech-Urkunde überreicht

Im Rahmen der ImmomioCon 2024 in Hamburg hat das Kompetenzzentrum Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – kurz DigiWoh die erste WohWiTech-Urkunde verliehen. Als erstes PropTech wurde dem Unternehmen Immomio die Urkunde für die gemeinsame Arbeit mit der Baugenossenschaft Familienheim Villingen-Schwenningen überreicht. DigiWoh hebt mit der WohWiTech-Initiative im Dschungel der 900 PropTech-Unternehmen junge, innovative Digitalunternehmen hervor, die bereits erste Projekte in der Wohnungswirtschaft umsetzen und in Form eines gemeinsamen, dokumentierten Berichts mit einem Wohnungsunternehmen nachweisen können.

SCHAUFENSTER FÜR SMARTES HEIZEN

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat das Schaufenster „Gemeinsam gestalten: das wohnungswirtschaftliche Schaufenster smart Heizen“ für das vermietete Mehrparteienhaus gestartet. Der Rahmen soll es kleineren und mittelgroßen Wohnungsunternehmen ermöglichen, Einsatz und Effekte von smarten Thermostaten, die speziell für die Nutzung in der Wohnungswirtschaft entwickelt wurden, im eigenen Wohnungsbestand kennenzulernen. Die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung durch Axel Gedaschko, Präsident des GdW, und Dr. Dirk Then, CEO der noventic group, markiert offiziell den Start des GdW-Schaufensters. Das Ziel der Initiative: Im Rahmen des Schaufensters evaluieren die teilnehmenden GdW-Mitgliedsunternehmen die digitale Ende-zu-Ende-Lösung und gestalten deren Entwicklungsrouten – in unterschiedlichen Beteiligungstiefen – aktiv mit.



Axel Gedaschko (GdW) und Dr. Dirk Then (noventic) (v. l.)

BÜNDNIS FÜR KLIMANEUTRALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Der GdW und die wowiconsult GmbH arbeiten künftig eng zusammen, um klimaneutrales Wohnen in Deutschland voranzubringen. Im Gebäudebereich müssen die CO₂-Emissionen in Deutschland bis zum Jahr 2030 um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 sinken. Bis 2045 müssen Wohnungsunternehmen ihren Bestand sogar komplett klimaneutral gestalten. Damit die Wohnungswirtschaft diese immense Herausforderung meistern kann, gehen wowiconsult und GdW nun gemeinsame Wege. Das Software- & Dienstleistungsunternehmen aus Mühlhausen unterstützt künftig alle Mitgliedsunternehmen des GdW mit einem rabattierten Angebot der Energieeffizienzsoftware mevisoECO.



Wohnungsgenossenschaft #die1893 im Wandel

Das Jahr 2024 steht bei der Wohnungsgenossenschaft Eberswalder 1893 eG ganz im Zeichen der Konsolidierung ihres verwandelten Unternehmens. #die1893 lebt und arbeitet längst in der Digitalität und geht mit dem Aufbau von Glasfaser-Campusnetzen für alle Quartiere einen weiteren Schritt – vielleicht sogar den größten seit dem Start ihres Change-Prozesses. Sind die Campus-Netze im November 2025 betriebsbereit, können alle Versorgungsthemen digital abgebildet werden – ohne Geschwindigkeitsverlust. Denn Glasfaser transportiert unbegrenzte Datenmengen in Lichtgeschwindigkeit. Im Mai 2024 ist Baustart für den Glasfaser-Ausbau bis in die Wohnungen der Mitglieder. Der größte Vorteil für die Genossenschaft: Die Infrastruktur gehört der 1893. Sie behält das Zepter des Handelns in der Hand und entscheidet, welche Daten an die Dienstleister gehen. Gerade hat #die1893 mit allen beteiligten Unternehmen den Startschuss gegeben. Vorangegangen sind viele Monate des Planens und Einarbeitens, damit in den Reihen der 1893 echte Glasfaser-Experten sitzen.

INNOVATIVES 24/7-SUPERMARKTKONZEPT

Vonovia testet in einem Pilotprojekt in München-Pasing den Betrieb eines personallosen Quartiershops, der 24 Stunden an sieben Tagen pro Woche geöffnet ist. Das Wohnungsunternehmen stellt dafür die passende Immobilie bereit. Der vollautomatisierte Laden wird in Kooperation mit dem Technologie-Start-up LateBird betrieben, das sowohl für das Shopkonzept als auch den Betrieb, inklusive Warenanlieferung und Sortiment, zuständig ist. Direkt im Quartier an der Lortzingstraße in München-Pasing wird für die Mieterinnen und Mieter des Vonovia Wohnquartiers die Nahversorgung mit Lebensmitteln und andere Produkte für den täglichen Bedarf ab sofort noch einfacher und bequemer. Je nach Bedarf und rund um die Uhr können sie dort einkaufen, auch ein Automat für Heißgetränke wird zur Verfügung stehen.



Einfach erfolgreich verwalten.

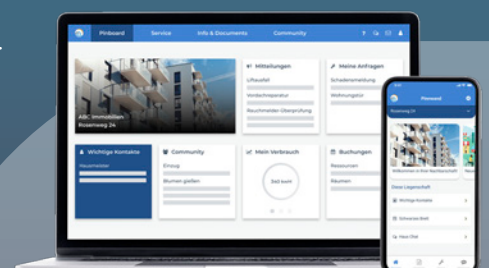
Mieterportal trifft auf künstliche Intelligenz

Der Game Changer für effizienten Kundenservice in der Wohnungsverwaltung

E-Post, Telefonanbindung & Mieterportal: Hybride Kundenkommunikation mit KI-gestütztem Vorgangsmanagement für eine effiziente Betreuung Ihrer Mieter.

Jetzt QR Code scannen und mehr erfahren!

casavi.com/de/wohnungsunternehmen/



START-UP-CORNER

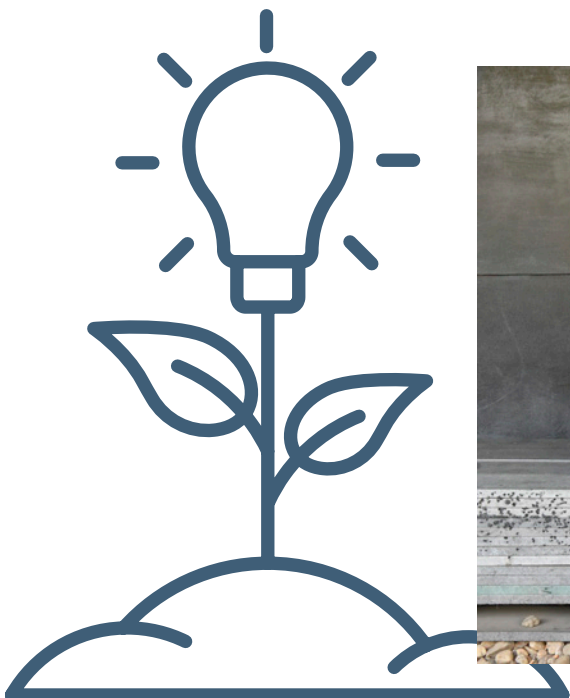
INNOVATIONEN FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE

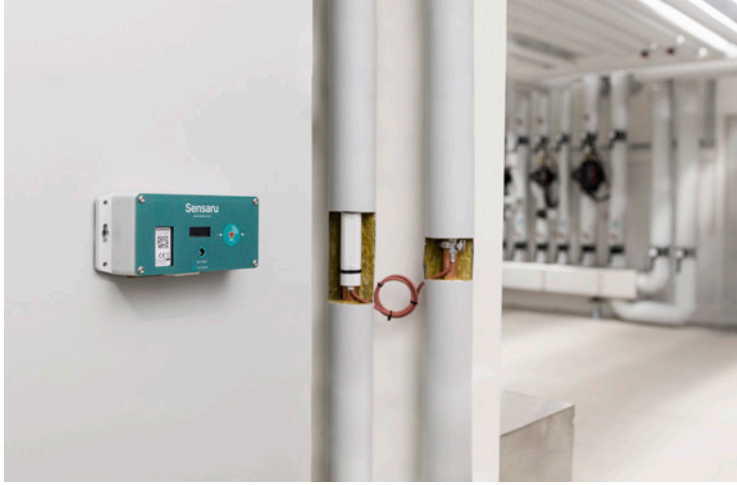
In der dynamischen Landschaft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spielen Start-ups eine zunehmend entscheidende Rolle. Ihre Innovationskraft und Agilität revolutionieren traditionelle Geschäftsmodelle und bringen die Branche voran. Durch technologische Durchbrüche und kundenorientierte Lösungen bieten sie nicht nur frischen Wind, sondern auch Antworten auf die komplexen Herausforderungen dieses vielschichtigen Sektors. Ihre Präsenz verspricht nicht nur Effizienzsteigerungen, sondern auch eine Neudefinition der Standards und Erwartungen im Bereich Wohnen und Immobilien. Sie verändern die Art und Weise, wie wir Wohnraum schaffen, suchen, kaufen, verwalten und nutzen.

AIR-Q

Das Leipziger Start-up air-Q hat sich in den letzten Jahren als führendes Unternehmen in der Luftqualitätsüberwachung etabliert, indem die Firma das leistungsfähigste, smarteste Luftmessgerät – den air-Q – entwickelt hat und erfolgreich anbietet. Mit der Fähigkeit, bis zu 15 Luftschadstoffe in Echtzeit via App und Web zu überwachen, bietet der air-Q Vermietern, Firmen und Privatkunden die Möglichkeit, Innenräume sicherer und gesünder zu gestalten. Der air-Q dient auch als wirksames Werkzeug zur Schimmelprävention und zur Überprüfung des Heiz- und Lüftverhaltens. Durch kontinuierliches Monitoring können Vermieter und Bewohner frühzeitig Anzeichen von Feuchtigkeit und Schadstoffen erkennen und Maßnahmen ergreifen, um Schimmelbildung zu verhindern. Darüber hinaus bietet der air-Q hilfreiche Alarmer, um Gefahren wie Feuer, Austritt von Gasen und unerwünschten Zutritt frühzeitig zu erkennen. Durch innovative Technologien und engagierte Forschung arbeitet air-Q kontinuierlich daran, die Lebensqualität für Menschen zu verbessern.

www.air-q.com





SENSARU

Das Prop-Tech-Start-up Sensaru hat sich zum Ziel gesetzt, die Wärmewende in der Wohnungswirtschaft aktiv zu unterstützen. Mit dem ersten selbstmontierbaren sensorischen Messsystem ermöglicht Sensaru eine unkomplizierte und kostengünstige Digitalisierung von Heizungsanlagen. Das System kann in weniger als einer Stunde ohne Fachpersonal installiert werden und bietet eine umfassende Messdatenerfassung, darunter Temperaturmessungen, Druck, Wasserkreislauf und Störmeldungen. Die Daten werden in Echtzeit in einer Cloud verarbeitet, die Einblicke in den Betriebszustand der Anlage gibt und gezielte Optimierungsvorschläge liefert. So können Wohnungsunternehmen ihre Heizungsanlagen effizienter gestalten, Anforderungen der EU einhalten und einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. „Messen und Analysieren ist der Schlüssel, um Heizungsanlagen effizienter zu machen. Mit unserem Plug-and-play-System machen wir genau das für Wohnungsunternehmen leichter. Im Schnitt sparen sie bis zu 30 Prozent Heizkosten – ohne große Investition“, erklärt Matthias Zeh von Sensaru.

www.sensaru.com

Sensaru

TERMIOS

Mehr Klimaschutz pro investiertem Euro: Das Technologieunternehmen termios möchte mit smarten, innovativen Lösungen den Heizenergieverbrauch in Wohngebäuden deutlich senken und leistet damit Pionierarbeit. Das Unternehmen wurde 2023 als Joint Venture von mantro als Company Builder, dem Unternehmen Oventrop und der LEG Immobilien SE gegründet. Durch die Zusammenarbeit von Experten aus der Wohnungswirtschaft und der Heizungsindustrie ist es termios gelungen, das intelligente Heizkörperthermostat „termios Pro“ zu entwickeln, das die spezifischen Anforderungen der Wohnungswirtschaft berücksichtigt. termios Pro nutzt die Vorteile künstlicher Heizintelligenz, ist dadurch wartungsarm und optimiert die Heizleistung kontinuierlich. Es ist außerdem für die Durchführung des gesetzlich geforderten hydraulischen

Abgleichs zertifiziert und ermöglicht Energieeinsparungen von bis zu 30 Prozent bei einer Investition von

nur wenigen hundert Euro pro Wohnung. Die intelligente Thermostatentechnologie ist damit eine kosteneffiziente Alternative zu aufwändigen Sanierungen – eine Win-win-Situation für Mieter, die Wohnungswirtschaft und für unser Klima.

www.termios.de

termios



Abbildungen: © Skyslines / Shutterstock.com; airQ; Sensaru; termios

gekartel

Erster VdS 6024 zertifizierter
Medientechnik-Anbieter

**Mieterkommunikation
digitalisieren
Prozesse in der Hausver-
waltung automatisieren**



Kommen Sie uns am **27.06.2024**
auf dem **WohnZukunftsTag**
am **Gemeinschaftsstand**

des **GdW Bundes-**
verband deutscher
Wohnungs- und
Immobilien-
unternehmen e.V.
auf dem **EUREF**
Campus in Berlin
besuchen!



Klaus Schäfer, CEO



Stephan Bräuer,
Bereichsleiter
Immobilien- & Woh-
nungswirtschaft

Oder buchen Sie einen
Onlinetermin



Mitglied im

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

DigiWoh

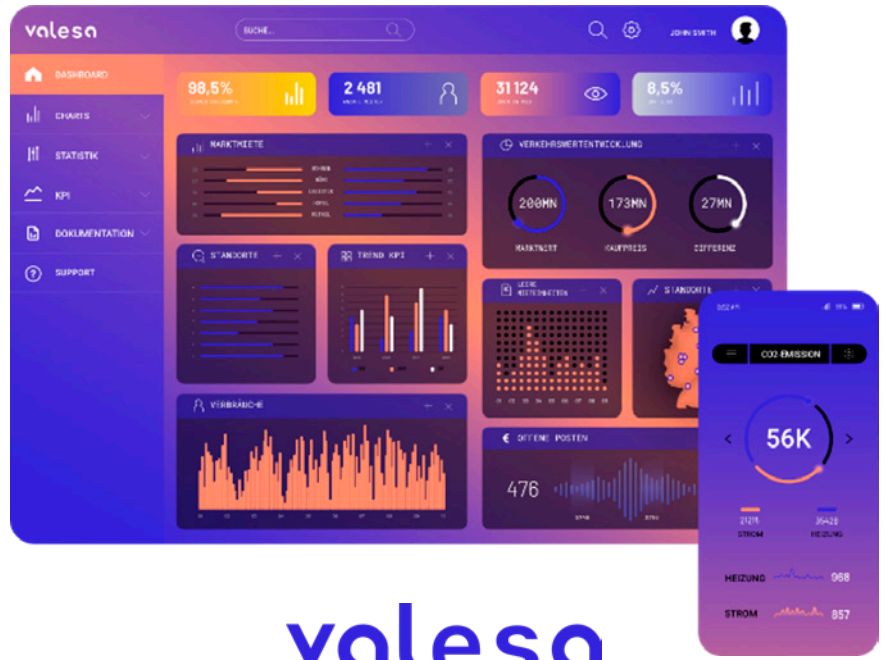
Ausgezeichnetes WohWiTech
des DigiWoh Kompetenz-
zentrum Digitalisierung
Wohnungswirtschaft e.V.

www.gekartel.de

VALESA

Wohnungs- und Immobilienunternehmen sammeln viele Daten zur Portfolioverwaltung, darunter Rentrolls, Businesspläne, Buchungsdaten, Liquidität, Finanzierungen, Verbräuche, Fortschritt und Kosten von Baumaßnahmen. Oft werden diese Daten in verschiedenen Systemen erfasst, aber leider erfüllen sie nur als Ganzes ihren Zweck. Konsolidiert werden die Daten oft in Excel, was zeitaufwändig und fehleranfällig ist. Valesa, ausgezeichnet mit dem deutschen Immobilienpreis, bietet eine maßgeschneiderte Software-Lösung an, um alle Datenströme eines Immobilienunternehmens zu automatisieren und zugänglich machen. Dabei setzt valesa auf KI-Lösungen, um das Auffinden und Analysieren von Daten so einfach zu machen wie das Schreiben einer Nachricht. Dadurch sparen Unternehmen Zeit, Nerven und erhöhen die Qualität der Grundlage für Entscheidungen.

www.valesa.de



valesa

RESI – Ideen, Kreativität und Innovation

Der Real Estate Start-up Incubator (kurz: RESI) ist das auf die Immobilienwirtschaft spezialisierte Gründungszentrum an der EBZ Business School.

finanzielle Förderung zur Erprobung von innovativen Ideen anbietet und zu weiteren Fördermöglichkeiten berät. Die Initiative wird von der Förderrichtlinie „StartUpLab@FH“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert.

Der Start-up Incubator bietet vielfältige Veranstaltungen, die nach außen geöffnet sind und Gründungsinteressierten die Chance geben, wichtiges Know-how für ihre Unternehmensgründung aufzubauen, sich mit anderen Gründungsinteressierten zu vernetzen, von erfahrenen Gründern zu lernen oder sich für eine eigene Idee inspirieren zu lassen.

Bei Fragen, Kooperationsanfragen oder Beratungsinteresse ist RESI unter resi@ebz-bs.de zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://studium.ebz-bs.de/real-estate-startup-incubator>



RESI unterstützt Gründungsinteressierte auf ihrem Weg zum eigenen Unternehmen, sodass aus Ideen, neuen Technologien und Forschungsergebnissen innovative, digitale sowie nachhaltige Geschäftsmodelle aus der und für die Immobilienbranche entstehen. Jede Idee, jeder Gründer und jede Gründerin ist einzigartig und benötigt unterschiedliche Impulse und Angebote. Aus diesem Grund geht RESI bei Beratungen individuell auf persönliche Ziele und Vorstellungen ein.

RESI richtet sich vor allem an Angehörige der EBZ Business School, für welche RESI eine

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



REAL ESTATE
START-UP
INCUBATOR



EBZ Business
School
University of Applied Sciences

GENERATIVE KI IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – *eine Einführung*

Kaum eine Konferenz oder Fachtagung, kommt derzeit ohne Keynote oder Fachortrag zu den Potenzialen oder dem Einfluss von künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft aus. Mit der Veröffentlichung von ChatGPT des Unternehmens OpenAI ab November 2022 katapultierte sich die KI-Technologie und speziell das Produkt ChatGPT in die Wahrnehmung von Nutzern und Unternehmen.

Quasi sofort diskutierten interessierte Fachkreise und normale Nutzer darüber: Ob, wann und wie ein Unternehmen jetzt KI-ready wird. Schnell ist dabei der Ruf nach Schulungen, Strategien und Budgets laut geworden.

Nicht, dass es nicht schon vorher neue Technologien gab. Dennoch ist diesmal etwas anders. Im Gegensatz zu Entwicklungen wie Big Data, IoT, Blockchain oder Virtual Reality (VR) und Augmented Reality (AR) war und sind die Ergebnisse von generativer künstlicher Intelligenz sofort erlebbar gewesen. Es war leicht möglich, Bilder, E-Mails, Antwortschreiben oder ganze Aufsätze als Antwort auf unsere Fragen zu bekommen.

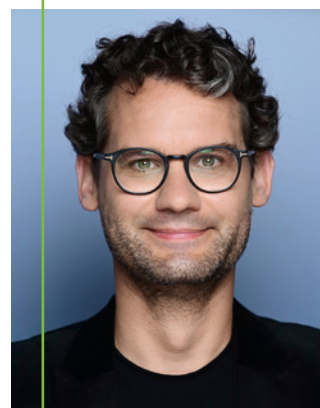
Diese direkte Erleb- und Nutzbarkeit greift dieser Artikel auf und möchte insgesamt einen gedanklichen Schritt zurückgehen, um eine kurze Einführung in diese Technologie zu geben. Mit dem Ziel, dass wir besser verstehen, wie diese Systeme arbeiten und was wir von ihnen zu erwarten haben.

DIE DEFINITION

Unter künstlicher Intelligenz (KI) verstehen wir Technologien, die menschliche Fähigkeiten im Sehen, Hören, Analysieren, Entscheiden und Handeln ergänzen und stärken. Diese Definition von Microsoft beschreibt KI allgemein sehr gut. Sie betont eine wesentliche Eigenschaft, die wir nicht stark genug hervorheben können. Modelle der generativen KI sprechen unsere Sprache! Sowohl unsere natürliche Sprache, unsere Schriftsprache, Bildsprache und Musik. Bald werden Modelle folgen, die Aktionen, Tätigkeiten von uns antizipieren und gegebenenfalls über andere Systeme ausführen können. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Versuch, verschiedene Anwendungen der generativen KI einzuordnen und so einen besseren Überblick zu geben.

Die beschriebenen Anwendungsmöglichkeiten in der Abbildung folgen dem Muster „Input – Output“. Was stellt der Mensch oder eine andere Anwendung als Eingabe bereit und welches Ergebnis ist zu erwarten?

Leicht und schnell erlebbar sind Text-zu-Text-Anwendungen. Als Eingabe dient dabei zum Beispiel die Beschreibung des erwünschten Ergebnisses und die Ausgabe erfolgt in Textform. Alternativ kann die Ausgabe in Form von Musikdateien, Sprache, Bildern oder Videos erfolgen. Relativ neu sind sprachbasierte Dialog-Systeme, die uns direkt Sprachausgaben bereitstellen. Gewissermaßen sind Echtzeitübersetzungen möglich oder Schritt-für-Schritt-Anleitungen zur Lösung eines Problems.



Arne Rajchowski
Leiter des Kompetenzzentrums Digitalisierung DigiWoh

DER AUSBLICK

Für die Zukunft versprechen die Gedanken „Concept to Concrete“ – und vereinfacht ausgedrückt „Werte zu Aktionen“ – interessante Weiterentwicklungen. Bisher sind die Eingaben in Systeme der generativen KI immer sehr konkret, sehr detailliert, um passende Ergebnisse zu erhalten. Mit mehr Erfahrungen, mehr Training ist es leicht vorstellbar, dass weniger konkrete Gedanken, eher Ideen und Konzepte ausreichen, um konkrete Pläne oder Vorschläge zu bekommen. Mit dem Konzept der „Large Action Modells“ erweitern wir diesen Gedanken der KI-Systeme, um konkrete Handlungen vorschlagen und gegebenenfalls deren Ausführung beeinflussen zu können.

Stellen wir uns nochmal den bereits beschriebenen Gedanken der „Eingabe – Ausgabe“ etwas abstrakter vor, so können wir uns leichter die Methode hinter den Systemen der generativen KI vorstellen. Die Basis sind sogenannte neuronale Netze, die ein „tiefes Lernen“ ermöglichen. Neuronale Netze haben eine Ein- sowie Ausgabebene und dazwischen etwa Arbeitsebenen. Die Eingabebene analysiert und zerlegt unsere Wünsche nach einer Antwort-Mail, gibt diese Ergebnisse weiter an die nächste Schicht, bis wir am Ende eine Textausgabe erhalten. Wir erhalten auf Wahrscheinlichkeiten beruhende Ergebnisse. Jedes Wort, jeder Satz hat für das neuronale Netz eine hohe

Wahrscheinlichkeit, dass dieser als nächstes kommen muss oder gut passt. Es gibt in der Regel keinen „Ergebnisspeicher“, den wir wie eine Internetsuche benutzen können.

Eine oft genannte Kritik an Ergebnissen aus beispielsweise ChatGPT betont die Unkreativität, den immer wiederkehrenden perfekten Schreibstil oder den Mangel an neuen Ideen. Das mag subjektiv alles richtig sein. Gerne würde ich jedoch den Gedanken ins Spiel bringen, dass die Ergebnisse einer KI, die mit unserem Wissen trainiert wurde, zudem ein Spiegel unserer Arbeit ist. Wie oft sind wir denn superkreativ und probieren immer neue Schreibstile aus?

DIE SCHATTENSEITEN

Widmen wir uns zum Ende einigen Schattenseiten, die mit dem Einsatz und Betrieb solcher Systeme einhergehen. Als Klassiker zählen Halluzinationen. Damit gemeint sind Fakten, Begründungen oder Quellen, die in Wirklichkeit nicht existieren. Sie passen allerdings hervorragend zu den Ausgabeergebnissen der KI. Diese Halluzinationen können noch nicht ausgeschlossen werden. Um diese Gefahr zu umgehen, gibt es die Möglichkeit, die Ausgabe auf große Wissensbasen zu beschränken. Dazu zählen zum Beispiel die GdW-Anwendungshilfen und sonstigen Publikationen. Die Textausgabe basiert in diesem Fall

Ein Versuch, die Möglichkeiten von generativer KI einzuordnen – wie kann uns diese Technologie helfen?

Text zu Text

Konkrete Eingaben liefern konkrete Textvorschläge für die weitere Verwendung.

Text zu Bild & Video

Erstellung von Bildern und Videos aus Texten und Bildern.

Text zu Musik

Erstellung von lizenzfreier Musik zur Benutzung in ...

Sprache zu Sprache

Sprachbasierte Dialog-Systeme ermöglichen die direkte Echtzeit-Interaktion.

Concept to Concrete

Keine konkreten Eingaben sind mehr nötig – Ideen & Rahmen reichen aus.

Werte zu Aktionen

Large Action Modelle bilden wahrscheinlich den nächsten Entwicklungsschritt.

ausschließlich auf dem zur Verfügung gestellten Wissen. Das Fachwort dazu lautet Retrieval-Augmented Generation (RAG).

Sehr gerne und zu Recht sind Ethik-Fragen oder falsche Trainingsdaten Bestandteil kritischer Auseinandersetzungen. Vor 20 Jahren war die Vorstellung eines erfolgreichen Managers in Deutschland definitiv sehr einseitig ausgeprägt. Eine KI lernt aus solchen „historischen“ Daten und damit in Verbindung stehenden jetzt fragwürdigen ethischen Betrachtungen.

Als letzter Aspekt dient die Beschreibung Masse und Macht. Mittels Vernetzungen in sozialen Netzen, Internetseiten oder anderen Kommunikationsmedien ist es gut vorstellbar, dass Informationen, Tatsachen, Meinungen, Fakten komplett erdacht sind, aber mit einer unglaublichen Masse und Macht veröffentlicht werden. Ganze Veranstaltungen, Pressetermine oder politische Vorhaben bereitet eine KI auf und kommuniziert diese. Es gibt keine generellen Lösungen für diese Schattenseiten. Diese müssen noch erarbeitet und von den Nutzern selbst ausprobiert werden.

DAS FAZIT

Wo und wie wir hoch effizient generative KI-Systeme in der Wohnungswirtschaft einsetzen können und werden, hängt von uns und verfügbaren Anwendungen ab. Darüber hinaus von unserer Fähigkeit, Probleme zu identifizieren und den Transfer zu Potenzialen einer KI herzustellen. Ebenso allerdings von der Verfügbarkeit guter Tools, die konkret Lösungen zu unseren Problemen beinhalten und die aktuelle Erlebbarkeit beibehalten. Wie schön wäre ein System, welches Dokumentationen und Nachweise automatisch erstellt, welches uns Berichtspflichten vollständig abnimmt. Wie praktisch wäre ein KI-System, welches aus Rechnungen automatisch Aktualisierungsvorschläge zu unseren Daten für den Bestand herausarbeitet. Diese und weitere Vorschläge können wir selbst aktiv erarbeiten, veröffentlichen und möglicherweise selbst umsetzen.

ENERGIESPAREN GANZ EINFACH UND SMART

Rüsten Sie sich für die Zukunft und sparen Sie bis zu 33% Heizkosten*. Besuchen Sie unseren Messestand und lassen Sie sich von unseren Experten beraten, wie Sie Ihre Immobilien zukunftssicher ausstatten können. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

WohnZukunftsTag
26.06. – 27.06.2024

**Vorbeikommen
lohnt sich!**



*Mehr Infos unter
homematic-ip.com

homematic 

MELDUNGEN

& News

STADT UND LAND erhält den Berliner Inklusionspreis 2023

Erstmals in der Unternehmensgeschichte hat die STADT UND LAND den Inklusionspreis des Landes Berlin in der Kategorie „Inklusive Beschäftigung – Mittelständische Unternehmen“ erhalten. Für die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft fängt Inklusion bei der Barrierefreiheit des Gebäudes an und hört nicht mit der Sensibilisierung der Mitarbeitenden zum Thema Diskriminierung auf. Die STADT UND LAND demon-

striert, dass Inklusion nicht nur ein gesetzliches Muss ist, sondern als gelebte Philosophie einen Beitrag zu einer diversen und erfolgreichen Arbeitswelt leisten kann. Die Auszeichnung überreichten Berlins Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe und der Präsident des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LaGe-So), Alexander Straßmeier. In ihrer Laudatio sagte Senatorin Kiziltepe: „Inklusion und Diversität sind fest in der Unternehmenskultur der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH verankert. Sie zeigen anderen Unternehmen, wie wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung Hand in Hand gehen.“



Alexander Straßmeier, Präsident des LaGeSo, die Betriebsratsvorsitzende der STADT UND LAND, Manuela Krüger, der Geschäftsführer der STADT UND LAND, Ingo Malter, und Berlins Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe (v. l.)

#ZAMMRÜGGN Für eine STARKE Demokratie

Am 23. Mai 2024 wurde das Grundgesetz 75 Jahre alt. Das und die Sorge um den Fortbestand unserer Demokratie lässt fünf Politiker aus unterschiedlichen Parteien zusammenrücken. Und zwar buchstäblich: Unter dem Titel „Zamrüggn für die Demokratie“ haben sie die Initiative gestartet, die unter anderem von der wbg Nürnberg unterstützt wird. Zamrüggn will die Demokratie in der Region stärken und für ein respektvolles Miteinander werben. Angeführt von Renate Schmidt (SPD) positionieren sich altgediente Nürnberger Politikerinnen und Politiker von FDP, CSU und Grünen gegen Rassismus, Antisemitismus und Populismus.



Die wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira und Frank Thyroff (v. l.) unterzeichnen den Demokratiepakt „Zamrüggn“.

**BAUGENOSSENSCHAFT LANGEN EG
IST ARBEITGEBER DER ZUKUNFT**

Die Baugenossenschaft Langen eG wurde von Deutschlands größtem Business-Magazin DUP UNTERNEHMER und dem Deutschen Innovationsinstitut für Nachhaltigkeit und Digitalisierung DIND als Arbeitgeber der Zukunft ausgezeichnet. Für diese Anerkennung wurde der Markenauftritt im Internet sowie ein umfassendes Social Listening durchgeführt. Die Methodik, Inhalte und Bewertungskriterien wurden mit Experten aus unterschiedlichen Branchen entwickelt. Beim Social Listening werden sowohl soziale Medien wie Youtube, Facebook, X und Instagram ausgewertet als auch Bewertungsportale, Blogs oder Foren berücksichtigt. Social Listening zeigt, was in den sozialen Medien gesprochen wird. Schon länger gibt es bei der Baugenossenschaft Langen eG daher flexible Arbeitszeiten und eine 35-Stunden-Woche. Digitalisierung, moderne technische Ausstattung und mobiles Arbeiten tragen zum modernen Erscheinungsbild bei. Zu den attraktiven Angeboten für Mitarbeitende zählen außerdem unter anderem Fortbildungsmöglichkeiten, Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und Team-Unternehmungen.

GESOBAU sozial engagiert

Im Rahmen des internen Unternehmensziels „1.300 Stunden sozial engagiert“ unterstützen die Mitarbeiter von GESOBAU in diesem Jahr erneut mit ihrer Zeit und wirken an verschiedenen gemeinnützigen Projekten in der Stadt mit. Für jede geleistete Stunde spendet das Unternehmen zudem 25 Euro an die GESOBAU-Stiftung. Die rund 550 Mitarbeitenden der GESOBAU haben die Möglichkeit, sich im Rahmen des internen Unternehmensziels für das Jahr 2024 auf unterschiedliche Weise zu engagieren. Dazu hat das Unternehmen berlinweit in seinen Beständen 90 Kooperations- und Stadtteilpartner angesprochen – wie Familientreffs, Stadtteilzentren, Seniorenzentren, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schulen und Sportvereine. Um nur einige Herzensprojekte zu nennen: Die Mitarbeitenden können zum Beispiel eine Lesepatenschaft für Kinder der Grundschule Pustebume in Hellersdorf übernehmen, obdachlosen Frauen bei Spielenachmittagen Gesellschaft leisten, bei Rikscha-Fahrten für Senioren in die Pedale treten oder Ausflüge für körperlich beeinträchtigte Menschen begleiten.

Zukunftssichere Energie für Immobilien.

Effiziente Systemlösungen.

Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Hauseigentümer wollen Qualitätsprodukte, die auch die Umwelt schonen, und Mieter möchten die Haushaltskasse nicht unnötig belasten. Buderus wird beiden Ansprüchen gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter www.buderus.de



Neuer LeitFaden

TECHNISCHE HERAUSFORDERUNGEN FÜR WÄRMEPUMPEN IN MEHRFAMILIENBESTANDSGEBÄUDEN

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE, der Bundesverband Wärmepumpe und die Deutsche Energie-Agentur (dena) haben einen LeitFaden erarbeitet, mit dem grundlegende Empfehlungen und Standards für den Einsatz von Wärmepumpen in Mehrfamilienbestandsgebäuden definiert werden. Mit dem LeitFaden wurde vorhandenes Wissen aufbereitet und weiterentwickelt, um die Technologie zu einem zentralen Bestandteil der künftigen Wärmeversorgung in Mehrfamilienhäusern weiterzuentwickeln.

BESTANDSGEBÄUDE IM FOKUS

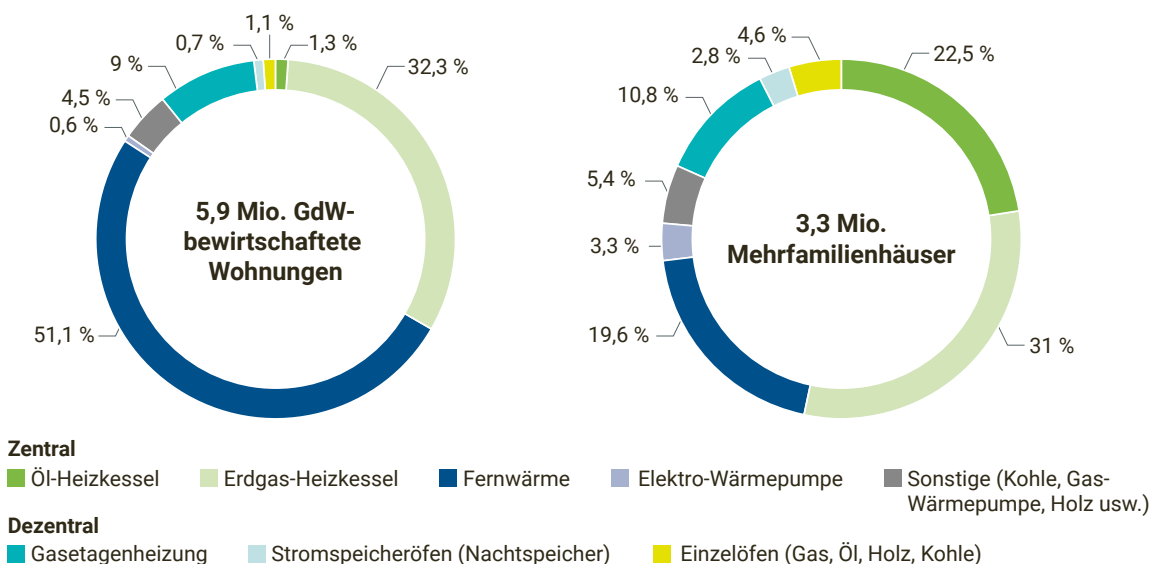
Zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Wohnungswirtschaft spielen Wärmepumpen eine entscheidende Rolle. Während der Zuwachs dieser

Technologie bis dato vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte, sind in den letzten Jahren die Bestandswohngebäude zunehmend in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Mit der jüngsten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes wurde der Rahmen gesetzt, die Energieträger zur Wärmeerzeugung nach und nach zu dekarbonisieren, um die Gebäude in Deutschland auf den Pfad der Klimaneutralität zu bringen. Die Wärmepumpe wird dabei häufig als erste Wahl ins Spiel gebracht.

VIELFÄLTIGE KOMBINATIONSMÖGLICHKEITEN

Während es bei Ein- und Zweifamilienhäusern bereits jahrelange Erfahrungen und erprobte Einbaukonzepte gibt, sind diese im Fall der Mehrfamilienhäuser rar gesät. Die Herausforderungen

VERTEILUNG VON HEIZSYSTEMEN ALLGEMEIN UND IN BEWIRTSCHAFTETEN WOHNUNGEN DER GDW-UNTERNEHMEN



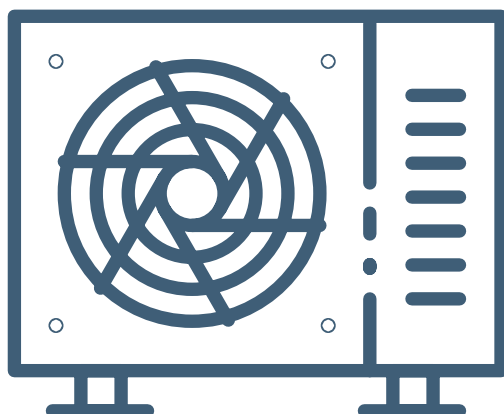
Quelle: BDEW 2023, GdW 2023, dena

jedoch sind vielfältig, zum Beispiel beim Ersatz von dezentralen Gasetagenheizungen oder der Trinkwarmwasserversorgung. Handlungsempfehlungen, an denen sich die Wohnungswirtschaft, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Besitzerinnen und Besitzer von Mehrfamilienhäusern orientieren können, gab es bis dato nicht in der notwendigen Breite.

Das Spektrum an Varianten und Kombinationsmöglichkeiten ist dabei praktisch unbegrenzt; verschiedene Wärmequellen und Wärmeübertragungssysteme, zentrale und dezentrale Systemlösungen, Bauarten und Aufstellungsmöglichkeiten sowie die konstante Effizienzsicherung können die Unternehmen vor Herausforderungen stellen. Aus technischer Sicht gibt es dabei für praktisch jede Fallkonstellation ein passendes Wärmepumpensystem. Glücklicherweise muss nicht jedes Wohnhaus umgestellt werden, denn mehr als die Hälfte der Bestände der GdW-Unternehmen werden bereits mit Fern- und Nahwärme versorgt, die mittel- oder langfristig ebenfalls dekarbonisiert wird. Dieser Anteil wird perspektivisch weiter zunehmen (Abbildung 1).

VERGLEICHEN UND BEWERTEN

Unabhängig von der letztendlich gewählten Wärmeversorgung sollte das gesamte Gebäudeportfolio einer Bewertung hinsichtlich der vor Ort zur Verfügung stehenden Wärmequellen und prospektiver Sanierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen unterzogen werden. Dabei sollten mögliche Wärmequellen und Versorgungskonzepte anhand von Investitions- und Betriebskosten verglichen werden. Sodann anschließend eine Umsetzungsstrategie für den Portfolio-Bestand, Quartiere beziehungsweise Einzelgebäude feststeht, kann mit der Planung und Umsetzung von Maßnahmen begonnen werden.



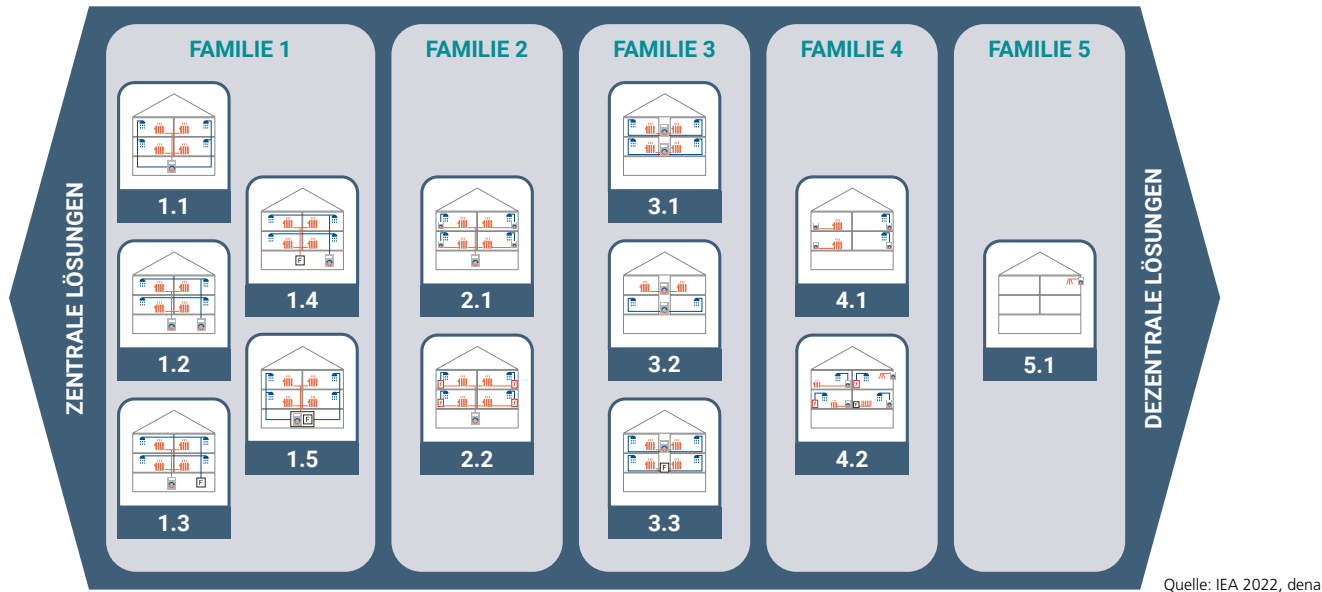
B&O Bau saniert mehrgeschossige Wohngebäude und schafft neuen Wohnraum in Holz- und Holzhybrid-Bauweise für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft. Von der Planung und Kalkulation über die serielle Fertigung der Holzwandelemente bis hin zur Montage. Alles aus einer Hand.



buo.de/bau

Das ist es.

SYSTEMATISIERUNG VON WÄRMEPUMPENLÖSUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN



ZENTRAL ODER DEZENTRAL

Damit Wärmepumpen am Ende einen hohen Anteil erneuerbarer Energien nutzen und der Strombedarf gering bleibt, müssen einige vorbereitende Maßnahmen getroffen werden. Anhand des Gebäudes und unter Berücksichtigung ökonomischer und sozialer Faktoren sollte die angestrebte Integrationstiefe des Wärmepumpensystems geklärt werden, also wie zentral oder dezentral es werden soll. Eine Systematisierung dieses Lösungsraums wurde von der Internationalen Energieagentur (IEA) erarbeitet (Abbildung 2).



FAKTOR VORLAUFTEMPERATUR

Je geringer der Temperaturunterschied, den die Wärmepumpe zwischen Wärmequelle und Vorlauftemperatur zu bewältigen hat, desto effizienter das Gesamtsystem. Insofern kommt der Bewertung der erforderlichen Vorlauftemperatur des Heizsystems und Maßnahmen für eine Absenkung dieser eine entscheidende Rolle zu. Oft ist die tatsächlich benötigte erforderliche Vorlauftemperatur geringer als erwartet und kann mit geringinvestiven Maßnahmen (Heizkurvenabsenkung, Heizkörperaustausch, hydraulischer Abgleich) verringert werden. Dazu ist eine raumweise Heizlastberechnung notwendig, um eventuell auszutauschende Heizkörper zu identifizieren.



FAKTOR

TRINKWASSERERWÄRMUNG

Eng verknüpft mit der Vorlauftemperatur ist das Thema der Trinkwassererwärmung. Dabei sind die Hygieneanforderungen einzuhalten, insbesondere die Verhinderung der Vermehrung von Legionellen. Dies geschieht in der Regel durch hohe Wassertemperaturen, was wiederum die Effizienz des Wärmepumpensystems beeinträchtigt. Anstelle von Erhitzung können moderne Systeme wie Ultrafiltration oder die Verringerung der Leitungslängen durch dezentrale Systeme eine Absenkung der Temperaturen bei gleichzeitiger Einhaltung der Hygieneanforderungen gewährleisten. Welche Lösung zu wählen ist, ist im Rahmen der übergreifenden Gesamtsystembetrachtung zu überprüfen.



FAKTOR DÄMMUNG

Die Reduzierung des Wärmebedarfs des Wohngebäudes durch Hüllsanierung kann einen Beitrag leisten den Wärmebedarf weiter zu reduzieren, allerdings ist dies nicht immer unbedingt notwendig. Die Ergebnisse aus bereits untersuchten Projekten zeigen, dass der Einsatz von Wärmepumpen keine „hochgedämmte“ Fassade wie KfW40 benötigt.



FAKTOR PLATZBEDARF

Wärmepumpensysteme stellen darüber hinaus neue Anforderungen hinsichtlich des Platzbedarfes, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes. Bei dezentralen Systemen muss ggf. mehr Platz in der Wohnung genutzt werden. Bei zentralen Systemen muss für die Erschließung der Wärmequellen eine entsprechende Fläche im Außenbereich vorhanden sein. Entsprechend ist dann die Schallbelastung zu beachten.

Wie aufgezeigt, kommen in einem Wärmepumpensystem eine Vielzahl von Komponenten zusammen, deren optimales Zusammenspiel für den effizienten Betrieb entscheidend ist. Dabei dominiert der Einfluss der Temperaturen aufseiten der Wärmequellen und aufseiten des Wärmeverbrauchs. Aufgrund von Fehlbetrieb kann der Endenergiebezug (Strom) stark ansteigen und einen ökonomischen Betrieb verhindern. In diesem Zusammenhang übernimmt die Betriebsüberwachung eine wichtige Rolle, denn ohne Überwachung der Anlage bleiben Fehlfunktionen oft unerkannt bzw. zeigen sich erst bei Abrechnung der Stromkosten für die Wärmepumpe.

Für nähere Informationen besuchen Sie
www.gebaeudeforum.de



Michel Böhm
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter im GdW-Referat
Bauen & Technik

B&O SERVICE

B&O Service übernimmt als Komplettanbieter alle technischen Dienstleistungen rund um die Wohnung. Von der Wohnungsmodernisierung bis hin zur Instandhaltung inklusive Wartung und der Bearbeitung von Versicherungsschäden.

Für Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland.



buo.de/service

Für alle
Wohnungen

SPAR- UND BAUVEREIN eG DORTMUND FÖRDERT QUARTIERSBEZOGENE LEBENSQUALITÄT DIE GGMBH ALS GEMEINNÜTZIGE INSTITUTION

Die SPARBAU Stiftung gGmbH der Spar- und Bauverein eG Dortmund wurde 2020 gegründet, um die Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren der Genossenschaft menschlicher zu gestalten. Sie fördert ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Projekte.

Ihre Arbeit gliedert sich in vier Förderschwerpunkte: Jugend- und Altenhilfe, Völkerverständigung, Kunst und Kultur sowie Unterstützung hilfsbedürftiger Personen. Der Satzungszweck wird in enger Zusammenarbeit mit der Spar- und Bauverein eG verwirklicht. Das Besondere an der SPARBAU Stiftung ist ihre Rechtsform: Als gemeinnützige GmbH mit dem Leitgedanken „Wir helfen, fördern und unterstützen“ unterliegt sie dem Handelsrecht.

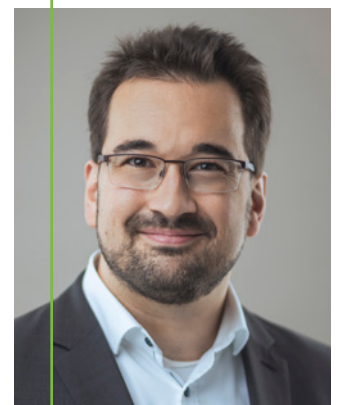
Im Gründungsprozess wurde die Genossenschaft durch den Prüfungsverband beraten, welche Rechtsform für die Zielerreichung ideal ist. Dabei bietet die Rechtsform der gGmbH die Möglichkeit, die Förderschwere umzusetzen, ohne dass Mittel der Genossenschaft als Gründungskapital in die Gesellschaft eingebracht werden müssen. Bei der Gründung wurden lediglich 25.000 Euro Stammkapital hinterlegt. Über das Budget, das die gGmbH jährlich von der eG erhält, entscheidet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand der Genossenschaft.

Die SPARBAU Stiftung legt großen Wert auf die Förderung eines regen und vielfältigen Gemeinschaftslebens. Sie bietet Mitmachangebote, die dazu beitragen, den Zusammenhalt in der Gemeinschaft zu stärken und ein Zusammengehörigkeitsgefühl zu schaffen. Dazu gehören zum Beispiel Open-Air-Kino-abende, Hofflohmärkte und Seniorensportangebote. Ziel ist es, für alle Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier ein lebendiges und lebenswertes Umfeld zu schaffen, in dem man sich wohlfühlen kann und gerne gemeinsam Zeit verbringt.

„Seit 130 Jahren engagieren wir uns für ein lebenswertes und bezahlbares Wohnumfeld im Großraum Dortmund. Mit der Gründung der SPARBAU Stiftung haben wir unser Angebot erweitert, um das Miteinander der Menschen in unseren Quartieren noch stärker zu fördern. Mit unseren Angeboten und Initiativen wollen wir positiv in die Gesellschaft hineinwirken und so das Zusammenleben und die Gemeinschaft beleben. Wir sind davon überzeugt, dass ein lebendiges und solidarisches Miteinander entscheidend für Lebensqualität und Wohlbefinden ist“, so Franz-Bernd Große-Wilde, Geschäftsführer der Stiftung und Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund.



Hofflohmärkte im Quartier



Karsten Statz
Leitung Vorstandsstab
Kommunikation &
Geschäftsbeziehungen
Spar- und Bauverein eG

Die SPARBAU Stiftung versteht sich nicht nur als aktiver Gestalter in den Quartieren der Genossenschaft, sondern auch als offener Raum für Kooperationen und Partnerschaften. Sie lädt daher interessierte Projektpartner herzlich ein, sich formlos zu melden und sich aktiv an der Förderung quartiersbezogener Projekte zu beteiligen. Diese Projekte können vielfältige Bereiche abdecken, von kulturellen Veranstaltungen über Umweltschutzprojekte bis hin zu sozialen Initiativen. Gemeinsam können innovative Lösungen gefunden und umgesetzt werden, um das Gemeinwesen nachhaltig zu stärken und zu verbessern.

Neben eigenen Projekten pflegt die Stiftung enge Kooperationen mit verschiedenen Projektpartnern, darunter dem Verein „Tausche Bildung für Wohnen e.V.“. Dieser engagiert sich vor allem in strukturell benachteiligten Stadtteilen, indem er jungen Erwachsenen kostenlosen Wohnraum zur Verfügung stellt. Diese fungieren im Gegenzug als Bildungspaten und unterstützen die schulische und persönliche Entwicklung von Kindern aus dem Quartier. In den so genannten „Tauschbars“ bieten die Bildungspaten nicht nur Lernhilfe, sondern auch Freizeitbetreuung und ein unterstützendes soziales Umfeld. Die Initiative trägt dazu bei, Bildungsungleichheiten abzubauen und die individuelle Entwicklung der Kinder in den Stadtteilen nachhaltig zu fördern.

Auch das diesjährige Stiftungsprojekt „12 gute Taten“ zielt darauf ab, Wohnumfeld, Engagement und zivilgesellschaftliche Selbstorganisation gleichermaßen zu stärken und die Förderzwecke mit monatlich wechselnden Aktionen im Großraum Dortmund zu unterstützen. Die Aktionen, die von den Mitarbeiter:innen der Spar- und Bauverein eG ehrenamtlich umgesetzt werden, helfen bedarfsgerecht und zielgerichtet, fördern das bürgerschaftliche Engagement in den genossenschaftlichen Wohngebieten und stärken diese dadurch nachhaltig. So werden beispielsweise Sachspenden gesammelt oder ausgewählte Organisationen direkt vor Ort unterstützt.

Eine Aktion unterstützte das Mütterzentrum Dortmund e.V., eine gemeinnützige Einrichtung, die sich von einer Familienselbsthilfeorganisation zu einem integrativen Treffpunkt für Menschen unterschiedlicher Generationen, Nationalitäten und Geschlechter entwickelt hat. Mit dem Projekt initiierte die Stiftung die fachgerechte Renovierung und Neugestaltung des Gemeinschafts- und Partykellers, der den Nutzerinnen und Nutzern des Zentrums einen angenehmeren und attraktiveren Raum für ihre Aktivitäten bietet. Darüber hinaus unterstützte die Stiftung an drei Tagen die Kana – Dortmunder Suppenküche e.V., eine wichtige Einrichtung,

Im Einsatz bei der Kana – Dortmunder Suppenküche e.V.



die täglich rund 300 bedürftige Gäste mit warmen Mahlzeiten und sozialer Beratung versorgt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft halfen bei der Zubereitung und Ausgabe der Speisen und leisteten damit einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der Einrichtung. Die Aktion „12 gute Taten“ unterstreicht die Bedeutung von Freiwilligenarbeit und bürgerschaftlichem Engagement.

Die Stiftung bedient sich zur Erfüllung ihrer Förderzwecke keines eigenen Personals. Die Geschäftsführung besteht in Personalunion aus dem Vorstandsvorsitzenden der Genossenschaft, Franz-Bernd Große-Wilde, und dem Vorstandsbevollmächtigten, Prof. Dr. Florian Ebrecht. Sie legen fest, welche Projekte gefördert werden. Die Aufgaben, die Mitarbeiter:innen der Genossenschaft für die Stiftung wahrnehmen, werden durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag rechtlich eindeutig geregelt und abgerechnet.

Neben der Möglichkeit, Projektpartner zu werden, besteht auch die Möglichkeit, die Aktivitäten der Stiftung direkt finanziell zu unterstützen. Dies kann für Unternehmen, Organisationen oder Privatpersonen eine wertvolle Möglichkeit sein, sich gesellschaftlich zu engagieren und einen positiven Beitrag für die lokale Gemeinschaft zu leisten. Alle Informationen zu den Fördermöglichkeiten sowie die Kontaktdaten für eine Zusammenarbeit finden Interessierte auf der Website der Stiftung SPARBAU unter www.sparbau-stiftung.de.



Mitarbeiterwohnen

BEZAHLBARES WOHNEN WIRD ZUM STANDORTFAKTOR

Der bezahlbare Wohnungsbau ist infolge sich überlagernder Krisen seit geraumer Zeit fast zum Erliegen gekommen. Umso wichtiger ist es auch für Arbeitgeber, sich um die wohnliche Versorgung ihrer Mitarbeiter zu bemühen. Das Mitarbeiterwohnen – traditionell bekannt unter dem Begriff der Werkswohnung – erlebt seit einigen Jahren ein Comeback. Es bietet zusätzliche Potenziale sowie konstruktive Lösungen für bezahlbares Wohnen. Die Wirtschaft engagiert sich hier mittlerweile in einer großen Bandbreite von Handwerksbetrieben bis hin zu Großkonzernen.

NEUE STUDIE

In der neuen Studie „Bezahlbares Wohnen wird zum Standortfaktor“ hat das Institut Regio-Kontext erneut bundesweit Arbeitgeber – vom Sanitärbetrieb bis hin zum Klinikum – beispielhaft dargestellt. Deren praktische Erfahrungen und Know-how mit dem Mitarbeiterwohnen stehen im Fokus der Untersuchung. In der mittlerweile vierten Studie geht es um aktuelle Entwicklungen mit dem Schwerpunkt Bezahlbarkeit der Angebote, industrielle Vorfertigung im Wohnungsbau, intelligente Flächennutzung, nachhaltige Energiekonzepte und mehr. Zusammen mit den Vorgängerstudien vervollständigt sich damit das Bild über ganz Deutschland, das ein Vorbild zum Nachahmen sein soll.

Elisabeth Kaiser, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesbauministerium, Andreas Beulich (BFW), Ingeborg Esser (GdW), Simon Wieland (RegioKontext), Lukas Siebenkotten (DMB) und Lisa Zeisluff (GdW) (v. l.)



DIE ANTWORT AUF FACHKRÄFTE- UND WOHNUNGSMANGEL

Die Rückkehr des Mitarbeiterwohnens spielt sich im Spannungsfeld zwischen Arbeits- und Wohnungsmarkt ab. Der Engpass bei Fachkräften in Industrie, Handwerk oder Gesundheitsdienstleistungen nimmt seit Jahren zu. Zuletzt gab jedes zweite Unternehmen in Deutschland an, offene Stellen mindestens teilweise nicht besetzen zu können, Tendenz steigend.

Zudem ist die Suche nach einer freien, bezahlbaren und passenden Wohnung in vielen Regionen deutlich schwerer geworden. Beide Aspekte, der Mangel an Fachkräften und bezahlbarem Wohnraum, gehören gegenwärtig zu den größten Risiken für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Viele Unternehmen haben das erkannt und gehen das Mitarbeiterwohnen neu an. Betriebliche Zukunftsfähigkeit sichert man heute auch über Wohnraum für die eigene Belegschaft.



**EBZ Business
School**
University of Applied Sciences

**die Immobilien-
hochschule.de**

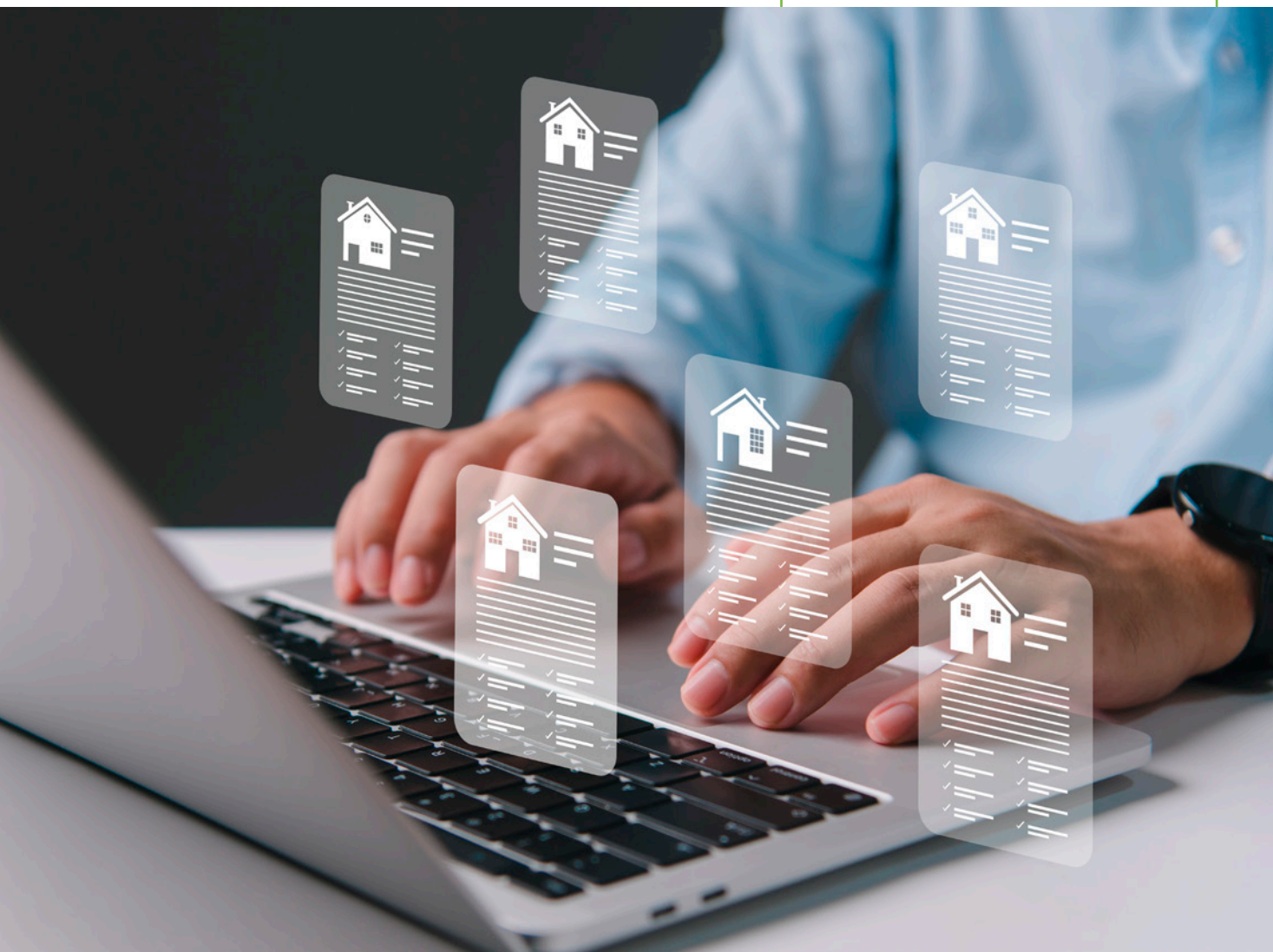
IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

**VOLLZEIT ODER BERUFSBEGLEITEND IN BOCHUM,
IN HAMBURG ODER REIN ONLINE**

- **BACHELOR REAL ESTATE**
- **BACHELOR NACHHALTIGES ENERGIE- & IMMOBILIENMANAGEMENT**
- **BACHELOR DIGITALISIERUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT**
- **WEITERE STUDIENGÄNGE**

**JETZT
INFORMIEREN!**





Die neue Studie beleuchtet zudem aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen, planungs- und genehmigungsrechtliche Grundlagen zur Schaffung von Baurecht, um vorhandene Brachflächen oder nicht mehr genutzte gewerbliche Flächen als Wohnbauflächen für das Mitarbeiterwohnen zu gewinnen – und formuliert Forderungen an Bund, Länder und Kommunen.

WICHTIGES INSTRUMENT DER PERSONALPOLITIK

„Die Wohnungsfrage wird immer mehr zu einer zentralen Frage für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Für die Bindung und Gewinnung von Fachkräften kann die Bereitstellung einer Wohnung ein zentrales Argument sein“, sagte **Elisabeth Kaiser**, Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. „Der Bund unterstützt mit verschiedenen Programmen, wie zum Beispiel der Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder dem Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau, die Schaffung von mehr

bezahlbarem Wohnraum. Diese Förderprogramme können auch von Arbeitgebern in Anspruch genommen werden.“

„Der Wohnungs- und Fachkräftemangel gefährdet den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mitarbeiterwohnen wird vor diesem Hintergrund zu einem wichtigen Instrument der Personalpolitik. Die unterschiedlichen Modelle aus der Praxis zeigen die Vielfalt der Branchen und Ansätze auf. Bund, Länder und vor allem auch Kommunen sollten Unternehmen dabei stärker unterstützen auch um die Wohnungsmärkte zu entlasten“, sagte **Simon Wieland**, Studien-Koordinator beim Berliner Institut RegioKontext.

„Das Mitarbeiterwohnen ist gerade jetzt, in der angespannten Situation von gleichzeitigem Wohnungs- und Fachkräftemangel, ein wichtiger Lösungs-Baustein für viele Unternehmen in Deutschland. Damit das Mitarbeiterwohnen künftig noch stärker genutzt werden und Fahrt aufnehmen kann, muss die Politik es noch stärker unterstützen und ermöglichen“, erklärte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Der Bund sollte einige steuerliche Stellschrauben im Bereich der Lohnsteuer zum Vorteil von mietenden Angestellten nachjustieren, umsatzsteuerliche Nachteile beim Erwerb von Belegungsrechten beseitigen und den Neubau von Mitarbeiterwohnungen fördern – steuerlich und mit einem eigenen, zusätzlichen Etat in der Wohnraumförderung von Bund und Ländern.“

„In den vergangenen Jahrzehnten wurden viele Werkwohnungen auch großer Firmen wie der Deutschen Bahn verkauft, weil mancher damals glaubte Werkwohnungen würden nicht mehr benötigt. Eine fatale Fehleinschätzung! Heute fehlen viele Fachkräfte, die wir nun aus dem Ausland nach Deutschland ‚locken‘ müssen. Dabei spielt die Wohnraumversorgung eine entscheidende Rolle. Wer keine Wohnung angeboten bekommt, geht in andere Länder. Also brauchen wir eine echte Renaissance des Werkwohnungsbaus“, so **Lukas Siebenkotten**, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB).

„Die Chancen und Potenziale, die sich hier bieten, sollten wir nutzen. Mitarbeiterwohnen ist jetzt und zukünftig ein wichtiges Element gerade für die Unternehmen, die dringend Fachkräfte suchen und so einen Anreiz schaffen für ihre Angestellten, indem sie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können. Darüber hinaus ist es in der schwierigen aktuellen Situation auch eine Chance für die Bauunternehmen, Projekte zu reaktivieren. Dazu erforderlich ist aber die generelle Aktivierung von Grundstücken bei den Unternehmen und in den Kommunen. Hierzu bedarf es, Hürden abzubauen und Möglichkeiten zu schaffen“, forderte **Andreas Beulich**, Bundesgeschäftsführer des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Zudem sollte die Baunutzungsverordnung in § 7 Absatz 2 geändert werden, um Wohnen in Kerngebieten zuzulassen, sind sich die Verbände BDB, BFW, DGfM, DMB, GdW und ZDB einig. Das Verbändebündnis ‚Wirtschaft macht Wohnen‘ appelliert darüber hinaus an die Kommunen, Mischgebiete proaktiv in urbane Gebiete umzuwandeln, um einen erhöhten Wohnanteil und höhere Baudichten zu ermöglichen.

MITARBEITERWOHNEN: TRADITIONSMODELL MIT GROSSEM ZUKUNFTSPOTENZIAL

Ende der siebziger Jahre gab es in der alten Bundesrepublik rund 450.000 bezahlbare Werkwohnungen. Heute ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnen gerade in den Metropolregionen immens groß. Die Wirtschaft kann hier einen erheblichen Beitrag leisten und beispielsweise auch Grundstücke, die nicht mehr für den Betrieb erforderlich sind, zur Verfügung stellen. Das Institut RegioKontext, das seit Jahren zum Mitarbeiterwohnen forscht und berät, erwartet, dass pro Jahr rund 10.000 Mitarbeiterwohnungen entstehen könnten.

Die aktuelle Studie, die Vorgängerstudie sowie weitere Unterlagen finden Sie hier:
<https://bit.ly/4a1zAFA>



WOHNUNGEN FÜR LANDESBEDIENSTETETE

DIE LANDESEIGENE GESELLSCHAFT: MÜNCHEN FREIHAM ALS MUSTERPROJEKT DER BAYERISCHEN WOHNUNGSFÜRSORGE

Tolles Jobangebot! Aber Standort München? Nein, danke! Das ist leider immer häufiger die Reaktion, wenn Arbeitnehmern ein Arbeitsplatz in München angeboten wird. Damit wird die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bei der angespannten Wohnungssituation in Ballungsräumen ein immer wichtigeres Argument im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte. Dies gilt insbesondere auch für die Angestellten im Öffentlichen Dienst und Beamte, deren Gehälter zwar beständig, aber häufig nicht ausreichend sind, um sich ein Leben in München gerade im Hinblick auf die hohen Mietkosten überhaupt leisten zu können. Dies verschärft das Problem, dass an allen Ecken und Enden und gerade in sensiblen Bereichen der Daseinsvorsorge etwa Polizisten, Lehrer oder Pflegekräfte fehlen, obwohl München immer weiter wächst.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Um für das zunehmende Problem der Wohnungsknappheit und vor allem auch der Bezahlbarkeit Abhilfe zu schaffen, baut die Stadibau – die „Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH“ – bezahlbare Wohnungen für Staatsbedienstete bayernweit, mit Schwerpunkt in München und dem Großraum München – so auch im neuen Stadtteil München Freiam im Münchener Westen. Auf dem 190 Hektar großen Areal sollen künftig 25.000 Bewohner leben und annähernd 15.000 Menschen arbeiten. Baubeginn für den neuesten Stadtteil Münchens war 2019, die Fertigstellung des zweiten und letzten Bauabschnitts ist bis 2040 geplant. Die Stadibau beteiligt sich an dem Neubau von Wohnungen in Freiam mit der Errichtung von 213 Wohneinheiten für Beschäftigte des Freistaates Bayern sowie einer Kindertagesstätte mit mehr als 100 Plätzen, die bereits an die Landeshauptstadt München übergeben und in Betrieb genommen wurde. Auch Gewerbeflächen und eine Tiefgarage befinden sich im Bauumfang. Insgesamt beläuft sich die Investition auf 74 Millionen Euro. Die Größen der Wohnungen reichen von Ein-Zimmer-Apartments für Singlehaushalte bis zu Fünf-Zimmer-Wohnungen für Familien. Die Größe der Wohnungen, der Wohnungsmix und die Grundrisse werden jeweils in Abstimmung mit der Wohnungsfürsorgestelle des Freistaates Bayern festgelegt und sind in erster Linie ausgerichtet am Bedarf der Staatsbediensteten.

GEMEINSAM MIT DEM FREISTAAT

Die Stadibau selbst kümmert sich seit nunmehr 50 Jahren um den Bau und die Verwaltung von Wohnungen für Bedienstete des Freistaates Bayern. Kernaufgabe und Gründungszweck der landeseigenen bayerischen Wohnungsbaugesellschaft liegen vor allem in der „Unterstützung des Freistaates bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der staatlichen Wohnungsfürsorge“. Der Bau von Staatsbedienstetenwohnungen wird vom Freistaat im Rahmen eines eigenen Programms in Anlehnung an die EOF-Wohnraumförderung finanziell unterstützt. Der „Werkwohnungsbau“



Arndt Weiß
Studierte Architektur in München sowie Wien und machte berufsbegleitend den Abschluss als Immobilienökonom (ADI). Er ist in der Bauherrenvertretung und im Bereich des geförderten Wohnungsbaus tätig.



des Freistaats bietet viele Vorteile: Er schafft oder erhöht das Baurecht auf Flächen des Freistaats und die Bebauung mit preisgünstigem Wohnraum. Er entlastet den Münchener Mietmarkt. Und er ist ein Angebot an Beschäftigte in wichtigen Bereichen der Daseinsvorsorge. Kurzum: Er ist wesentlich, um das Funktionieren von Verwaltung und Gesellschaft aufrecht zu erhalten. Neben der Stadibau engagiert sich der Freistaat über zwei weitere staatliche Wohnungsbaugesellschaften – die BayernHeim und das Siedlungswerk Nürnberg – auch am allgemeinen Markt für geförderten Wohnungsbau.

WOHNRAUM UND KITAS

Die Stadibau hat aktuell rund 8.790 Wohnungen im Bestand. Verfügbar sind über alle Wohn-

objekte hinweg verschiedene Wohnungsgrößen vom Ein-Zimmer-Apartment bis hin zu großen Familienwohnungen. Die Mietpreise sind dabei abhängig von der Lage, dem Baualter, dem Standard und der Fördersituation der Immobilie. In jedem Fall ist der Preis in der Regel deutlich unterhalb des örtlichen Mietspiegels. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist so groß wie noch nie. Daher hat die Stadibau bereits 2016 das bislang größte Neubauprogramm in ihrer Geschichte angestoßen. Seitdem wurden bereits rund 700 neue Wohnungen errichtet und weitere rund 1.150 Wohnungen sind im Bau. Das Baurecht sieht bei aktuellen Bauvorhaben häufig auch die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen vor. Daher befinden sich aktuell sieben Kitas im Bau oder in der Planung.

WER IST ANTRAGSBERECHTIGT?

Die Vergabe der Wohnungen an die Beschäftigten des Landes selbst wird von der Wohnungsfürsorgestelle bei der Dienststelle München des Landesamts für Finanzen gesteuert. Die Vermittlung einer Staatsbedienstetenwohnung ist antragsgebunden und für den Antragsteller kostenfrei. Antragsberechtigt sind Beschäftigte des Freistaates Bayern (einschließlich Universitätskliniken und Staatsbetriebe). Nach der Stellung des Antrages erfolgt die Zuteilung einer Dringlichkeitsstufe durch die Wohnungsfürsorgestelle und gegebenenfalls ein Angebot über eine angemessene Wohnung.

HOHE MASSSTÄBE

Die Bauobjekte der Stadibau stehen für hohe Planungs- und Wohnqualität. Der Anspruch bei Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen ist es, einen qualitativen, bedarfsgerechten und zeitgemäßen Wohnstandard für die Mieter zu schaffen. Darunter fällt beispielsweise auch das barrierefreie Wohnen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, kommen unter anderem moderne Dämm- und Heizungstechniken ebenso zum Einsatz wie erneuerbare Energien. Hohe Standards setzt die Stadibau auch beim Thema Nachhaltigkeit. Das alles sieht man auch in Freiham: Dort wurde beispielsweise – über die gesetzlichen Maßgaben für den Energiestandard hinaus – die massive Außenwandkonstruktion mit hoch wärmedämmenden, perlitgefüllten Poroton-Ziegeln S9 realisiert. Für einen monolithischen Ziegelputzgrund ohne Materialwechsel kamen ergänzende Zubehörprodukte zum Einsatz. Die ausgewählten Ziegel wurden vom TÜV Nord als „Klimaneutrale Ziegel“ zertifiziert. Für den Fassadenanstrich werden silikatische, mineralische Farben frei von Bioziden verwendet.





NATUR EINBEZIEHEN

In Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit wird neben den Bauwerken bei der Planung der Freiflächen auch auf eine umweltfreundliche Ausgestaltung, die für Mensch und Natur einen Rückzugsort auch in der Stadt schafft, geachtet. Dies bedeutet grundsätzlich eine Berücksichtigung der Anlage von Blühflächen und insektenfreundlicher Bepflanzung von Außenanlagen bei der Ausschreibung von Planungsleistungen. Oder auch speziell in Freiam: Hier wurden in der Fassade Brutplätze für verschiedene Vogelarten eingesetzt.

HERAUSFORDERUNGEN ANNEHMEN

Aktuell steht der staatliche Wohnungsbau aber vor den gleichen Herausforderungen wie die gesamte Branche: gestiegene Baukosten, gestiegene Bauzinsen und trotz der Konjunkturschwäche immer noch Probleme bei der Verfügbarkeit von Fachkräften. Daneben machen ständig steigende Anforderungen das Bauen noch teurer. Zusammengefasst: Es ist insgesamt eine große Herausforderung, unter den gegebenen Bedingungen noch preisgünstigen Wohnraum herstellen zu können. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen setzen die staatlichen Wohnbaugesellschaften aber ihre Anstrengungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum intensiv fort.





Planungsübersicht Quartier Bergmannsgrün

Wie wollen wir morgen leben?

ENTWICKLUNG EINES MODELLQUARTIERS FÜR DAS WOHNEN DER ZUKUNFT



Gregor Boldt
Fachbereichsleiter Unternehmenskommunikation von VIVAWEST. Seit Mai 2023 stellvertretender Projektleiter für das Modellquartier Bergmannsgrün in Dortmund.

Das Modellquartier Bergmannsgrün in Dortmund steht für die ganzheitliche Entwicklung einer typischen Wohnsiedlung der 1950er-Jahre zu einem Wohnquartier der Zukunft. VIVAWEST will hier zeigen, wie bezahlbares Wohnen und Klimaschutz miteinander vereinbar sind. Zur Internationalen Gartenausstellung Metropole Ruhr (IGA) 2027 soll es in weiten Teilen fertiggestellt sein. In das Projekt investiert VIVAWEST über 100 Millionen Euro.

Das „Wie wollen wir morgen leben“ steht bei der ganzheitlichen Quartiersentwicklung für uns im Mittelpunkt. Dabei geht es um viel mehr als die reine Immobilie. Neben zeitgemäßen Grundrissen, die Lebens- und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten bieten, einem guten technischen Standard der Gebäude, einem klimaresilienten Außenraum und ökologischen Aspekten der Energieversorgung geht es vor allem um das Zusammenleben: Wir fördern eine aktive, vernetzte Nachbarschaft, bieten Räume, die gemeinschaftlich genutzt werden können und berücksichtigen dabei die

großen Themen bezahlbares Wohnen, Klima und Mobilität.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung heißt bei uns: Auch die Mieter kommen zu Wort. Die Bewohner im Quartier Bergmannsgrün wurden in verschiedenen Beteiligungsformaten zu ihren Bedürfnissen, Wünschen und Ansprüchen befragt und die Erkenntnisse bei der Planung berücksichtigt. Das betrifft sowohl den Zeitraum nach der Fertigstellung als auch ganz konkret die aktuelle Bauphase. Zum Beispiel haben wir zwei Leerwohnungen möbliert, um unseren Mietern die Möglichkeit zu geben, sich eine kleine Auszeit von den Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnungen zu nehmen. Die Wohnungen können temporär über unser Quartiersbüro gebucht werden.

INDIVIDUELLE BETRACHTUNG

Eine ganzheitliche Herangehensweise ist immer ein wichtiger Faktor für nachhaltigen Erfolg bei der Quartiersentwicklung. Aber natürlich muss man bei jedem Projekt genau auf die vor Ort gegebenen Rahmenbedingungen und die vor-

gesehenen Maßnahmen schauen. Bergmannsgrün entspricht nicht dem Standard einer Quartiersentwicklung, denn neben dem Mix aus alt und neu im Gebäudebereich, denken wir auch die Außenbereiche neu und beziehen die Be- und Anwohner des Quartieres mit ein. Durch diese frühzeitige und kontinuierliche Kommunikation können mögliche Konflikte vermieden werden. Das erfordert eine sehr intensive Vorbereitung und Mitarbeitende im Mieterkontakt mit großem Fingerspitzengefühl und viel Empathie. Hier hat unser Team vor Ort im Quartier einen hervorragenden Job gemacht: Für nahezu alle betroffenen Mieter konnten wir ein neues Zuhause – zu einem großen Teil im Quartier – finden. Über die Umzugsthemen hinaus ist unser Team vor Ort im zum Projektstart eingerichteten Quartiersbüro auch weiterhin für unsere Mieter und die Anwohner ansprechbar.

NETZWERK FÜHRT ZUM ERFOLG

Um ein so großes und komplexes Projekt wie „Bergmannsgrün“ erfolgreich zu realisieren, braucht man starke Partner. Netzwerkarbeit ist hier das Allerwichtigste, und das gilt auf mehreren Ebenen. Konkret für die Quartiersentwicklung Bergmannsgrün haben wir drei Kooperationsebenen, die wir bespielen.

KOMMUNIKATIVE EBENE

In der kommunikativen Ebene sind wir neben der internen Abstimmung mit unseren Fachexperten in intensivem Austausch mit der Stadt Dortmund, mit dem Träger der neuen Kita und des Quartierscafés, mit sozialen Partnern für die gemeinschaftliche Aktivierung der Bewohnerschaft im Wohnumfeld und mit den IKU Dialoggestaltern, die uns als unabhängige Instanz in der Bewohner- und Anwohnerkommunikation unterstützen und spiegeln. Auch mit den Mietervereinen pflegen wir einen regelmäßigen Austausch. Sehr gute Erfahrungen haben wir in diesem Zusammenhang mit einem mehrmals im Jahr stattfindenden Dialogforum Bergmannsgrün gemacht. Dazu laden die Dialoggestalter die unterschiedlichen Interessengruppen ein, bestehend aus Vertretern der Mieter- und Nachbarschaft, Lokalpolitik, der örtlichen Wirtschaft und dem Mieterverein.

Planung für den Neubaubereich Bergmannsgrün



BAULICHE EBENE

Im baulichen Bereich sind ebenfalls viele Akteure und Fachunternehmen beteiligt. Neben unseren eigenen Gesellschaften für Handwerksdienstleistungen, Grünflächenmanagement, Multimediainfrastruktur und Abrechnungsdienste sind es insgesamt acht weitere. Die Koordination der am Bau Beteiligten obliegt den vor Ort tätigen Bauleitern, die dafür Sorge tragen, dass eng Hand in Hand gearbeitet wird.

WISSENSCHAFTLICHE EBENE

Wir begleiten das Projekt im Rahmen eines Forschungskolloquiums mit drei Reallaboren zur Zukunft des Wohnens. Die Themen sind: Lebensphasenorientierte Wohnmodelle, Kommunikation und Dienstleistungen und Wohnumfeld/Mobilität. Hier kooperieren wir mit InWIS Forschung und Beratung, und externen Professoren der EBZ Business School, der FH Münster sowie der Bauhaus-Universität Weimar. Um die Identifikation der Belegschaft mit dem Modellquartier zu stärken, haben wir die Beschäftigten in unserem Intranet dazu aufgerufen, sich mit ihren Ideen und ihrem Know-how für ein Quartier der Zukunft in den

Reallaboren zu beteiligen. Diesem Aufruf sind rund 30 Kolleginnen und Kollegen aller Altersklassen und Unternehmenssparten gefolgt, die sich regelmäßig in ihren Projektteams austauschen und ihre Ideen unterstützt durch unsere wissenschaftliche Begleitung vorantreiben. Bei der Präsentation der Zwischenergebnisse im Frühjahr war es beeindruckend zu erleben, wie engagiert die Kolleginnen und Kollegen bei der Sache sind und wie ihnen die Entwicklung von Bergmannsgrün ans Herz gewachsen ist.

DAS BESONDERE AM QUARTIER BERGMANNSGRÜN

Das Quartier entspricht architektonisch der Standardbauweise der 1950er-Jahre: Vorherrschend ist eine nicht hochgeschossige Zeilenbauweise sowie Außenanlagen mit wenig Aufenthaltsqualität. Baulich war das Quartier bei Projektstart 2022 auf einem Standard, der – bis auf die bereits modernisierten Immobilien und eine kleinere Nachverdichtung von 2019 – erneuerungsbedürftig war und zum Teil noch ist.

Planung für die Kita Bergmannsgrün





Quartiersentr ee; rechts im Bild Servicepoint mit Casino und Mikroapartments

Ein weiterer Ideentreiber bei der Standortwahl für unser Projekt und die gestalterischen Maßnahmen, ist der entstehende Zukunftsgarten der IGA 2027. Die damit verbundene Fragestellung „Wie wollen wir morgen leben?“ haben wir in unsere Quartiersentwicklung aufgenommen und versuchen, an vielen Stellen entsprechende Antworten zu geben. Wir hatten ursprünglich geplant, das Modellquartier im IGA-Jahr 2027 fertigzustellen. Die veränderten allgemeinwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen uns allerdings, wie viele andere Unternehmen, vor eine große Herausforderung: Gestiegene Kosten, anhaltend hohe Zinsen, die temporär fehlende Verfügbarkeit von Materialien usw. führen zu Verzögerungen und schwierig zu kalkulierenden Abläufen. Der erste Bauabschnitt mit der Modernisierung von 122 Wohnungen und dem Bau von 61 neuen Wohnungen durch Dachaufstockungen in Holzrahmenbauweise wird dennoch Ende des Jahres planmäßig abgeschlossen sein. Wir sind zuversichtlich, dass wir 2027 auch im Neubauabschnitt gut vorangekommen sein werden und das Wohnen der Zukunft auch dort sichtbar sein wird.

MEHRWERT DER QUARTIERSENTWICKLUNG VOR ORT

Das Modellquartier Bergmannsgrün hat das Ziel zu zeigen, wie bezahlbares Wohnen, funktionierende Nachbarschaften und Klimaschutz miteinander vereinbar sein können. Es soll einen Beitrag dazu leisten, in Dortmund den so dringend benötigten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Nach der Fertigstellung wird das Quartier um 118 moderne, senioren- und familiengerechte Wohnungen angewachsen sein – davon geplant knapp 50 Prozent öffentlich gefördert.

Durch die Kita, die gestalteten Flächen in den Außenbereichen und das Quartierszentrum mit Gastronomie und unterschiedlichen Angeboten für Bewohner und Nachbarn schafft Bergmannsgrün Raum für Begegnungen und fördert somit das soziale Miteinander nicht nur im Quartier, sondern sicherlich auch im gesamten Stadtteil. Vom Verlauf des Projekts und den gesammelten Erfahrungen erhoffen wir uns schließlich Erkenntnisse, inwiefern einzelne Bausteine auf weitere Quartiersentwicklungen übertragbar sind.

DIE PLATTE ALS Leuchtturmprojekt

Wir – die Rostocker Baugenossenschaft Neptun e.G. – gehen bei der Komplettmodernisierung des Plattenbaus neue Wege. Durch Entkernung sowie „Anbauten“ vorne und hinten werden die Grundrisse der Wohnungen wesentlich verändert und vergrößert. Solar kommt aufs Dach für Mieterstrom und Autoladestationen.

Aber man braucht starke Nerven, nicht nur um die Ämter zu überzeugen und zu gewinnen, sondern auch um durchzuhalten – 10 Jahre dauert das Projekt jetzt von der Idee bis zur Fertigstellung. Nicht zu vergessen die Preissteigerung, die Coronapandemie und und und... Aber jetzt gibt es überall lächelnde Gesichter – was will man mehr? Es ist einfach toll!

WAS IST PASSIERT?

Unser Balkon ist eigentlich ein zusätzliches Zimmer. Es gibt zwar keine Heizung, dafür aber eine bodentiefe Verglasung. Wenn die Sonne scheint, wird es hier selbst im Winter rasch angenehm warm. Wer in der Küche steht, bemerkt sofort den Komfort der Größe. Mehr Platz, mehr Luft, mehr Bewegungsfreiheit. Da, wo in der alten Wohnung

das Küchenfenster war, wurde die Wandplatte raugenommen. Von außen haben Bauarbeiter ein quadratisches Betonelement „angeflanscht“ und so die Außenmauer des Wohngebäudes um 2,5 Meter nach außen verschoben. Ähnlich ging man auf der anderen Gebäudeseite vor und sorgte so für mehr Platz in den Wohnungen. Außerdem wurde eine Etage aufgestockt.



Ina Liebing
ist seit 1. Juli 2013 Vorstandsmitglied und seit 2023 Vorstandssprecherin der Baugenossenschaft Neptun

GROSSTEIL BEREITS VERMIETET

Im Jahr 1968 wurde der Plattenbau in der Helsinkier Straße in Rostock Lütten Klein errichtet. Fünf Eingänge hat der fünfstöckige, langgezogene Block. Die führen zu insgesamt 100 Wohnungen. Das Gebäude lässt sich in drei Bauabschnitte einteilen. In den ersten Bauabschnitten wohnen bereits die Mieterinnen und Mieter in ihren neuen größeren Wohnungen. Beim dritten Teil legen die Handwerker letzte Hand an.

Während von draußen mit Hilfe eines mächtigen Autokrans die Metallrahmen mit den Fenstern für die Loggien montiert werden, wird im Gebäude gemalt, gehämmert, geschraubt. Der Innenausbau des letzten Bauabschnittes läuft auf Hochtouren. Bis Juni 2024 sollen alle Mieter einziehen können. Es wurden zusätzlich 1.000 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen. Die Wohnungen wurden zwischen 10 und 50 Quadratmeter größer. Es gibt Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern.

JEDE WOHNUNG BARRIEREFREI

Wer in das Wohnhaus eintritt, durchschreitet vier Meter, ehe sich das Treppenhaus nach links und rechts in zwei Stränge teilt. Von dort geht es – entweder mit dem Aufzug oder auf einer Treppe – in die einzelnen Etagen. Jede Wohnung kann barrierefrei erreicht werden. In den Wohnungen gibt es ebenfalls keine Stufen. Die Duschen sind bodentiefe und deshalb leicht für ältere Menschen zu nutzen.

So weit, so gewöhnlich, mag man denken. Die Modernisierung eines Wohngebäudes halt. Doch was die Baugenossenschaft Neptun hier in der Helsinkier Straße umsetzt, ist der Versuch, in die Jahre gekommene Bausubstanz nicht abzureißen, sondern dahingehend zu erweitern, dass sie heutigen Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter genügt. Unserer Genossenschaft kommt entgegen, dass die Platte, wie sie umgangssprachlich heißt, bei den Genossenschaftsmitgliedern heute noch begehrt ist. Zum einen, weil Otto Normalverbraucher sie bezahlen kann. Zum anderen, weil die Wohngebäude selbst mehr als 50 Jahre nach ihrer Errichtung in ihrer Substanz intakt sind. Die

damals verbauten Fertigteile sind von hoher Qualität, darin sind sich alle Experten einig.

NACHHALTIGKEIT IN DEN 70ERN

Zudem spielte schon bei den Planungen in den siebziger Jahren Nachhaltigkeit eine Rolle. Wer sich eine freigelegte Platte anschaut, entdeckt drei Schichten. Zwischen den Betonaußenschichten wurden acht Zentimeter Dämmung eingebaut. Das ist für heutige Verhältnisse zwar nicht viel, aber eben auch nicht nichts. Mit dem „Anflanschen“ der Betonelemente und der Verglasung der neuen Balkone erfüllt man moderne energetische Anforderungen. DDR-Plattenbauten sind viel zu schade, um abgerissen zu werden.

Aber da ist noch etwas, das in der aktuellen Debatte über Heizungstausch, Solardachpflicht oder Gründächer gern übersehen wird und den Plattenbauten gegenüber Neubauten einen unschätzbaren Vorteil verschafft: Betrachtet man die gesamte Lebensdauer, ist ihre Klimabilanz besser. Der größte Teil der Kohlendioxidemissionen eines Wohngebäudes fällt bei seiner Errichtung an. Mit anderen Worten: Je länger ein Haus steht, desto geringer werden seine Treibhausgasemissionen.

„GRAUE ENERGIE“ VERÄNDERT ALLES

Die Kosten werden – betrachtet man es rein ökologisch – am Ende in etwa genauso hoch sein wie der Aufwand für Abriss und Neubau. Anfangen haben wir mit 13 Millionen Euro, jetzt liegen wir bei einer Investitionssumme von 19 Millionen Euro. Berücksichtigt man jedoch die sogenannte graue Energie, die eher früher als später bei der Betrachtung von Wohngebäuden eine große Rolle spielen wird, stellt sich die Rechnung anders dar. Ich bin vorsichtig bei der Antwort auf die Frage, ob man künftig das Projekt Heskier Straße wiederholen wird. Noch sei das ein Experiment, und wir werden am Ende genau prüfen, was sinnvoll ist und was nicht. Es fließt ein, inwieweit die Politik ihre Förderung verändert. Zwar macht Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck keinen Hehl daraus, dass Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden Vorrang vor dem Neubau haben sollten. Er will die staatliche Förderung auf die Sanierung von Bestandsgebäuden konzentrieren. Das von der Ampelkoalition selbstverschuldete Haushaltschaos bedroht aber inzwischen sogar derartige Gewissheiten. Es bleibt abzuwarten, ob und was sich entwickeln konnte.



MEHR WOHNFLÄCHE GEWÜNSCHT

Eines haben die Haushaltskrise, das Gezerre um das Gebäudeenergiegesetz und die gestiegenen Energiekosten allerdings nicht verändert: den Wunsch der Menschen nach mehr Wohnfläche. Unser Projekt in der Helsinkier Straße bietet einen Ausweg aus dem Dilemma, wonach Grundrisse von Wohnungen bislang nur in engen Grenzen verändert werden konnten.

Zwar wurden Wohnungen in anderen Objekten zusammengelegt, gern über zwei Etagen miteinander verbunden. Wohnungen mit deutlich größeren Zimmern entstanden jedoch, und das nur in überschaubarer Zahl, wenn ein Wohngebäude aufgestockt wurde. Aber verglaste Balkone geben Lebensqualität und Wohnplatz. Eine Glastür gibt den Blick auf die große Loggia frei. Es fällt nicht schwer, sich vorzustellen, wie oft die künftigen Mieterinnen und Mieter hier sitzen, frühstücken oder sich einfach nur ausruhen werden. Draußen sein, ohne die Wohnung zu verlassen. Die verglasten Balkone sind zwischen zehn und 16 Quadratmeter groß und sehr beliebt. Bei Sonnenschein kann der Balkon wie ein Sommergarten genutzt werden, Scheiben werden aufgeschoben. Das ist für viele Mieterinnen und Mieter ein riesiges Plus.

Als der Wohnblock vor gut 50 Jahren gebaut wurde, war das der letzte Schrei. Wer eine Neubauwohnung zugewiesen bekam, hatte großes Glück gehabt – oder Beziehungen. Inzwischen reicht das längst nicht mehr. Heute wollen viele Mieterinnen und Mieter oftmals zwar ihr angestammtes Wohnquartier nicht verlassen und umziehen. Aber dennoch haben sie höhere Ansprüche: eine Dusche im Bad, mehr Platz in der Küche oder eben eine Loggia und ein Glasfaseranschluss darf ebenfalls nicht fehlen.

BLAUPAUSE FÜR UNSERE UNTERNEHMEN?

Das hat selbstverständlich seinen Preis, ohne die Bewohnerinnen und Bewohner am Ende zu überfordern. Die Wohnungen werden teurer. Vorher wurde das Haus unsaniert für fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter vermietet. Jetzt werden es ca. 12 Euro nettokalt sein. Das liegt auch daran, dass sich der (Um-)Bau – auch aufgrund der Coronapandemie – schon drei Jahre hinzieht. Aber unser Projekt findet viel Beachtung in der Branche und bei den Mitgliedern. Da hat ein Umdenken begonnen!



Wohnen, WO EINST GEARBEITET WURDE

Angesichts hoher Leerstände wird die Umwandlung von Büro- in Wohnraum intensiv diskutiert. Die Hamburger Genossenschaft KAIFU NORDLAND eG hat ihre ehemalige Geschäftsstelle zu Wohnungen für ihre Mitglieder umgebaut. Vorstand Dennis Voss über die Herausforderungen einer solchen Strategie:

Das Gebäude in der Sophienallee im Herzen des Hamburger Stadtteils Eimsbüttel war jahrzehntelang unsere Heimat. Hier lenkten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der KAIFU die Geschicke unserer Genossenschaft mit nunmehr rund 9.000 Mitgliedern und über 5.000 Wohnungen.

Mitte der 2010er-Jahre wurde uns klar, dass wir auf Sicht den Standort wechseln müssen: Die Büros in der Sophienallee waren nicht mehr zeitgemäß und platzten aus allen Nähten. Wir sind in der neuen Geschäftsstelle an der Kieler Straße in Hamburg-Stellingen mit einem innovativen Raumkonzept und modernster Technik sehr gut angekommen. Mit dem Umzug stellte sich jedoch eine wichtige Frage: Was machen wir mit dem Gebäude an der Sophienallee?

BÜRO- ODER WOHNRAUM?

Zunächst haben wir erwogen, die Büroräume wieder gewerblich zu vermieten. Aber auch dann hätten wir erheblich in die erforderliche Modernisierung investieren müssen. Also haben wir uns auf unser Kerngeschäft als Genossenschaft besonnen: Die Vermietung von Wohnraum.

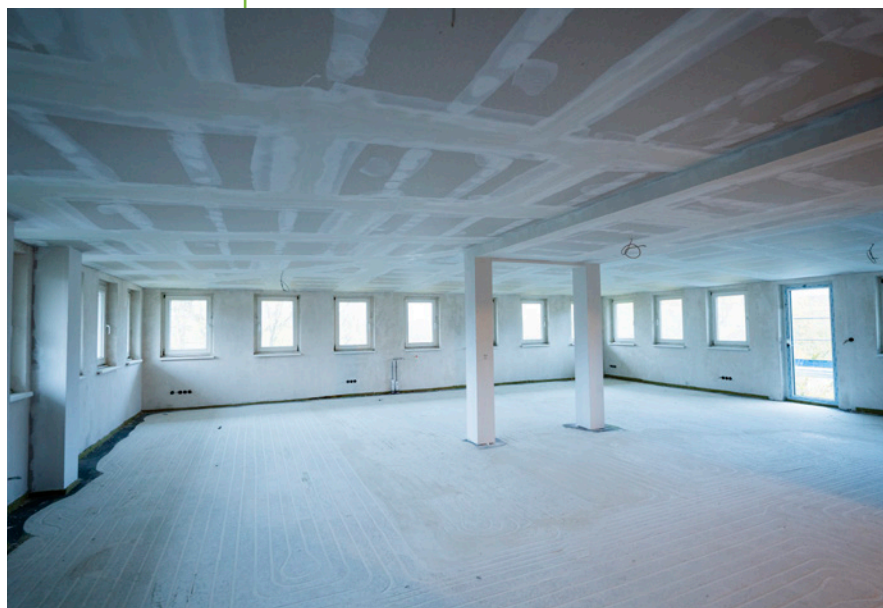
Bekanntermaßen wird die Umwandlung von Büro- zu Wohnraum in der Branche derzeit intensiv diskutiert. Die Pandemie hat einen Homeoffice-Boom ausgelöst. Mittlerweile erlauben rund 61 Prozent der deutschen Unternehmen ihren Mitarbeitenden, an einzelnen Tagen mobil zu arbeiten. Viele Firmen mieten inzwischen Büroflächen ab, die Leerstandsquote wird nach Expertenschätzungen

Die ehemalige Geschäftsstelle der KAIFU NORDLAND eG



Dennis Voss
ist seit 2017 kaufmännischer
Vorstand der Wohnungsbau-
genossenschaft KAIFU-
NORDLAND eG.

Der Komplex in der Sophienallee beherbergt nun 10 Wohnungen mit Größen von 47 und 123 Quadratmetern.



HERAUSFORDERUNGEN ANGENOMMEN

Obwohl die Voraussetzungen für die Umwandlung günstig waren, war das Projekt alles andere als trivial. Besonders aufwendig waren der Einbau der Balkone in statischer Hinsicht und die Maßnahmen zum Brandschutz. Zudem zeigte sich, dass es bei Bauten aus den 50er-Jahren kaum exakte Unterlagen gibt, allein die korrekte Zuordnung der Schächte in der Tiefgarage glich einer Detektivarbeit.

auf über fünf Prozent steigen. Gleichzeitig fehlen Zigtausende bezahlbare Mietwohnungen. Die dramatisch gestiegenen Zinsen und Baukosten haben viele Bauprojekte gestoppt, allein in Hamburg hat sich die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr halbiert.

QUALITATIV ANSPRUCHSVOLL

Unsere ehemalige Geschäftsstelle bot sich architektonisch für einen Umbau an. Die Kubatur gleicht einem Wohngebäude, es ist sogar direkt mit einem Wohnhaus der KAIFU verbunden. Wir haben die Bausubstanz und die Grundrisse geprüft, dann ein Architekturbüro beauftragt. Um Platz für die zehn Wohnungen mit Größen von 47 bis 123 Quadratmetern zu schaffen, wurden im angrenzenden Wohnhaus Wohnungstrennwände herausgerissen.

Beim Umbau haben wir großen Wert auf Qualität gelegt. Alle Wohnungen haben wir mit Fußbodenheizungen ausgestattet, die aus Schallschutzgründen in schwimmendem Gussasphalt verlegt wurden. Jede Wohnung erhielt einen Balkon und eine Einbauküche, die Bäder einen keramischen Bodenbelag und einen zusätzlichen Handtuchheizkörper. Die Tiefgarage haben wir saniert und mit Elektroladesäulen ausgestattet. Die Mieten liegen bei durchschnittlich 13,50 Euro nettokalt, was für Wohnungen dieses Standards in einer sehr guten Lage angemessen ist. Entsprechend begehrt waren die Wohnungen, binnen kurzer Zeit haben wir neun von zehn Wohnungen an Mitglieder vergeben können.

Im Rückblick hat sich unsere Entscheidung für die Umwandlung als völlig richtig erwiesen. Wir haben für unsere Mitglieder dringend benötigten Wohnraum in begehrter Lage geschaffen. Leider hat sich das Projekt aufgrund der aufwendigen behördlichen Genehmigungsverfahren deutlich länger hingezogen als geplant, wodurch sich die Fertigstellung massiv verzögert hat. Ein Problem war, dass das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das die Soziale Erhaltungsverordnung der Stadt Hamburg gilt. Damit will der Senat bauliche Aufwertungen von Wohngebäuden einschränken, damit Mieten bezahlbar bleiben und eine weitere Gentrifikation des Quartiers verhindert wird. In der Praxis führt dieser Maßnahmenkatalog allerdings dazu, dass die Genehmigungsverfahren noch komplexer werden, da geht es dann um Details wie die Größe der Balkone. Das kostet Zeit – und angesichts dramatisch steigender Baukosten viel Geld.

VORAUSSETZUNGEN BEDENKEN

Prinzipiell halte ich die Umwandlung von Büro- in Wohnraum für eine gute Lösung, um Wohnraum zu schaffen – aus meiner Sicht vielversprechender als Aufstockungen. Dies kann auch Innenstadtlagen beleben. Und natürlich ist diese Strategie mit Blick auf die graue Energie nachhaltiger als der übliche Weg Abriss/Neubau. Doch zur Wahrheit gehört eben auch, dass unser Gebäude architektonisch ungleich besser für den Umbau geeignet war als die üblichen Bürogebäude in Skelettbauweise, in die man die für die Wohnungen notwendigen Küchen und Bäder nur mit großem Aufwand einbauen kann.

Und es gibt noch einen weiteren Faktor: Das Gebäude an der Sophienallee ist unser Eigentum. Viele Bürogebäude gehören bekanntermaßen großen Fondsgesellschaften, die in der Hoffnung auf einen solventen Gewerbemietler auch einen vorübergehenden Leerstand in Kauf nehmen. Denn in aller Regel sind Gewerbemietern deutlich höher, zudem gibt es – anders als im Wohnungsmarkt – keinen Mietenspiegel, der die Höhe von Mietanpassungen begrenzt.

In der Diskussion wird zudem oft übersehen, dass viele Bürogebäude in schmucklosen Gewerbe-Quartieren liegen, die für das Wohnen kaum geeignet sind. Etwa in unmittelbarer Nähe von Autobahnen oder Bundesstraßen, ohne vernünftige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Unsere Mieter in der Sophienallee dagegen können die nächste U-Bahn-Station fußläufig erreichen, Geschäfte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe.

BESSERE RAHMENBEDINGUNGEN

Aus meiner Sicht kann die Umwandlung von Büro in Wohnraum nur einer von mehreren Wegen sein, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor allem müssen Politik und Verwaltung endlich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Dazu gehört allen voran die Entschlackung der Bauordnung, allein dadurch könnten die Bau- und Sanierungskosten

um zehn bis 15 Prozent gesenkt werden. Nach einer Erhebung des Vereins der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, dem auch die KAIFU angehört, sind allein in Hamburg die Baukosten von 2.700 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2005 auf 5.800 Euro im Jahr 2023 gestiegen.

Wir erleben diese Problematik gerade bei einem Neubauprojekt der KAIFU im Hamburger Stadtteil Lokstedt. Vom Planungsstart bis zum Baubeginn vergingen sieben Jahre. In dieser Zeit haben sich die Baukosten dramatisch erhöht und die Finanzierungskosten verdreifacht, so dass wir die ursprünglich kalkulierten Mieten deutlich erhöhen müssen. Wir brauchen dringend Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in den Behörden, die ihre Aufgabe darin sehen, bei der Beseitigung von Hindernissen zu helfen.

Umso mehr freue ich mich über das Gelingen unseres Projektes in der Sophienallee. Ich bin überzeugt, dass sich die Mieter in unserem ehemaligen Bürogebäude sehr wohlfühlen werden. Die Kolleginnen und Kollegen der KAIFU haben wir nach dem Umbau zu einer Besichtigungstour eingeladen. Sie wissen: Dort wo sie einst gearbeitet haben, wohnen nun unsere Mitglieder. Das ist ein sehr gutes Gefühl.

Jede Wohnung erhielt eine Einbauküche.



MELDUNGEN & News

TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Am 4. Mai 2024 fand der Tag der Städtebauförderung statt. Die GdW-Mitgliedsunternehmen beteiligen sich seit vielen Jahren bei zahlreichen Veranstaltungen und Initiativen des bundesweiten Aktionstages als Partner der Städte. Der Tag der

Städtebauförderung stärkt die Wahrnehmung in der Gesellschaft für die Ziele und Strategien für lebenswerte Städte, mit denen sich unsere Unternehmen vor Ort tagtäglich befassen.

Sie haben mit Ihrem Unternehmen ebenfalls teilgenommen? Dann senden Sie uns Fotos von Ihrer Veranstaltung zum Tag der Städtebauförderung an redaktion@wi-aktuell.de!



Social-Media-Kampagnen: Gegen Rechts und für Europa

Vor der Europawahl am 9. Juni 2024 hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW einen Aufruf gestartet und dafür Plakate sowie Animationen mit verschiedenen Claims entwickelt. Das Material wurde Mitgliedsunternehmen des GdW zur Verfügung gestellt.

Außerdem hat sich der GdW im Rahmen seiner aktuellen Social-Media-Kampagne zudem gegen Hass und Fremdenfeindlichkeit positioniert sowie entsprechende Motive und Animationen veröffentlicht.



Der GdW auf Bundesparteitagen

Im April und Mai fanden die Bundesparteitage der CDU und der FDP statt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war mit seinem Stand vor Ort und informierte in Gesprächen und mit umfangreichem Informationsmaterial über die zentralen wohnungspolitischen Handlungsfelder und Forderungen der Branche.



JAHRESEMPFANG DER BID

„Weniger Bürokratie, mehr Bauland und mehr Unterstützung für bezahlbaren Wohnungsbau nötig“ – das waren die Forderungen der Unternehmer auf dem traditionellen Jahresempfang der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) unter dem Vorsitz des GdW am 21. Februar 2024 in Berlin. Der Parlamentarische Abend hat einmal mehr sehr deutlich gemacht, warum unter anderem der Neubau in Deutschland nicht mehr funktioniert. Die BID hatte Abgeordnete des Deutschen Bundestages und Spitzenvertreter des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen eingeladen.





Große Herausforderungen

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM FOKUS DER EU-POLITIK FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

Seit den ersten Wahlen zum Europäischen Parlament in den EU-Mitgliedstaaten im Jahr 1979 hat es bislang wohl keine Wahl gegeben, die international, europäisch und national im Kontext derartig großer Herausforderungen stattfand, wie wir sie aktuell vor uns haben.

Der Krieg gegen die Ukraine, der Krieg im Gaza-Streifen, die Energieversorgungssicherheit in Europa sowie die notwendige Transformation zu einer klimaneutralen Union mit Anforderungen an alle Lebensbereiche der Menschen sind nur einige der hochbrisanten Themen, die derzeit die EU bewegen und in den Mitgliedstaaten ausgehandelt werden.



Die aktuellen und künftigen Veränderungen werden alle Bürger betreffen – sei es in ihrem Arbeitsumfeld oder beim Thema Wohnen. Hierauf gibt es keine einfachen Antworten, sondern es bedarf einer sozial verantwortlichen Politik, um die gesellschaftliche, wirtschaftliche und soziale Transformation für die Menschen und Unternehmen verträglich zu gestalten. Statt weiterer Polarisierung braucht es Antworten, die die Menschen wieder zusammenbringen.

GREEN DEAL: FINANZIELLE UND BÜROKRATISCHE BELASTUNGEN MÜSSEN BEWÄLTIGT WERDEN

Die Einführung des Green Deals durch die Europäische Union hat eine umfassende Agenda für eine nachhaltige Zukunft geschaffen. Obwohl die Wohnungswirtschaft grundsätzlich die Ziele des Green Deals unterstützt, gibt es Bedenken hinsichtlich der finanziellen Belastungen und bürokratischen Hürden. Die Wohnungswirtschaft betont die Notwendigkeit einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit, um die ökonomischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

Besonders kritisch sieht die Wohnungswirtschaft die Auswirkungen der europäischen Gesetzgebung auf

die finanziellen und baurechtlichen Rahmenbedingungen. Regelungen wie die Gebäudeeffizienzrichtlinie oder Basel III haben zu einer Verschärfung der Wohnungskrise geführt und erfordern dringend eine Anpassung.

STÄRKERE BERÜCKSICHTIGUNG WIRTSCHAFTLICHER BELANGE NOTWENDIG

Für die kommende Legislaturperiode fordert der GdW eine stärkere Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der Wohnungswirtschaft in der europäischen Politik. In einem Positionspapier für die Jahre 2024 bis 2029 werden klare Themen und Forderungen formuliert, die die Interessen der deutschen Wohnungswirtschaft vertreten und eine nachhaltige Entwicklung des Immobiliensektors in Europa vorantreiben sollen.

In seinem Positionspapier adressiert der GdW unter anderem die Maßnahmen des Green Deal, der Wirtschaftlichkeit im Gebäudesektor und der Kreislaufwirtschaft. Es wird die Einführung einer EU-Taxonomie diskutiert sowie Verbesserungen im EU-Vergaberecht vorgeschlagen, um den Baubeginn von bezahlbarem Wohnraum zu beschleunigen.

KMU-DEFINITION UND WEITERE EUROPÄISCHE SCHWERPUNKTE

Die Revision der EU-Definition für Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ist ein weiterer Schwerpunkt des Positionspapiers. Der GdW kritisiert die aktuelle Definition, die einige deutsche kommunale Wohnungsunternehmen bei Energieaudits und Förderprogrammen benachteiligt, und fordert eine Aktualisierung, um diese Benachteiligung zu beenden.

Darüber hinaus betont der GdW in seinem Positionspapier die Bedeutung einer integrierten Stadtentwicklung und regionalen Kohäsionspolitik für vielfältige, lebenswerte und nachhaltige europäische Städte. Weitere Themen sind die Förderung von sozialer Infrastruktur, Wohnungslosigkeit, demografischem Wandel und Breitbandnetzausbau sowie die Bedeutung der Digitalisierung für nachhaltigen Wohlstand und sozialen Zusammenhalt. Der Umgang mit Daten und Datenschutz sind dabei zentrale Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft stellen muss.

Das Positionspapier finden Sie unter
**[www.gdw.de/downloads/publikationen/
europapositionspapier](http://www.gdw.de/downloads/publikationen/europapositionspapier)**



WOHNUNGSBAUTAG 2024

KLARES ZEICHEN – DIE REGIERUNG HÖRT WEG

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in seiner Bereinigungssitzung für den Bundeshaushalt 2024 positiv überrascht: Mit dem Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) wurde erstmals anerkannt, dass es aktuell eine Förderung für den regulären, bezahlbaren Wohnungsbau geben muss, dessen Zweck die Begrenzung der Miethöhe ist. Bisher wurde in Deutschland der soziale Wohnraum gefördert sowie der Klimaschutz im Segment der hochpreisigen Wohnungen. Der reguläre „Mittelbau“ ist grundsätzlich dem Markt überlassen, allerdings den Einschränkungen des Mietrechts unterworfen.

Die explosionsartigen Preis- und Zinsentwicklungen der letzten Jahre haben nun dazu geführt, dass in diesem frei finanzierten Wohnungssegment eine Nettokaltmiete von 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter erforderlich ist, um die Kosten zu decken. Diese Miethöhe ist in der Mitte der Gesellschaft nicht darstellbar. Bezahlbarer Wohnraum muss jedoch weiterhin für die breite Mitte garantiert sein, sollen der soziale Zusammenhalt und die politische Stabilität nicht gefährdet werden. Hier setzt das KNN-Programm an, indem es Zinsvergünstigungen für „normalen“ (EH 55-Standard) Wohnungsbau vorsieht, um die Miete zu begrenzen.

Jetzt kommt es darauf an: Bisher ist das Programm mit einer Milliarde Euro für insgesamt 10 Jahre ausgestattet. Um aber eine nennenswerte Zahl Wohnungen zu erschwinglichen Mieten auf den Markt zu bringen, sind drei Milliarden Euro pro Jahr erforderlich. Grundsätzlich muss eine effektive Förderung hier so lange greifen, bis der Markt bezahlbare Mieten wieder aus sich selbst heraus trägt. Weder die Verfügbarkeit noch der Preis des Wohnraums darf den vollkommen ungehinderten Marktkräften ausgesetzt werden.

DEUTLICHE BOTSCHAFTEN

In diesem Sinne wurden auf dem Wohnungsbautag 2024 am 11. April 2024 deutliche Botschaften an die Bundesregierung und den Deutschen Bundestag gesendet, die durch zwei umfangreiche Studien der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) Kiel und von DIW Econ – dem Consulting-Unternehmen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) – wissenschaftlich untermauert wurden. Leider zeigen die Reaktionen der Bundesregierung bisher in keine vielversprechende Richtung.

„Unsere Unternehmen sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen gezwungen, den Neubau einzustellen, denn er ist nicht mehr bezahlbar – weder für die Bauherren noch für die künftigen Mieter“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, dazu.



GdW-Präsident Axel Gedaschko

Während der Neubau massiv einbricht, bleibt die Wohnungsnachfrage vor allem mit Blick auf die starke Zuwanderung auf einem hohen Niveau. Die dramatische Lage auf den Wohnungsmärkten wird sich in den kommenden Jahren also weiter zuspitzen.

„Ein wirksames Maßnahmenpaket statt Stückwerk von zu zaghaften Lösungen ist deshalb dringend notwendig. Um der anhaltenden Krise im Wohnungsbau endlich entgegenzuwirken, brauchen wir an erster Stelle ein breit angelegtes Zinsprogramm für den bezahlbaren Wohnungsbau. Ein Zinssatz von einem Prozent könnte die Bautätigkeit enorm ankurbeln. Die daraus entstehenden Steuereinnahmen für den Staat gleichen die Kosten der Zinssubvention wiederum aus“, forderte Gedaschko.

In Kombination mit der günstigeren seriellen und modularen Bauweise können Wohnungsunternehmen dann auch bezahlbare Mieten von 12 Euro pro Quadratmeter garantieren – statt der derzeit notwendigen mindestens 18 Euro pro Quadratmeter, die sich kaum jemand noch leisten kann.

DÜSTERE PROGNOSE FÜR BAUEN UND WOHNEN

Die beiden Wohnungsbau-Studien, die auf dem Branchen-Gipfel in Berlin vorgestellt wurden, geben für das Bauen und Wohnen in Deutschland eine düstere Prognose ab: Das Wegbrechen des Wohnungsneubaus werde der Volkswirtschaft in diesem Jahr Milliarden-Verluste und dem Staat erhebliche Rückgänge bei den Steuereinnahmen bescheren. Gleichzeitig erlebe Deutschland einen neuen Rekord-Wohnungsmangel: Aktuell fehlten bereits mehr als 800.000 Wohnungen. Das sei sozialer Sprengstoff und lasse politische Unzufriedenheit wachsen.

Vor allem aber halte fehlender Wohnraum auch dringend gebrauchte Fachkräfte aus dem Ausland zunehmend davon ab, nach Deutschland zu kommen. Dies sei eine „fatale Entwicklung, bei der die Krise im Wohnungsbau einen Dominoeffekt und damit massiven Schaden für weite Teile der Wirtschaft auszulösen droht“, so das Verbändebündnis Wohnungsbau, das den Branchen-Gipfel organisiert. In dem Bündnis haben sich neben dem Deutschen Mieterbund und der IG BAU Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Mauerstein-Industrie und des Baustoff-Fachhandels zusammengeschlossen.

Gemeinsam fordern sie die Bundes- und Landespolitik zu einer sofortigen Sonderförderung des Wohnungsneubaus auf. Konkret würden jährlich 23 Milliarden Euro an Subventionen benötigt: 15 Milliarden Euro für 100.000 neue Sozialwohnun-

gen. Und zusätzlich noch einmal acht Milliarden Euro für den Neubau von 60.000 bezahlbaren Wohnungen. Das geht aus Berechnungen hervor, die Wissenschaftler des schleswig-holsteinischen Bauforschungsinstituts ARGE (Kiel) in ihrer Studie zum Wohnungsbau-Tag gemacht haben. Es sei dringend notwendig, dieses Geld als „Ad-hoc-Förderung des Staates für den Wohnungsneubau“ bereitzustellen. Außerdem müsse deutlich einfacher gebaut werden. Fazit: Keine überzogenen Standards und deutlich mehr Förderung – nur so schaffe Deutschland den Weg aus der Wohnungsbau-Krise.

WOHNUNGSBAU MIT ENORMER WIRTSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

Der Wohnungsbau-Tag hat dem politischen Berlin die Dimension der Branche deutlich vor Augen geführt. Zum ersten Mal untersuchten Wissenschaftler gezielt – und damit isoliert vom restlichen Bausektor – die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus. Das Beratungsunternehmen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Econ) ermittelte dabei für die Wohnungsbaubranche eine Bruttowertschöpfung von insgesamt rund 537 Milliarden Euro im vergangenen Jahr. Der Wohnungsbau stecke damit – quer durch alle Wirtschaftsbereiche – hinter jedem siebten Euro der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Außerdem habe jeder siebte Arbeitsplatz mit dem Wohnungsbau zu tun: Hier sei es im vergangenen Jahr um die Jobs von knapp 6,6 Millionen Menschen gegangen – 2,3 Millionen davon mit einem Arbeitsplatz direkt in der Wohnungsbaubranche. Auch finanzpolitisch hat der Wohnungsbau Gewicht: Hinter ihm steckten im vergangenen Jahr Steuereinnahmen von 141 Milliarden Euro – immerhin 17 Prozent der gesamten Steuereinnahmen in Deutschland.





Talkrunde mit Politikvertretern



Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (2. v. r.) mit Verbandschefs, darunter GdW-Präsident Axel Gedaschko (2. v. l.)

Außerdem zieht die Studie einen volkswirtschaftlichen Vergleich zwischen der Automobilbranche als „Zugpferd der deutschen Wirtschaft“ und dem Wohnungsbau. Im Fokus dabei: die Bruttowertschöpfung und die Arbeitsplätze. Das Fazit der Wissenschaftler: Beide Branchen leisten einen ähnlich großen Beitrag zur deutschen Wirtschaft. „Volkswirtschaftlich sind beide – Auto- und Wohnungsbau – auf Augenhöhe. Wobei der Wohnungsbau Binnenkonjunktur-Motor ist: Er produziert in Deutschland – und für die Menschen im Land“, so das Verbändebündnis Wohnungsbau. Es komme jetzt darauf an, dass auch die Politik den „Konjunkturmotor Wohnungsbau“ wiederentdecke – als starkes Zugpferd für die Wirtschaft. Die Branche konfrontierte dazu Top-Politiker auf dem Wohnungsbau-Tag mit einer provokanten Frage: „Wann wird Deutschland – neben der Auto-Nation – endlich auch wieder eine Wohn-Nation?“

Die Zeichen dafür stehen aktuell allerdings schlecht: Schon drei Jahre in Folge sind die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbau rückläufig. Doch jetzt erwartet das DIW in diesem Jahr beim Wohnungsbauvolumen sogar einen deutlichen nominalen Rückgang von 5,4 Prozent. Allein für den Staat würde das gegenüber dem Vorjahr ein dickes Minus von fast fünf Milliarden Euro bei den Steuereinnahmen bedeuten. – Eine Entwicklung, vor der Wirtschaftswissenschaftler warnen. DIW-Studienleiter Prof. Martin Gornig sieht im Wohnungsbau sogar eine „Achillesferse der deutschen Wirtschaft“, die deutlich angeschlagen sei: „Der Wohnungsbau ist ein wichtiger Enabler für die Wirtschaft – ein ‚Möglichmacher von Beschäftigung‘. Fachkräfte werden gerade in den Ballungsräumen dringend gebraucht. Sie wollen kommen. Aber sie werden nicht kommen, wenn sie keine Wohnung finden, die sie sich leisten können.“ Dazu das Fazit der Branche auf dem Wohnungsbau-Tag: „Es gibt kein Wachstum der Gesamtwirtschaft ohne Wachstum im Wohnungsbau. Passiert jetzt nichts, dann erlebt Deutschland einen Bumerangeffekt der Wohnungsbau-Krise, der die gesamte Wirtschaft empfindlich treffen wird“, so das Wohnungsbau-Bündnis.

Die Wohnungsnot sei wirtschaftlich, aber auch sozial längst ein „politischer Risikofaktor“. Jeder dritte Mieterhaushalt – und damit über sieben Millio-

nen Haushalte bundesweit – sind nach Angaben des Bündnisses mit ihren Wohnkosten überlastet: Sie seien gezwungen, mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens fürs Wohnen auszugeben. Jeder sechste Mieterhaushalt (3,1 Millionen Haushalte) zahle über 40 Prozent allein für die Kaltmiete. Die Hälfte davon müsse sogar 50 Prozent oder mehr vom Einkommen fürs Wohnen aufbringen.

BEVÖLKERUNG WÄCHST DEUTLICH SCHNELLER ALS WOHNUNGSZAHL

Aktuell leben rund 9,3 Millionen Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen – und damit 11 Prozent der Bevölkerung. Das geht aus der ARGE-Studie zum Wohnungsbau-Tag hervor. Besonders betroffen seien armutsgefährdete Menschen. Von ihnen lebe mehr als jeder Fünfte auf zu engem Raum. „Durch die Krise im Wohnungsbau eskaliert die Wohnungsnot. Gelingt es nicht, die

Krise abzuwenden, folgt den wohnungsbaupolitischen Defiziten ein sozialpolitisches Versagen“, warnte das Wohnungsbau-Bündnis.

„Es ist einfach fatal, dass die Bevölkerung in den relevanten Regionen deutlich schneller wächst als die Anzahl der Wohnungen. Und außerdem ist es – auch schon mit Blick auf die Altersvorsorge – verhängnisvoll, dass sich immer weniger Menschen einen Neubau als Wohneigentum leisten können. Die Folge liegt auf der Hand: Wer sich früher seine eigenen vier Wände anschaffen konnte, drängt heute auf den ohnehin überstrapazierten Mietwohnungsmarkt“, sagte ARGE-Studienleiter Prof. **Dietmar Walberg**.

Der Chef des schleswig-holsteinischen Bauforschungsinstituts fordert deshalb neben einer deutlich höheren Förderung für den Wohnungsneubau vor allem auch, dass „alle – und allen voran der Staat – kräftig an den Stellschrauben bei den baulichen Standards drehen“. Viele Normen, Vorgaben und Auflagen seien „schlichtweg überzogen“, so Prof. Walberg. Alles, was die Kosten beim Neubau unnötig nach oben treibe, gehöre auf den Prüfstand. „Vieles wird mit High-End-Standards gebaut, weil es sonst keine Förderung gibt. Anderes, weil es ökologisch oder mit Blick

auf den Wohnkomfort vermeintlich ein Optimum bietet. Hier brauchen wir ein neues Augenmaß für das, was wirklich Sinn macht und auch noch bezahlbar ist“, forderte ARGE-Institutsleiter Prof. Dietmar Walberg.

Seit 2000 hätten sich die Baukosten im Wohnungsbau pro Quadratmeter verzweieinhalbfacht. Preistreiber sei dabei vor allem die Technik in den Gebäuden – von der Heizung über die Lüftung bis zur Sanitär- und Elektrotechnik. Einen enormen Preis-Push habe der Wohnungsbau seit 2020 erlebt: Seitdem gab es einen Anstieg der Baukosten von mehr als 42 Prozent, so die Wissenschaftler der ARGE. „Um schnell wieder bezahlbare Wohnungen bauen zu können, müssen sofort alle Möglichkeiten genutzt werden, die Baukosten zu senken. Und das geht nur über ein Senken der Standards: Also, wir müssen einfacher bauen. Wir müssen anders bauen. Sonst bauen wir bald gar nicht mehr“, so der eindringliche Appell von Prof. Dietmar Walberg.



Die Verbandsspitzen des Bündnisses Impulse für den Wohnungsbau



TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – SCHLUSS MIT „ABER“ UND „WIRD SCHON“

Der große Tag der Wohnungswirtschaft 2023 fand unter dem Motto „Zeit zu gestalten – Schluss mit ‚aber‘ und ‚wird schon‘“ statt. Am 29. November kamen für den großen Branchentreff des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW über 350 Besucher nach Berlin. Interessierte hatten darüber hinaus die Möglichkeit, die Veranstaltung von zu Hause aus im Livestream zu verfolgen. Zu den Highlights zählten eine spannende Diskussionsrunde zwischen den Fraktionsvorsitzenden der CDU, SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen, die Rede von GdW-Präsident **Axel Gedaschko** und die Preisverleihung des Wettbewerbs um „Deutschlands beste Mieterzeitung“.

Franz-Bernd Große-Wilde, Verbandsratsvorsitzender des GdW, eröffnete den Tag der Wohnungswirtschaft am Morgen. Im Anschluss informierte die Geschäftsführung des GdW – Präsident Axel Gedaschko, Hauptgeschäftsführerin **Ingeborg Esser** und Geschäftsführer Dr. **Christian Lieberknecht** – über die Aktivitäten des GdW im Jahr 2023. In der darauffolgenden Delegiertenversammlung wurde Axel Gedaschko für zwei weitere Jahre zum Präsidenten gewählt.

Den öffentlichen Teil der Veranstaltung eröffnete Axel Gedaschko mit seiner Grundsatzrede, in der er politischen Großmut forderte. „Zeigen Sie diesen Großmut bei Regierung und Opposition. Jetzt ist also das Wir gefragt. Unser Appell an die

Politik: Geben Sie den Menschen Hoffnung. Und vor allem: Stärken Sie das Vertrauen in unsere Demokratie. Das Land braucht es. Jetzt“, so Gedaschko. Im Fokus seiner Rede stand die noch immer anhaltende Krise im Neubau.

Um die Krise im Wohnungsneubau ging es auch im Impulsvortrag des Wirtschaftsweisen Prof. Dr. **Peter Bofinger**. In diesem Zusammenhang schlägt er eine Zinssubvention für den bezahlbaren Wohnungsbau sowie die Einbeziehung des Wohnungsbaus in ein Sondervermögen vor. Dies würde auch angesichts der schwierigen Situation beim Haushalt absolut Sinn machen.

Im Anschluss an seinen Vortrag diskutierte Prof. Bofinger unter dem Titel „Bezahlbarer Wohnraum und ausreichend Wohnungsneubau – ein Ding der Unmöglichkeit?“ mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, **Tim-Oliver Müller**, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, und Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt am Main, über das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt. Die Forderung der Wohnungswirtschaft: Es müssen Prioritäten für die wirklich wichtigen aktuellen Herausforderungen und Zukunftsaufgaben gesetzt werden – bezahl-

bares und klimaschonendes Wohnen müssen ganz oben auf die Agenda.

Auch aus der Politik waren hochkarätige Gäste beim Tag der Wohnungswirtschaft vor Ort. Die Fraktionsvorsitzenden **Katharina Dröge** (Bündnis90/Die Grünen), **Friedrich Merz** (CDU/CSU), **Christian Dürr** (FDP) und die stellvertretende Fraktionsvorsitzende der SPD, **Verena Hubertz**, führten eine – an einigen Stellen hitzige – Diskussion, die von rbb-Journalist Volker Wieprecht moderiert wurde. Dabei wurden zahlreiche Aspekte



Die GdW-Geschäftsleitung auf dem Tag der Wohnungswirtschaft 2023: Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht, Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und Präsident Axel Gedaschko (v. l.).



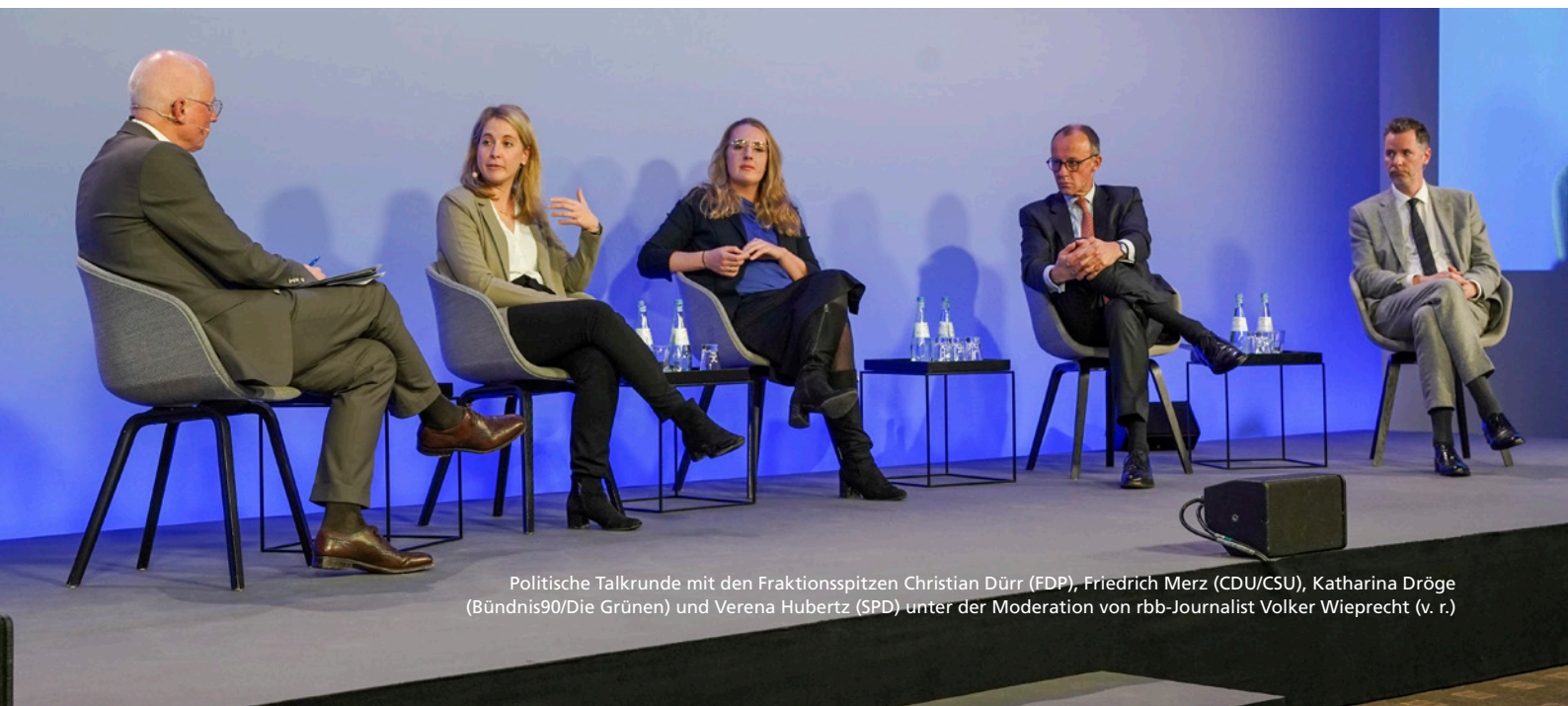
Der GdW vergab bereits zum 14. Mal drei Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann



der aktuellen Krise aufgegriffen und Lösungsvorschläge gemacht. Während sich die Vertreter aus der Ampelkoalition in vielen Punkten einig waren, kam von Friedrich Merz häufig Gegenwind. Gerade die Vorschläge von Katharina Dröge und Verena Hubertz konnten bei den Gästen nicht überzeugen. Beide fokussierten sich auf kleinteilige Lösungen wie Dachaufstockung und den Umbau von Büroflächen. Bei der Größe des Bedarfs können dies allerdings nur Teile der Lösung sein.

STIPENDIEN AN DIE BUNDESWEIT BESTEN IMMOBILIENKAUFLEUTE

Der GdW hat auf dem Tag der Wohnungswirtschaft in feierlichem Rahmen bereits zum 14. Mal drei Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann vergeben, die ihre Ausbildung bei einem der Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen haben.



Politische Talkrunde mit den Fraktionsspitzen Christian Dürr (FDP), Friedrich Merz (CDU/CSU), Katharina Dröge (Bündnis90/Die Grünen) und Verena Hubertz (SPD) unter der Moderation von rbb-Journalist Volker Wieprecht (v. r.)

„Tag für Tag merken wir, wie wichtig es ist, gut ausgebildetes Fachpersonal in unseren Unternehmen zu beschäftigen. Diese Situation verschärft sich zusehends, so dass eine umfassende und sehr gute Aus- und Weiterbildung einen immer größeren und vor allem wichtigeren Stellenwert einnimmt. Die Wohnungswirtschaft ist dabei ein verlässlicher Partner und unser besonderer Dank dafür gilt auch den ausbildenden Wohnungsunternehmen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Wir müssen über eine adäquate und nachhaltige Ausbildung hinaus unseren Fokus auch auf die stete Weiterbildung und Förderung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter legen. Um dies zu unterstützen und zu fördern, verleihen wir nunmehr zum 14. Mal drei Stipendien an ehemalige Auszubildende unserer Mitgliedsunternehmen für ein Bachelor-Studium“, so der GdW-Präsident weiter.

Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule. Die Jury unter dem Vorsitz von GdW-Präsident Axel Gedaschko hat die drei besten Bewerberinnen ausgezeichnet:

■ Jonas Schlüter, Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Allgemeinen Schiffszimmerer Genossenschaft eG

■ Lara Böh, Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau

■ Richard Heße, Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Bauverein Bergisches Heim eG.

„Die drei Stipendiaten haben sich mit fantastischen Leistungen und herausragenden Ausbildungsabschlüssen für das Stipendium des GdW qualifiziert“, sagte Gedaschko. Der GdW vergibt die drei Stipendien für die besten Immobilienkaufleute jährlich. Das nächste Vergabeverfahren findet im Sommer 2024 für das Bachelorstudium zum Wintersemester 2024/2025 statt.

Alle Aufnahmen des Tags der Wohnungswirtschaft finden Sie unter www.youtube.com/@GdWBundesverband/videos



GdW-Präsident Axel Gedaschko bei seiner Grundsatzrede



DIE WURZELN DER SOZIALEN UNGLEICHHEIT

Wir leben in einer Zeit widersprüchlicher Entwicklungen. Während das globale Wirtschaftswachstum stetig zunimmt und immer mehr Waren zur Verfügung stehen, bleiben diese und andere Elemente des Wohlstandszuwachses großen Teilen der Weltbevölkerung verwehrt.

Was ist soziale Ungleichheit?

Soziale Ungleichheit besteht grundsätzlich zwischen Menschen oder Gruppen in einer Gesellschaft. Sie lässt sich zum einen anhand der unterschiedlichen Verteilung von Ressourcen und Gütern zu einem bestimmten Zeitpunkt bestimmen – beispielsweise auf Basis der Einkommens- und Vermögensverteilung oder dem Zugang zu Wohnraum und Bildung. Zum anderen ist von Chancenungleichheit die Rede, wenn es um die individuellen Chancen eines Menschen geht, einen bestimmten Bildungsgrad zu erreichen, beruflich aufzusteigen oder Vermögen ansaparen zu können. Verteilungsungleichheit und Chancenungleichheit stehen dabei in einem Wechselverhältnis. Die Chancen eines Menschen einen angesehenen Beruf mit einem guten Einkommen zu erreichen, sind also in hohem Maße abhängig von seinen Lebensumständen. Für Kinder aus einer ärmeren Familie,

deren Eltern keinen Schulabschluss haben, ist es deutlich schwerer, gesellschaftlich aufzusteigen und einen einkommensstarken Beruf zu ergreifen. Es ist zweifelsfrei möglich, allerdings mit größeren Hindernissen verbunden.

Ein wichtiges Stichwort ist auch die soziale Teilhabe, also die Möglichkeit aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen, eigene Rechte wahrzunehmen oder sich politisch zu engagieren und demokratische Prozesse mitzugestalten. Auch auf die soziale Teilhabe nimmt die Verteilungs- und Chancenungleichheit einen entscheidenden Einfluss – sowohl auf Landesebene wie auch im geopolitischen Rahmen.

Die Folgen sozialer Ungleichheit zeigen sich ebenso als gesamtgesellschaftliche Probleme, die unser Zusammenleben gefährden oder Konflikte erzeugen können. Der aktuelle Erfolg der AfD ist ein gutes Beispiel für eine solche Gefährdung. Die gefühlte soziale Benachteiligung, oder noch konkreter, die reale Zukunftsangst gesellschaftlicher Gruppen vor Armut wird politisch instrumentalisiert, in den Ursachen gegen andere Menschen ausgespielt und eine rassistische Antwort auf die soziale Frage gegeben.



Dennis Schlömer absolvierte das Masterstudium Atlantic Studies in History, Culture and Society und baute darauf eine historische Analyse des Kolonialismus auf.



Projekt im Slumviertel von Lilongwe in Malawi: Besonders im Globalen Süden sind Infrastruktur und Wohnsituation sehr prekär.

Wenn der Blick nun auf die weltweite Situation sozialer Ungleichheit gerichtet wird, ist es notwendig, sich die historischen Wurzeln und die eng verwobene Geschichte des Globalen Nordens und Globalen Südens vor Augen zu führen.

Die europäische Eroberungspolitik des Kolonialismus, also die politische Unterwerfung und wirtschaftliche Ausbeutung der Ressourcen und Arbeitskräfte von Ländern in Afrika, Asien, sowie Nord- und Südamerika, sorgten für einen erheblichen Transfer von Ressourcen und Gütern in die Länder der europäischen Kolonialmächte. Dieses Vorgehen prägte die einstigen Kolonien und ihre Entwicklung entscheidend und sorgte für die global größte Vermögensumverteilung vom Globalen Süden in den Globalen Norden. So hatten die ehemaligen Kolonien im Globalen Süden nach ihrer Unabhängigkeit mit schwerwiegenden wirtschaftlichen und strukturellen Problemen zu kämpfen. Eine wirtschaftliche und politische Abhängigkeit von ehemaligen Kolonialmächten blieb bis heute größtenteils bestehen oder setzt sich in neokolonialen Handelsbeziehungen fort. In der globalen Betrachtung zeigt sich die Verteilungsungleichheit beispielsweise anhand der Wohlstandsniveaus, der Lebensstandards oder beim Zugang zu Bildung, Gesundheit und Wohnraum.

TRENDS DER GLOBALEN UNGLEICHHEIT

Nachdem die Einkommens- und Vermögensungleichheit global betrachtet bis Ende der 1970er-Jahre sank, wuchs sie in den Folgejahren beständig an, insbesondere zur Jahrtausendwende hin. Ein Grund dafür lässt sich in Liberalisierungs- und Deregulierungsprogrammen festmachen, welche für einen Anstieg privater Vermögenswerte bei gleichzeitigem Rückbau sozialstaatlicher Sicherungssysteme sorgten. Einer Studie der Schweizer Großbank UBS zufolge besaßen die unteren 50 Prozent der globalen Vermögensskala im Jahr 2022 weniger als ein Prozent des globalen Vermögens. Die oberen 10 Prozent besaßen dagegen 81 Prozent des Vermögens. Blieb der prozentuale Anteil der Weltbevölkerung, der von Hunger in Form von Unterernährung betroffen ist, bis 2015 relativ konstant, verschlechterten sich diese Zahlen in den Folgejahren rasant. Sie wuchsen im Jahr 2022 auf 9,2 Prozent der Weltbevölkerung an. Das entspricht einem geschätzten Mittelwert von 735 Milliarden Menschen. 93 Prozent dieser Menschen leben in Afrika oder Asien.

Insgesamt bleibt es eine politische Frage, wie lokal und global mit der Verteilungsungleichheit umgegangen wird und welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Armut zu verringern oder den Hunger großer Teile der Weltbevölkerung zu stillen. Weltweite Migrationsbewegungen führen

GLOBALE SOZIALE UNGLEICHHEIT

Das Konzept des Globalen Nordens und Globalen Südens versucht die historischen und strukturellen globalen Ungleichheiten hinsichtlich Wohlstand und wirtschaftlicher Entwicklung sichtbar zu machen. Dem Globalen Norden werden dabei die reicheren industrialisierten Länder mit einem hohen Lebensstandard in Europa, Nordamerika und Teilen Asiens zugerechnet. Dem Globalen Süden werden ärmere und infrastrukturell schlechter aufgestellte Länder mit geringeren Lebensstandards in Afrika, Lateinamerika, Ozeanien und Teilen Asiens zugerechnet.

Schulfest in einer DESWOS-Schule in Nicaragua: Weltweit fehlt Kindern Zugang zu Schulbildung und sozialen Aufstiegschancen.



uns vor Augen, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Denn die Chancen auf ein gutes Leben sind höchst ungleich verteilt. Der zweite Teil zur sozialen Ungleichheit erscheint demnächst im nächsten DESWOS brief unter www.deswos.de

HABEN SIE FRAGEN?

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

Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

Spendenkonto:

DESWOS e.V.
IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33



IMPRESSUM

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel.: +49 30 82403-151
Fax: +49 30 82403-159
info@gdw.de, www.gdw.de

Chefredakteur (verantwortlich):

Andreas Schichel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Verlag und Redaktionsanschrift:

AVR Agentur für Werbung
und Produktion GmbH
Arabellastraße 17
81925 München
Tel.: +49 89 419694-0
info@avr-werbeagentur.de
www.avr-werbeagentur.de
www.wi-journal.de, redaktion@wi-aktuell.de

Geschäftsführung:

Thomas Klocke

Projektleitung:

Anita Mayrhofer

Redaktion:

Christine Bernshaus, Bettina Klocke,
Petra Schmatz, Lisa Zeisluf

Autoren dieser Ausgabe:

Michel Böhm, Gregor Boldt, Sophie C. Burkard,
Christian Gebhardt, Ingeborg Esser, Dr. Martin Handschuh,
Prof. Dr. Marcel Hebig, Ina Liebing, Arne Rajchowski,
Dennis Schlömer, Karsten Statz, Dr.-Ing. Ingrid Vogler,
Dennis Voss, Dr. Claus Wedemeier, Arndt Weiß

Verkaufsleitung (Print/Online):

Harald Huber
Tel.: +49 89 419 694-32
hhuber@avr-verlag.de

Art Direktion und Bildredaktion:

Michaela Körner

Titelbild:

Created by KI

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2024.
www.wi-journal.de

Druck:

BLUEPRINT AG, München

Hinweis:

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH

HINWEIS: In den Texten des wi Journals wird – soweit es sich nicht um Zitate von Personen handelt – das generische Maskulinum verwendet, um eine bessere Lesbarkeit zu bieten. Gemeint und einbezogen sind damit aber immer alle Geschlechter.



REGIONALVERBÄNDE DES GDW

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
Telefon: 0711/163450
info@vbw-online.de
www.vbw-online.de

VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.

Stollbergstraße 7, 80539 München
Telefon: 089/2900200
vdwbayern@vdwbayern.de
www.vdwbayern.de

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Telefon: 030/897810
info@bbu.de
www.bbu.de

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83,
22415 Hamburg
Telefon: 040/520110
info@vnw.de
www.vnw.de

VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.

Olvenstedter Straße 66,
39108 Magdeburg
Telefon: 0391/744190
info@vdw-lsa.de
www.vdwwdvwg.de

VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Breiter Weg 261,
39104 Magdeburg
Telefon: 0391/744170
info@vdwg-lsa.de
www.vdwwdvwg.de

VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt/Main
Telefon: 069/9706501
kontakt@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

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

Leibnizufer 19, 30169 Hannover
Telefon: 0511/126501
info@vdw-online.de
www.vdw-wohnen.de

VdW Rheinland Westfalen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Telefon: 0211/169980
info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de

VdW saar Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Wilhelm-Heinrich-Straße 11,
66117 Saarbrücken
Telefon: 0681/84120300
info@vdwsaar.de
www.vdwsaar.de

vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt
Telefon: 0361/340100
info@vtw.de
www.vtw.de

vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Am Brauhaus 8 / Waldschlösschenareal
01099 Dresden
Telefon: 0351/491770
info@vdw-sachsen.de
www.vdw-sachsen.de

VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden
Telefon: 0351/807010
verband@vswg.de
www.vswg.de



Jetzt Digital-Abo entdecken

Alle News. Jede Woche neu.
Für Sie und 14 weitere Nutzer.

Immer und überall bestens informiert

Die aktuellsten Informationen und
Hintergründe aus Wohnungspolitik
und Wohnungswirtschaft.

Jeden Donnerstag **digital auf**
kiosk.gdw.de oder mit
der **App GdW-Kiosk** auf Ihr
Smartphone oder Tablet.

15 Nutzer, 15 Endgeräte.

Weitere Informationen finden Sie auf
wi-journal.de/abonnement



**Schnell und
hochwertig.**

Serieller Wohnungsbau
in Köster Qualität



Seriell bauen? Geht auch ohne Raster!

Mit dem Wohnungsbaukonzept von Köster.
Individuell, hochwertig und wirtschaftlich.

Jetzt Kontakt aufnehmen!

 089 451517 – 400
 wohnen@koester-bau.de

Oder QR-Code scannen
und Rückruf buchen:



Weitere Informationen auf koester-bau.de/kcw