

Wi JOURNAL

FOKUS

Wohnungsbaukrise
setzt sich fort – Neues
Versprechen für
bezahlbares Wohnen

AKTUELL

Nachhaltiges Sanieren
& Modernisieren –
Praxisbeispiele mit
Impulswirkung

TRENDS

Serielles Bauen
schafft hochwertigen,
bezahlbaren
Wohnraum

Eine Sonderpublikation
der wi Wohnungspolitische
Informationen



Bau_wende

Pionierarbeit mit einmaligem Pilotprojekt.

Eine dreigeschossige Nachverdichtung ohne neue Flächenversiegelung, kombiniert mit einer 5-geschossigen seriellen Fassadensanierung. Für eine Genossenschaft stockt die B&O Bau in München derzeit zwei 5-geschossige Bestands-Punkthäuser mit jeweils drei Etagen auf. Die Dachaufstockung erfolgt fast ausschließlich in vorgefertigter Holzmassiv- und Holzrahmenbauweise. Die neu entstehenden Wohnungen erhalten komplett vorgefertigte und sofort nutzbare Fertigbäder aus der firmeneigenen Fertigungsstätte. Zusätzlich werden beide Bestandsgebäude mit dem (KfW)-Programm „Sanierung zum Effizienzhaus, Erneuerbare-Energien-Klasse 55“ in Verbindung mit dem Förderbonus für serielle Sanierung von Fassade, sowie dem EE-Bonus, energetisch modernisiert.



Seriell Sanieren und aufstocken in München.

EDITORIAL

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

was für ein Jahr ... Das ging mir und sicherlich auch Ihnen bereits in den vergangenen drei Jahren durch den Kopf, wenn es nach anstrengenden Monaten langsam, aber sicher auf die Weihnachtszeit zuing. Coronakrise, der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Energiekrise. Jetzt kommen noch purer Terror gegen Zivilisten in Israel sowie die unsäglichen Folgen auf unseren Straßen und in den Nachbarschaften hinzu. Wahre Abgründe im Miteinander unserer Gesellschaft tun sich derzeit auf. Das „Nie wieder“ verkümmert derzeit zur Leerformel.

Was ich in der Vergangenheit mit Blick auf den bezahlbaren Wohnungsbau als „perfekten Sturm“ bezeichnet habe, scheint im Moment zu einem Dauerzustand zu gefrieren. Während die Wohnungsbaukosten wie auch die Zinsen explodiert sind, hat sich die Förderung für Neubau und Bestandsmodernisierung drastisch verschlechtert. Aber mit aller gebotenen Vorsicht gilt des Weiteren: Beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der geplanten EU-Gebäuderichtlinie wurden die ursprünglichen, desaströsen Planungen nicht zuletzt infolge unseres gemeinsamen massiven Widerstands ad acta gelegt. Es deuten sich Regeln mit mehr Sinn und Verstand an.

Das größte Manko aber bleibt die Abwesenheit einer dauerhaften, speziellen sozialen Flankierung dieser Maßnahmen. Sie ist wie im Fall des GEG im vermieteten Bestand nicht existent. Sie „funktioniert“ nur dort, wo Belastungen von Mietern durch einen Eingriff in die Eigentumspositionen unserer Unternehmen „ausgeglichen“ wird. Ein Mechanismus, der erkennbar die Investitionsplanungen auf Dauer unmöglich macht. Ich nenne diesen Mechanismus eine klare intellektuelle Beleidigung.

Es bleibt dabei: Die Wärmewende im Gebäudesektor ist eine Megaaufgabe, die eine enorme Kraftanstrengung von allen Akteuren verlangt. Als einer dieser Akteure stehen wir hinter den Klimazielen und arbeiten gemeinsam an der Umsetzung.

Nur mit vereinten Kräften können wir diese anstehenden enormen Aufgaben bewältigen. Und es funktioniert nur mit einer verlässlichen Unterstützung der Politik. Dafür werden wir uns als Stimme der sozial orientierten Wohnungswirtschaft weiter stark machen. Denn es geht um nicht weniger als die Zukunft des bezahlbaren Wohnens und den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland.

Ich wünsche Ihnen viel Freude und eine gute Lektüre dieser Ausgabe – sowie viel Zuversicht und Antrieb für die großen Herausforderungen, vor denen wir stehen.

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 Juni 2024.

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



EDITORIAL 03

IM FOKUS

WOHNUNGSBAUKRISE SETZT SICH FORT 05
Neues Versprechen für bezahlbares Wohnen

IM INTERVIEW 08
Elisabeth Kaiser, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

KURZ GESAGT

MELDUNGEN 10

TRENDS & MEHR

SERIELLES & MODULARES BAUEN 2.0 12
Neue Rahmenvereinbarung an den Start gebracht

SCHNELLER AM ZIEL MIT SERIELLER BAUWEISE 16
Die innovativen Wege der Carl Zeiss eG

IM DOPPELPAK FÜR MEHR KLIMASCHUTZ 20
Starke Wirkung von Mieterstrom und Holzbauweise

VOM PROPTech ZUM WOWITech 22
Neue Formate der Zusammenarbeit

KI IM GEBÄUDESEKTOR 24
Ein künstlicher Gastbeitrag

FÜR BERLIN DA SEIN 26
Wohnungslösungen für Landesbeschäftigte

PRAXIS AKTUELL

3. PRAXISBERICHT DER IW.2050 28
Bessere Rahmenbedingungen für preisgünstig und klimaneutral

WOHNSIEDLUNG MARGARETENAU IN REGENSBURG 32
Wirtschaftlich, sozial und nachhaltig

PRAXISBERICHT WÄRMEPUMPEN 36
Nutzerverhalten und Anlagentechnik verstehen

ENDE DER „ALTEN“ BETRIEBSKOSTENUMLAGE 38
Zusätzliche Optionen durch GDW-Musterregelungen

STROM VOM BALKON IN JENA 40
Vereinfachung für Mieter durch Wohnungsunternehmen

VOM FACH

MISSION- NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS 42
Grüne Transformation bebauter Umwelt fördern

EU-TAXONOMIE-CHECK 44
Hilfestellung für Wohnungsunternehmen

STÄDTE RESILIENTER MACHEN! 48
Klimaanpassung in Bonn

WOHNUNGS- & OBDACHLOSIGKEIT 52
Es fehlen mehr als 600.000 bis 700.000 Wohnungen

GWD UPDATE

BEZAHLBARES BAUEN & WOHNEN IN DER KRISE 56
Ansprüche und Möglichkeiten zusammenbringen

WOHNZUKUNFTSTAG 2023 64
Branchentreff der sozial orientierten Wohnungswirtschaft

ÜBER STADT & LAND 66
Sommertour des GDW-Präsidenten

BID- IVD ÜBERGIBT AN GDW 72
Wohnungsbau wiederbeleben, Bestand stärken

DEUTSCHLANDS BESTE MIETERZEITUNG 74
13 Nominierungen in vier Kategorien

EXPO REAL 2023 76
Die Wohnungswirtschaft im Diskurs

BILDUNG IM BLICK

DIE ZUKUNFT DER BRANCHE 78
Absolventen der EBZ Business School geehrt

WELTWEIT

INTERNATIONALER TAG DER GENOSSENSCHAFTEN 80
Spendenaktion zum 100-jährigen Jubiläum

REGIONALVERBÄNDE DES GDW 82

IMPRESSUM 82

Zum Titelfoto:

Bei dem Titelfoto handelt es sich um die Visualisierung eines Gebäudes aus der neuen Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen 2.0. Mit dem Projekt aus Holz-Hybrid-Bauweise wurde die BATEG GmbH zu einem von 20 Rahmenvertragspartnern ausgewählt. Mehr dazu auf Seite 12.



INHALT

Deutschland braucht ein neues Versprechen für bezahlbares Wohnen

Als der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW bereits im Frühjahr 2022 eindringlich vor einem massiven Einsturz beim Neubau gewarnt hat, wurde man politisch als Schwarzseher diffamiert. Doch die Lage ist dramatisch und es gibt kaum eine Region, die nicht betroffen ist. Und noch immer scheint die Bundesregierung den Ernst der Lage nicht begriffen zu haben und redet die aktuellen Neubaulösungen schön. Dabei ist der perfekte Sturm auf dem Wohnungsmarkt längst zu einem Orkan geworden. Der GdW hat mit seiner neuen Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 sowie seinen Forderungen nach zinverbilligten Darlehen und einer Mehrwertsteuersenkung für den bezahlbaren Wohnungsbau handfeste Lösungen vorgelegt – für ein neues Versprechen für bezahlbares Wohnen.

Der Absturz bei den Wohnungsbaugenehmigungen geht bislang Monat für Monat unvermindert weiter. Es kann aber nicht sein, dass wir uns an diesen Absturz für das Wohnen gewöhnen. Denn Deutschland braucht dringend neue bezahlbare Wohnungen. Ansonsten steht der soziale Frieden auf dem Spiel.

Angesichts zu hoher Baukosten und schlechterer Finanzierungsbedingungen ist jetzt unmittelbar ein neues Versprechen für bezahlbares Wohnen für die Mitte der Gesellschaft notwendig. Die Regierung muss kurzfristig handeln und Lösungen finden, die sofort wirken. Eine Zinsverbilligung – wie sie in anderen europäischen Ländern stattfindet – ist überfällig. Im Gegenzug müssen dafür entsprechend abgesenkte Mieten garantiert werden. Das wären dann langfristig zu garantierende Mieten zwischen neun und 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

MASSNAHMENPAKET DER REGIERUNG UNZUREICHEND

Im Maßnahmenpaket der Bundesregierung, das beim Wohngipfel im Bundeskanzleramt Ende September beschlossen wurde, sind durchaus positive Entwicklungen für die energetische Modernisierung im Bestand zu erkennen. Aber mit Blick auf notwendige Impulse für den bezahlbaren Wohnungsbau ist

für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland leider so gut wie nichts herausgekommen. Das Ergebnis des Gipfels sorgt in puncto Neubau nicht im notwendigen Umfang für die wirksamen Lösungen für den Wohnungsmarkt.

Der GdW hat nicht am Wohngipfel Ende September teilgenommen, da im Vorfeld keine angemessene Mitarbeit oder Information über die Inhalte des Treffens sowie das Maßnahmenpaket gewährleistet wurden. Bereits beim Wohngipfel im vergangenen Jahr hatte der GdW, wie viele andere Akteure, deutliche Kritik am Vorgehen der Regierung geäußert und wirksame Maßnahmen gefordert sowie konkret vorgeschlagen. Dennoch wurde von politischer Seite an der unrealistischen Aussage festgehalten, 2023 würden 400.000 neue Wohnungen gebaut, und es wurden bislang keine schnell wirksamen Maßnahmen gegen die Bau- und Wohnkrise ergriffen.

WICHTIGER BAUSTEIN FÜR BEZAHLBAREN WOHNUNGSBAU: SERIELLES UND MODULARES BAUEN 2.0

Die Wohnungswirtschaft tut alles dafür, ihren Beitrag zum bezahlbaren Bauen und Wohnen zu leisten und hat dazu ganz aktuell eine neue Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau geschaffen.

„DER ABSTURZ HÄTTE BEI RECHTZEITIGEM HANDELN ABGEMILDERT WERDEN KÖNNEN. DIESE CHANCE WURDE MIT ANSAGE VERTAN. DIE ZEHE ZAHLEN SCHON SEIT LANGEM DIE WOHNUNGSSUCHENDEN. UM DIE SITUATION DER MIETER SOWIE DER SOZIAL ORIENTIERTEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN ZU VERBESSERN, WERDEN WIR WEITERHIN MIT HOCHDRUCK IM BÜNDNIS MITARBEITEN UND APPELLIEREN AN DIE REGIERUNG, DIE WIRKLICH WIRKSAMEN UND SCHNELL UMSETZBAREN MAßNAHMEN FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN DEN VORDERGRUND IHRES HANDELNS ZU STELLEN. DER GDW STEHT WIE ANGEKÜNDIGT NACH WIE VOR JEDERZEIT BEREIT, AN DEN VERBESSERUNGEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN ZU ARBEITEN.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

Die Rahmenvereinbarung entstand in einem aufwändigen Prozess in den vergangenen sieben Monaten unter Einbeziehung der Deutschen Bauindustrie, des Bundesbauministeriums sowie unterstützt von der Bundesarchitektenkammer. Sie umfasst 25 innovative Angebote des seriellen und modularen Wohnungsbaus, bietet Preis-sicherheit und sendet mit einem Baukosten-Mittelwert von unter 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ein starkes Preissignal in den Markt.

Mithilfe einer Zinsabsenkung und den günstigen Baukosten aus der Rahmenvereinbarung könnten die sozial orientierten Wohnungsunternehmen wieder in die Lage versetzt werden, Wohnungen zu Mieten von 9 bis 12 Euro zu errichten. Jetzt muss auch die Regierung endlich handeln und die Rahmenbedingungen für den be-

zahlbaren Wohnungsbau schnell verbessern. In der aktuellen Krise brauchen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vor allem drei Dinge: Planungssicherheit, Vereinfachungen und Augenmaß.

Dafür müssen neben Bund und Ländern die Kommunen schließlich alles unterlassen, was das Bauen immer weiter verteuert.

Der Vorschlag einer degressiven AfA mag für einige Marktteilnehmer ein richtiger Schritt sein. Allerdings leistet er keinerlei Beitrag für das bezahlbare Wohnen. Viele Anbieter können eine degressive AfA infolge ihrer hohen Verlustvorträge aus intensiver Modernisierung und Neubau einfach nicht in Anspruch nehmen. Dazu zählen die vielen Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Daher muss eine degressive AfA um eine Investitionszulage

und einen Schuldzinsenabzug ergänzt werden.

Insbesondere die geplante Förderung ist für Vermieter von bezahlbarem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern völlig unzureichend. Zudem müssen die Mittel für die Wohnraumförderung angesichts der enormen Baukostensteigerungen deutlich aufgestockt und zinsgünstige KfW-Programme großvolumig ausgeweitet werden.

Die bisherigen zusätzlichen Fördermittel einiger Länder und des Bundes für den sozialen Wohnungsbau kompensieren lediglich die enormen Baukostensteigerungen, aber erzielen keine quantitativen Effekte.

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR DIE MITTE DER GESELLSCHAFT

Wir haben in Deutschland einen Zustand erreicht, bei dem nicht-geförderte Mietwohnungen in

AUSWIRKUNG RAHMENVEREINBARUNG 2.0 FÜR SERIELLES UND MODULARES BAUEN UND EINER MÖGLICHEN ZINSSUBVENTION AUF 1 % (AKTUELLE ZINSEN)

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE, Baukosten Medianwert 3.000 € zuzüglich KG 200 Erschließung = 3.200 € (Preise 2.370 €- 4.370 €)

	Stand 2023	Auswirkung Rahmenvereinbarung serielles Bauen	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Rahmen- vereinbarung 2.0 und Zinssubvention
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche				
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	18,40 €	14,40 €	16,20 €	12,20 €
Anteil am Gesamtkosten	1.000 18%	1.000 24%	1.000 18%	1.000 24%
Baukosten GEG [€/qm]	4.500	3.200	3.200	3.200
Gesamt [€/qm]	5.500	4.200	4.200	4.200
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	5.062.400	5.062.400	5.062.400
Absolut [€]	8.701.000	6.644.400	6.644.400	6.644.400
Zinssatz 10 Jahre fest	4,0%	4,0%	1,0%	1,0%
Anschlusszinssatz	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Mietssteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

Modellrechnung für den Finanzplan eines Mehrfamilienhauses



Bei der Pressekonferenz am 9. November 2023 stellte der GdW zusammen mit Bauministerin Klara Geywitz die neue Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen vor.

Neubauten für Normalverdiener unerschwinglich werden. Auch deshalb liegen immer mehr Bauprojekte auf Eis. Wir brauchen eine völlig neue Förderpolitik über den sozialen Wohnungsbau hinaus für die breite Bevölkerung mit normalem Einkommen. Hier brauchen wir eine Förderung für das mittlere Preissegment. Denn der Großteil der Menschen in Deutschland kann sich Mieten zwischen 15 und 20 Euro nicht leisten.

Die günstigen Angebotsmieten der Wohnungsunternehmen sind das Resultat einer über lange Jahre verlässlichen und auskömmlichen Förderpolitik für bezahlbaren Wohnungsbau. Seit dem Förderfiasco im vergangenen Frühjahr werden Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus reihenweise abgesagt, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Die Menschen in Deutschland werden also künftig deutlich schwieriger eine Wohnung finden und die Preise werden angesichts allseits explodierender Kosten ohne wirksames Fördersystem weiter nach oben gehen.

Förderung ist in der Krise das einzig wirksame Mittel für eine soziale Abfederung der massiven Herausforderungen – sie

muss für den sozial sensiblen Bereich des Wohnens verlässlich und auskömmlich sein.

Dringend notwendig ist auch hier ein verlässliches und auskömmlich finanziertes Fördersystem für den Heizungstausch. Die Ampel-Koalition hätte es, genau wie ein praxistaugliches Wärmeplanungsgesetz, bereits vor der Verabschiedung des GEG vorlegen müssen. Das hätte den Gesetzgebungsprozess vorbildlich und unserer Demokratie würdig gemacht – und viel Unsicherheit und Unmut in der Bevölkerung wäre vermieden worden. Nicht umsonst sind die Zustimmungswerte der Regierung im Keller.

POSITIVE ENTWICKLUNGEN BEI DER EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Aus Brüssel erreichen uns derzeit Nachrichten, die die Branche etwas optimistischer stimmen. Angesichts der Trilogverhandlungen zur Europäischen Gebäuderichtlinie zwischen Rat und Europäischem Parlament kristallisiert sich aktuell heraus, dass die kritischen, aber auch immer konstruktiven Einwände des GdW zunehmend von der europäischen Ebene berücksichtigt werden.

Im Gegensatz zur Europäischen Union will Deutschland bereits

bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden. Bisher liegen außer der etwas verkorksten Heizungsdiskussion aus diesem Jahr noch kein Fahrplan oder Strategie der Bundesregierung vor, die mit allen Beteiligten diskutiert werden. Die Anforderungen in Deutschland müssen noch ambitionierter ausgestaltet werden als die europäischen EPBD-Vorschläge, wenn das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und damit fünf Jahre früher erreicht werden soll.

Wie der Weg dorthin aussehen soll, steht also noch in den Sternen. Der GdW wird sich weiter mit Hochdruck dafür einsetzen, dass dies im Sinne der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und im Sinne des bezahlbaren Wohnens für die Mitte der Gesellschaft geschieht.

3 FRAGEN AN ...

... ELISABETH KAISER



Elisabeth Kaiser
Parlamentarische Staatssekretärin
bei der Bundesministerin für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen

1 *Das bezahlbare Wohnen ist seit geraumer Zeit – und bleibt sicherlich in den kommenden Jahren – die zentrale soziale Frage in unserem Land. Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Schrauben, an denen zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens gedreht werden muss?*

Wir brauchen eine ganze Reihe von Maßnahmen, um mehr bezahlbaren Wohnraum für Familien, für Auszubildende und Studierende, für Seniorinnen und Senioren und für Menschen, die vor Kriegen fliehen, zu schaffen. Zentral dafür ist sicherlich der Wiedereinstieg des Bundes in den sozialen Wohnungsbau. So haben wir eine Rekordsumme in Höhe von 18,15 Milliarden Euro dafür mobilisiert. Mit der Kofinanzierung durch die Länder fließen bis 2027 über 40 Milliarden Euro in diesen Bereich. Auch der Bau von Azubi- und Studierendenwohnheimen ist ein wichtiges Vorhaben, das wir seitens des BMWSB bis 2025 mit 1,5 Milliarden Euro unterstützen. Der Bund leistet hier wichtige Finanzhilfen, die die Länder durch Förderprogramme verfügbar machen.

Wir müssen außerdem schneller planen, genehmigen und bauen. Dafür haben wir auf dem Bündnistag im September nicht nur ein 14-Punkte-Maßnahmenprogramm beschlossen, sondern jüngst mit den Ländern einen umfassenden gemeinsamen Pakt für Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung vereinbart. Ein weiterer wichtiger Baustein ist die geplante Reform des Baugesetzbuches, bei der wir deutliche Verbesserungen für den Wohnungsbau planen. Die Länder haben ebenfalls zugesagt, rechtliche Vorgaben zu vereinfachen und zu vereinheitlichen.

2 *Gemeinsam haben GdW, Bundesbauministerium und Bauindustrie mit der Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 einen Lösungsbaustein für mehr bezahlbares Wohnen vorgelegt. Wie schätzen Sie das Potenzial dieser Bauweise und die Zukunft von industrieller Produktionsweise sowie Robotik im Wohnungsbau ein?*

Die Rahmenvereinbarung hat sich als Instrument bewährt. Gerade in diesen schwierigeren



Zeiten ist die Vereinbarung sehr hilfreich, weil sie Bauprojekte schneller und preisgünstiger macht. Gleichzeitig wird auf ökologische Qualität und Innovationsfähigkeit Wert gelegt. Das Kriterium Nachhaltigkeit beispielsweise spielt in der neuen Vereinbarung bei der Auswahl der Vertragspartner eine wichtige Rolle. Damit reiht sich die Rahmenvereinbarung 2.0 in die zahlreichen Maßnahmen ein für mehr bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum, die wir bereits auf den Weg gebracht haben, so unter anderem die Stärkung der Bau- forschung und die Geschäfts- stelle seriell es, modulares und systemisches Bauen. Im nächsten Jahr wollen wir außerdem ein Förderprogramm starten, mit dem wir Innovationen auf die Baustelle bringen.

3 Einmal ganz persönlich gefragt: Wie sieht attraktives Wohnen aus Ihrer Sicht aus?

Ich komme aus einer sogenannten strukturschwachen Region. Daher weiß ich aus persönlicher Erfahrung, dass attraktives Wohnen nicht nur eine Frage der Bezahlbarkeit ist, sondern dass auch das Umfeld entscheidend ist. Wir brauchen intakte Stadtteile, Quartiere und Gemeinden mit einem einladenden öffentlichen Raum sowie lebendigen Innenstädten. Außerdem brauchen wir wohnungsnahe Grünflächen und Natur genauso wie einen guten öffentlichen Nahverkehr. Es ist wichtig, dass vor Ort eine umfassende Infrastruktur vorhanden ist mit Möglichkeiten zum Einkaufen, mit Kitas und Schulen, mit

Sportplätzen, Schwimmbädern, Parks und Kinos. All das sind zudem Orte der Begegnung, die zu mehr Zusammenhalt vor Ort beitragen können und deshalb von nicht zu unterschätzender Bedeutung für unsere Demokratie sind.

Die wichtigsten Brancheninfos

DER LETZTEN WOCHEN IM ÜBERBLICK

Konferenz der Verbandsdirektoren in Brüssel

Vom 9. bis zum 10. Oktober 2023 tagte die Konferenz der Verbandsdirektoren des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, das Gremium der Regionalverbandsdirektoren, in Brüssel. Schwerpunkt der Klausurtagung war das politisch wichtige und brisante Thema der EU-Gebäuderichtlinie. Die Gespräche vor Ort zwischen den Vertretern der Wohnungswirtschaft und Europaverantwortlichen fanden zu einem wichtigen Zeitpunkt im Vorfeld der Trilogverhandlungen zur EPBD zwischen Rat und Europäischen Parlament statt. Dabei kristallisierte sich heraus, dass die kritischen, aber auch immer konstruktiven Einwände des GdW zunehmend von der europäischen Ebene berücksichtigt werden.



DER 23. NATIONALE PRÜFERKONGRESS DES GDW

Ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit veranstaltete der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW am 28. und 29. August 2023 in Berlin seinen großen Prüferkongress mit rund 70 Experten aus den regionalen Prüfungsverbänden des GdW und den angeschlossenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Der Schwerpunkt des diesjährigen Kongresses lag auf der Umsetzung der Anforderungen aus der Nachhaltigkeitsberichterstattung und der EU-Taxonomie als große Herausforderung in naher Zukunft. Ferner zielte er darauf ab, den gemeinsamen Austausch zu fördern und Diskussionen anzuregen, um die künftigen Hürden gemeinsam zu überwinden.

DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2024

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2024 sucht unter dem Motto „Auf Erfolgskurs: Mehrwerte schaffen im ganzen Team“ Konzepte, die die Immobilienwirtschaft zur attraktiven Arbeitgeberin machen. Unternehmen können sich ab sofort bis zum 31. Januar 2024 bewerben. Das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft richtet den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft zum 21. Mal aus, um herausragende Beispiele aus der Praxis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu ehren. Präsentiert wird der Award von der Aareon AG. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, ist erneut Schirmherr der Initiative.

Mehr dazu unter
www.dw-zukunftspreis.de





KAMPAGNE ZUM HEIZUNGSTAUSCH

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat die Ampel-Koalition im Sommer dazu aufgerufen, bei den Überlegungen rund um das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Bezahlbarkeit der Klimaschutzmaßnahmen in den Vordergrund aller Entscheidungen zu stellen. Darauf macht der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft im Berliner Regierungsviertel mit Plakatemotiven beispielsweise in U-Bahnstationen aufmerksam. „Heizungstausch Ja – Soziale Kälte Nein!“ – „Klimaschutz im Rahmen des neuen GEG ist richtig und wichtig. Die ergriffenen Maßnahmen müssen aber unbedingt für alle Bürgerinnen und Bürger bezahlbar sein. Soziale Gerechtigkeit ist entscheidend für den Erfolg der gesamten Energiewende“, sagte Axel Gedaschko, Präsident GdW.

DIGIWOH LAUNCHT NEUES LOGO

Das Kompetenzzentrum Digitalisierung DigiWoh wurde 2020 als Start-up von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft gegründet. Damals gab es 16 Gründungsmitglieder und eine Idee – inzwischen zählt DigiWoh über 160 Mitgliedsunternehmen, baut sein Angebot stetig aus und widmet sich Themen, für die im Aufbau einfach keine Zeit war. Auf der Expo Real Anfang Oktober hat DigiWoh nun sein neues Logo präsentiert, mit dem auch grafisch deutlich wird: DigiWoh ist Teil der Wohnungswirtschaft und der GdW-Familie.

Mehr zu DigiWoh erfahren Sie unter www.digiwoh.de



Die wi wird 75!

Auf stolze 75 Jahre blickt die wi Wohnungspolitische Informationen in 2023 zurück: Am 10. Januar 1948 erschien die erste Ausgabe des einzigen bundesweiten wöchentlichen Nachrichtenmagazins der Wohnungswirtschaft. Seitdem sind insgesamt rund 3.750 wi-Ausgaben erschienen. Am WohnZukunftstag im Juni 2023 feierte die wi an ihrem Stand mit den Besuchern vor Ort.

NEUER BEIRAT „RESILIENTE STADTENTWICKLUNG – KLIMAQUARTIERE IN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG“

Im Juli 2023 hat sich der Beirat „Resiliente Stadtentwicklung – Klimaquartiere in der Städtebauförderung“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zu seiner konstituierenden Sitzung in Berlin getroffen. Auch der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW ist Mitglied des Beirats und war

bei der ersten Sitzung dabei. Der Beirat wird das BMWSB bei der Identifizierung modellhafter Klimaquartiere in der Städtebauförderung und der Erarbeitung von Arbeitshilfen für die geförderten Kommunen im Bereich Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel unterstützen.



SERIELLES UND MODULARES BAUEN 2.0

Europaweiter Wettbewerb liefert 25 zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat mit Unterstützung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie nach dem großen Erfolg der ersten Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen eine neue Rahmenvereinbarung 2.0, erneut durch ein europaweites vergabe-rechtliches Ausschreibungsverfahren, an den Start gebracht. 20 Bieter erhielten am 17. Oktober 2023 den Zuschlag für insgesamt 25 innovative Wohnungsbaukonzepte, die Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW künftig realisieren können.

Während eines siebenmonatigen, komplexen und kostenintensiven Verfahrens wählte eine fachkundige Jury unter Einbeziehung der Partner Bundesbauministerium und Hauptverband der Deutschen Bauindustrie sowie unter Mitwirkung der Bundesarchitektenkammer die 25 besten seriellen und modularen Konzepte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aus. Der GdW führt damit nach seiner Pionierleistung von 2018 das serielle und modulare Bauen in die nächste Generation.

Ein großer Vorteil des seriellen und modularen Wohnungsbaus

ist die Zeitersparnis. Sie ergibt sich insbesondere dadurch, dass Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgesehenen Wohnungsbaus durch die Rahmenvereinbarung und die darin angebotenen, durchgeplanten Konzepte vorweggenommen werden. Kürzere, effizientere Bauphasen dank der Vorfertigung von Bauteilen und ganzer Module bringen beim seriellen und modularen Bauen weitere wesentliche Zeitvorteile.

STARKE PREISVORTEILE FÜR DEN MARKT

Die Rahmenvereinbarung gibt ein starkes Preissignal in den

Vorgefertigte Bauteile und ganze Module bringen einen wesentlichen Zeitvorteil.



Markt, da die Baukosten bei rund der Hälfte der Angebote unter dem Medianwert von unter 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit deutlich unter den durchschnittlichen Preisen für Mehrfamilienhäuser in Deutschland aus 2022 liegen. Aufgrund der Vielfalt der Angebote, die von Holzbau über Stahlbeton bis hin zu Hybridbauweisen reichen, liegt die Spanne der Angebotspreise für die innovativen Modellgebäude insgesamt zwischen 2.370 und 4.370 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Weitere Preisvorteile können zusätzlich durch Mengeneffekte generiert werden. Angesichts stark gestiegener und kurzfristig stark schwankender Baukosten garantiert die Rahmenvereinbarung zudem dringend notwendige Preissicherheit. Die in der neuen Vereinbarung für fünf Jahre festgeschriebenen Preise können nur auf Grundlage festgelegter Material- beziehungsweise Baupreisindizes angepasst werden.

Die Auswahl der Rahmenvertragspartner erfolgte nach ökonomischen Kriterien, wie Angebotspreis, Skaleneffekte, Liefergebiet, Lieferkosten sowie gleichgewichtet nach Kriterien der Kategorie Qualität und Innovation. Hier wurden Punkte für städtebauliche und gestalterische Qualität, funktionale und technische Qualität sowie die ökologische Qualität vergeben. Die ökologische Qualität der Angebote ging mit einem Anteil von einem Drittel nun deutlich gewichtiger in die Bewertung ein. Damit orientieren sich die Angebote auch an künftigen Förderkulissen und Nachhaltigkeitsanforderungen.

Die Bewertung der Angebote fand zudem durch Unterstützung der Bundesarchitektenkammer statt. Mit der Rahmenvereinbarung setzt der GdW eine konkrete Maßnahme aus dem ersten Bündnis bezahlbarer Wohnraum von 2017 um und entwickelt sie konsequent weiter.

KLARA GEYWITZ

BUNDESMINISTERIN FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN

„Wir brauchen Tempo beim Wohnungsbau. Mit dieser neuen Rahmenvereinbarung kommen wir jetzt gemeinsam einen Schritt weiter, um beim Planen und Bauen der dringend benötigten Wohnungen schneller zu werden. Sie hilft den Wohnungsunternehmen im ganzen Land dabei, ihre Projekte unkomplizierter und kostengünstiger umzusetzen – und das bei gleichbleibend hoher Qualität. Denn durch Vorfertigung, durch serielles und modulares Bauen kommen Zeitersparnis und Effizienz zustande. Mit zahlreichen Maßnahmen beschleunigen wir das Planen und Bauen. Die Einrichtung einer Geschäftsstelle und eines runden Tisches für das serielle, modulare und systemische Bauen zählt dazu, ebenso die Einführung des digitalen Bauantrages und die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren. Und weitere Maßnahmen werden folgen, mit denen wir dafür sorgen, dass in kürzerer Zeit mehr und schneller Wohnraum entsteht.“



AXEL GEDASCHKO

PRÄSIDENT DES SPITZENVERBANDES DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT GDW

„Gerade angesichts der stark gestiegenen Kosten für das Bauen liefert unsere Rahmenvereinbarung ein wichtiges Preissignal in den Markt. Darüber hinaus garantiert sie Preisstabilität und damit dringend notwendige Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen. Das serielle und modulare Bauen 2.0 ist damit ein wichtiger Baustein, um dank moderater Baukosten neue Wohnungen zu bezahlbaren Mieten errichten zu können. Neu geschaffene Baukapazitäten dank industrieller Vorfertigung können wirksam dabei helfen, dass sich Deutschland seinen Wohnungsbauzielen langsam nähert, statt sich immer weiter von ihnen zu entfernen.

Dafür müssen aber auch die weiteren Rahmenbedingungen deutlich verbessert werden: Die Regulatorik rund ums Bauen muss konsequent vereinfacht, Grundstücke dürfen nicht zum Höchstpreis vergeben und die Typengenehmigung muss in allen Landesbauordnungen mit Leben erfüllt werden. Wir brauchen in Deutschland ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen. Mit der gebotenen Unterstützung vonseiten der Regierung kann der serielle und modulare Wohnungsbau ein Teil dieses Versprechens sein.“





Das Bauprojekt Am Metzengraben in Idstein-Wöhrsdorf setzte die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus zusammen mit der Lechner Immobilien Development GmbH um.

GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Unterzeichnung der neuen Rahmenvereinbarung 2.0 für serielles und modulares Bauen



PETER HÜBNER

PRÄSIDENT DES HAUPTVERBANDES DER DEUTSCHEN BAUINDUSTRIE (HDB)

„Die Rahmenvereinbarung ist ein deutliches Bekenntnis zum seriellen und modularen Bauen und für unsere Branche von großer Bedeutung. Denn das serielle Bauen ist ein ideales Beispiel, wie durch industrielle Prozesse noch effektiver und integrierter geplant sowie gebaut werden kann. Mit einer durchgehenden und auf die Bauausführung abgestimmten, voll digitalisierten Planung können Prozesse optimiert, Schnittstellen reduziert und die Fehleranfälligkeit minimiert werden. Gleichzeitig können durch industrielle Vorfertigung oder hohe Wiederholungseffekte Kosten und Bauzeiten bei gleichbleibender Qualität reduziert werden. Diese wirtschaftlichen Effekte zahlen am Ende auf die Nachhaltigkeit ein, da Ressourceneinsatz optimiert und damit CO₂-Emissionen reduziert werden. Für unser Personal ist weniger Zeit bei Wind und Wetter auf der Baustelle ebenfalls ein großes Plus und erhöht die Attraktivität unserer Branche angesichts des Fachkräftemangels. Denn eines ist klar: Wir müssen künftig mit weniger Menschen mehr bauen. Der serielle und modulare Wohnungsbau ist daher in den Dimensionen Produktivität, Kosten-Nutzen und Arbeitgeberattraktivität ein Win-Win-Win-Thema.“



Solid Modulbau setzte dieses Wohnhaus in Nordhorn in kurzer Bauzeit bei hoher Nachhaltigkeit um.

VORTEILE DES SERIELLEN UND MODULAREN WOHNUNGSBAUS

Für Wohnungsunternehmen bietet die Rahmenvereinbarung den großen Vorteil, dass Angebote aus der Vereinbarung mit vergleichsweise geringerem Aufwand lokal angepasst realisiert werden können. Das bringt vor allem für öffentliche Unternehmen einen deutlichen Zeitgewinn, da nicht einzeln in jedem Unternehmen und für jedes Projekt erneut europaweit ausgeschrieben werden muss. Die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben werden dadurch wesentlich verkürzt.

Das serielle und modulare Bauen vereint darüber hinaus weitere Pluspunkte:

- Durch Vorfertigung von Bauteilen im Werk wird die Baustellenzeit vor Ort im Schnitt auf rund sechs Monate verkürzt, was den Nachbarschaften zugutekommt.
- Der Einsatz maschineller Vorproduktion ist eine Antwort auf den massiven Fachkräftemangel.
- Damit nur Angebote mit einer grundsätzlich hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualität den Zuschlag erhalten, hat die Bundesarchitektenkammer im Auswahlgremium mitgewirkt.
- In der konkreten Umsetzung vor Ort sorgen darüber hinaus Planer in Zusammenarbeit mit den Bauunternehmen für eine hohe Planungs- und Bauqualität.

Ein wesentlicher Vorteil bei Nutzung der Rahmenvereinbarung für alle Beteiligten ist die Planungssicherheit, Kalkulierbarkeit und Kostenstabilität über die gesamte Projektlaufzeit, die bei klassischer Vorgehensweise häufig Fehlanzeige ist.

Alle Infos zur neuen Rahmenvereinbarung 2.0 finden Sie unter www.gdw.de/seriellesbauen2-0





GENERVT



GESTAUNT



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland
GdW

PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen

Die Schmutz- und Lärmbelästigung 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: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.



SCHNELLER AM ZIEL

Mit serieller Bauweise

Die Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG aus Jena geht einen verantwortungsbewussten Schritt in die Zukunft und beschreitet innovative Wege.

Die Stadt Jena betrat bereits 2019 im Vergabeverfahren des 15 500 Quadratmeter großen Baufeldes neue Wege: Statt des Höchstbietenden erhielt die Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG den Zuschlag, deren innovatives Konzept sowohl städtebaulich als auch ökologisch herausragte. Darüber hinaus punktet das Vorhaben durch zahlreiche Sozialwohnungen, wodurch es für die Jury als beispielhaftes Modell für integrierte Stadtentwicklung galt.

Schon in der Konzeptionsphase kristallisierte sich heraus, dass ein serielles Bauverfahren wesentliche Vorteile gegenüber konventioneller Bauweise mit sich bringt. „In der heutigen Zeit, in der die Bevölkerung mit stetig steigenden Wohnkosten konfrontiert ist, könnte das serielle Bauen eine entscheidende Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum spielen. Die Renaissance des seriellen Bauens bietet eine Chance, unter anderem aufgrund seiner wirtschaftlichen und zeitlichen

Vorteile, sowohl bezahlbaren als auch qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, Ressourcen zu schonen und die ökologische Belastung zu minimieren“, sagte Iris Hippauf, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG.

SERIELLE BAUWEISE ALS EFFIZIENTE LÖSUNG

Die Entscheidung, den Neubau in serieller Bauweise auszuführen, ermöglichte bereits bei der Errichtung des Quartiers, Ressourcen klüger zu nutzen, die

Die Erlenhöfe gelten als beispielhaftes Modell für integrierte Stadtentwicklung.





Das Ensemble berücksichtigt verschiedene Familiengrößen sowie barrierefreies Wohnen.

Bauzeit erheblich zu verkürzen und damit Kosten zu reduzieren. Wichtig war der Genossenschaft, weiterhin einen hohen Wohnstandard zu halten und den ökologischen Fußabdruck des Bauvorhabens von Beginn an zu verringern. Gedacht ist sogar bis zum Rückbau: „Sollte dieser nötig sein, könnten die Elemente aufbereitet und in

Teilen neu verbaut werden“, so Henry Götze, Abteilungsleiter Technik der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG.

OPTIMIERUNG DURCH JUST-IN-TIME-PRINZIP

„Produziert wird vom standardisierten Bauelement bis hin zur gesamten „Badezelle“ mit entsprechender Vorinstallation

im Werk und nach dem Just-in-time-Prinzip verbaut“, erklärte Götze weiter. Im Bauwesen zielt dieses Prinzip darauf ab, Materialien und Ressourcen genau dann bereitzustellen, wenn sie benötigt werden, um Verbrauch zu minimieren und die Effizienz zu maximieren. So muss zum Beispiel deutlich weniger Fläche für Baustelleneinrichtung und Lagerung vorgehalten werden. Dafür liegt der Fokus auf einer ausgefeilten Bauzeitenplanung und in der Logistik. Der Bauprozess muss sorgfältig geplant sein, damit jede Phase nahtlos in die nächste übergeht.



Henry Götze
Abteilungsleiter Technik der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG, im Bereich der Kücheninstallation

KOSTENVORTEILE DURCH VORFERTIGUNG

Zum Beispiel erfolgt die Fertigung und der Innenausbau der Fertigbäder inklusive Schachtregister im Werk. Auf der Baustelle dauerten die Aufstellung und Ausrichtung eines Bades mit Schachtregister während der Rohbauerstellung etwa eine bis 1,5 Stunden. Das Anschließen der Bäder an die Schachtregister und die Verbindung untereinander wird im weiteren Bauprozess durchgeführt. Damit sind, bis auf Schachtverkleidungen, keine

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

GOLDBECK



Den Bewohnern steht Solarstrom kostengünstig zur Verfügung.

weiteren Trockenbauarbeiten, Abdichtungs-, Fliesen- und Malerarbeiten, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Lüftungsinstallationen für die Bäder mehr notwendig.

NACHHALTIGKEIT UND SOZIALER FOKUS

„Wir als Genossenschaft legen großen Wert auf soziales Miteinander sowie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Ressourcenschonung beginnt für uns bei der Errichtung, weshalb wir uns für das serielle Bauverfahren entschieden haben“, stellte Iris Hippauf dar. Im Wohnquartier Erlenhöfe entstehen 128 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung anfangs von 6,10 Euro pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. 10 weitere Wohnungen sind frei finanziert und zwei Wohnungen werden an die Lebenshilfe vermietet. Die Fertigstellung wird im Sommer 2024 sein.

MULTIFUNKTIONAL UND AUTARK

In diesem zukunftsweisenden Wohnprojekt werden die Dächer multifunktional genutzt: Sie kombinieren Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen, was die Effizienz der Anlagen erhöht. Ein externes Biomassekraftwerk sowie ein Blockheizkraftwerk sorgen für eine nahezu autarke Energieversorgung. Redundanzen mit H2-ready-Gaskesseln bieten zusätzliche Sicherheit. Das Blockheizkraftwerk (kurz BHKW) produziert 5.500 Stunden im Jahr Wärme und Strom. Der gewonnene Strom aus Solar und Kraftwerk steht den Bewohnern des Quartiers kostengünstig zur Verfügung.

GANZHEITLICHES KONZEPT FÜR DIE ZUKUNFT

Hochwertige Bauqualität mit wasserabweisendem Putz und wasserdurchlässigen Kellern sorgen für Langlebigkeit und niedrige Instandhaltungskosten. Die Gebäudehülle und Fenster sind hochwärmegedämmt, was Energieverluste um über 40 Pro-

zent reduziert. Die Außenanlagen sind ebenfalls nachhaltig gestaltet, inklusive CO₂-reduzierten Materialien und umfangreicher Begrünung. Die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner werden durch eine Mischung aus verschiedenen Familiengrößen und barrierefreien Wohnungen berücksichtigt. Zusätzlich zu niedrigen Miet- und Nebenkosten wird eine Gewerbeinheit an einen sozialen Verein vermietet, der Gemeinschaftsangebote schafft.

FAZIT

Dieses Projekt markiert in jedem Fall einen Fortschritt in der Wohnungswirtschaft und ist ein Beispiel für einen signifikanten Beitrag zu einer nachhaltigeren und ressourcenschonenden Zukunft. Das serielle Bauverfahren ist dabei aber nur ein Baustein, der neue Impulse im Wohnungsbau setzt. Letztendlich ist es die Kombination aus Innovation, Effizienz, sozialem Anspruch und Nachhaltigkeit, die eine neue Benchmark in der Wohnungswirtschaft schafft.

Wissen schaffen

Energiewende

in der Wohnungswirtschaft

Neue
Webinar-
reihe

Nach dem großen Erfolg unserer ersten Webinarreihe und mit Blick auf die neuen Gesetzespakete der Politik laden wir Sie herzlich zur zweiten Webinarreihe Energiewende in der Wohnungswirtschaft ein.

Teil 1 | 04.12.2023

Klimaneutrale und nachhaltige Gebäude – Herausforderung und Chance für die Wohnungswirtschaft. Wir beleuchten, was die Politik mit Solarpaket I-II plant und welche Möglichkeiten gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und Mieterstrom bieten.

Teil 2 | 13.12.2023

Geschäftsmodell Ladeinfrastruktur und Mieterstrom – wie die Wohnungswirtschaft vom derzeitigen Trend profitieren kann. Wir erörtern, wie E-Mobilität und Energieerzeugung über Photovoltaik sinnvoll und effizient kombiniert werden und was steuerrechtlich zu beachten ist.

Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung unter: hager.de/wowi



:hager

Im Doppelpack für mehr Klimaschutz



In Staufen bei Freiburg werden sechs energieeffiziente Häuser mit 54 Wohnungen errichtet. Die CO₂-Lebenszyklusberechnung hat ergeben, dass die CO₂-Bilanz bereits vier Jahre nach dem Bau ausgeglichen ist, maßgeblich unterstützt durch Mieterstrom von Polarstern mit einem Autarkiegrad von 59 Prozent. Nach neun Jahren ist der Betrieb CO₂-neutral. Die Wohnanlage produziert dann mehr Energie als sie benötigt.

Mieterstrom und Holzbauweise haben zusammen eine starke Wirkung für einen klimaneutralen Gebäudebereich.

Für mehr Klimaschutz müssen Gebäude grundlegend nachhaltig und sektorenübergreifend geplant werden – vom Bau bis zur Energieversorgung. Viele tausend Tonnen CO₂ werden im Lebenszyklus eines Gebäudes gespart, wenn Holzhausbau und Mieterstromversorgung zusammentreffen. Schließlich wird hier sowohl beim Bau als auch bei der Nutzung der Gebäude CO₂ gespart. Je integrierter der lokal erzeugte Solarstrom genutzt wird, desto stärker ist der Klimaschutzeffekt, weil er im Strom-, im Wärme- und im Mobilitätssektor wirkt.

Der Ökoenergieversorger Polarstern hat Mieterstrom bereits im klassischen Holzhybridbau, im Holzmassivhausbau und im Mehrgeschosswohnungsbau umgesetzt und so zusammen mit seinen Partnern Leuchttürme für eine klimabewusste Zukunft geschaffen – und für die Bewohner ein Zuhause mit Energiekosten, die durch lokal erzeugten Solarstrom spürbar sinken.

„Beim Klimaschutz geht es darum, finanzielle, soziale und ökologische Vorteile zu verbinden“, betont Florian Henle, Geschäftsführer des Öko-

energieversorgers Polarstern. „Eine integrierte, dezentrale Mieterstromversorgung von Gebäuden ist das Rückgrat eines nachhaltigen Lebenszyklus der Gebäude und ihrer Bewohner.“ Bisher liegt der Holzbauanteil im mehrgeschossigen Wohnungsneubau in Deutschland gerade einmal bei rund 4,5 Prozent, wie es in der Kurzstudie „Urbaner Holzbau“ aus Juni 2022 heißt, herausgegeben vom Büro für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag.

Unterstützt wird die Kombination von Holzbauweise und

WEITERE BEISPIELE ZUKUNFTSWEISENDEN BAUENS MIT MIETERSTROM IN DEUTSCHLAND

- Im neuen Quartier Aeulehöfe in Tübingen werden neben PV-Dachanlagen auch Balkon- oder Fassadenmodule sowie Stromspeicher eingesetzt, um die Solarstromerzeugung und den Autarkiegrad zu steigern. Das bringt den 117 Haushalten eine Stromautarkie von 60 Prozent. Neben den Haushalten werden 20 Ladepunkte mit Mieterstrom versorgt.
- Ein Holzhochhauskomplex in Wangen wird ebenfalls mit Mieterstrom von Polarstern versorgt. Die drei achtstöckigen Hochhäuser, errichtet in Holzhybridbauweise, erfüllen die KfW-Effizienzhausstufe 40 plus. Rund 370 PV-Module erzeugen auf den Dächern über 146.000 kWh Strom im Jahr und versorgen zusammen mit drei Stromspeichern 98 Haushalte mit Mieterstrom. Der Autarkiegrad liegt hier bei 47 Prozent.
- Ein anderes Holzhochhaus entsteht in Saarmund. Das viergeschossige Wohngebäude ist das größte Holzhaus in Brandenburg. Hier werden rund 1.600 Kubikmeter Konstruktionsholz verbaut und damit circa 1.600 Tonnen Kohlendioxid gebunden. Mit der Mieterstromversorgung inklusive PV-Anlage und Stromspeicher werden weitere etwa 104 Tonnen CO₂ pro Jahr vermieden. Der erzeugte Solarstrom versorgt neben den Haushalten auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Angesichts des geringen Heizbedarfs von nur rund 132 Kilowatt für das gesamte Gebäude braucht es auch keinen Spitzenlastkessel als Ergänzung für die Wärmeversorgung.

Mieterstrom durch die neue KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau“. Sie erfordert mindestens die Kriterien des Effizienzhauses 40. Die Mieterstromversorgung hilft hier, vor allem den zulässigen Primärenergiebedarf zu erfüllen. Höhere Förderungen gibt es durch weitere nachhaltige Kriterien beim Bau, spricht: wenn das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) erfüllt ist. „Im Zusammenwirken von nachhaltiger Bauweise und Energieversorgung mit erneuerbaren Energien verstärken sich Klima- und Wohnkomfortvorteile wie

Kälte- und Hitzeschutz sowie ein gesundes Wohnklima“, sagt Florian Henle von Polarstern. „Davon profitieren direkt die Bewohner heute sowie künftige Generationen.“

Weitere Mieterstrom-Referenzprojekte von Polarstern finden Sie hier:



ALLES AUS EINER HAND

UNSER NETZWERK, UNSERE LEISTUNGEN, IHR MEHRWERT

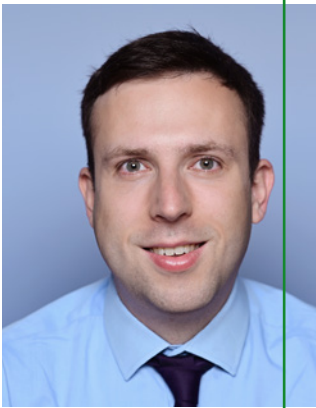
- ERSTELLUNG VON INDIVIDUELLEN LÖSUNGEN FÜR IHR PROJEKT
- ZEITERSPARNIS UND PLANUNGSSICHERHEIT
- HERSTELLERUNABHÄNGIGE LÖSUNGEN
- ÖKOLOGISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE NACHHALTIGE KONZEPTE
- SYSTEMLÖSUNGEN AUS EINER HAND

IM AUFTRAG VON



Vom PropTech zum WowiTech:

NEUE FORMATE DER ZUSAMMENARBEIT FÜR TECHNOLOGIEANBIETER UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Timo Wanke
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
im Referat Digitalisierung
des GdW

Mitte September, irgendwo in Deutschland: Die regionale Wohnungswirtschaft lädt ein zur jährlichen Verbandstagung. Im großen Saal gibt es spannende Fachvorträge, Keynotes aus anderen Branchen und regen Austausch zwischen den Vorständen der Wohnungsunternehmen über aktuelle Herausforderungen. Die PropTechs und Technologieanbieter mit ihren Lösungen hingegen stehen draußen im Foyer am Infostand und können lediglich die kurzen Pausen für knappe Vertriebsgespräche oder das Auslegen von Flyern nutzen.

Ortswechsel: PropTech-Konferenz in Frankfurt. Ebenfalls volles Haus, inspirierende Gespräche und jede Menge Impulse beim lockeren Austausch zwischen PropTech-Gründern, IT-Unternehmerinnen und Co. In den verschiedensten Fachvorträgen findet man schnell innovative Lösungen für wohnungswirtschaftliche Probleme – etwas länger suchen muss man auf der Veranstaltung jedoch nach Teilnehmenden aus der Wohnungswirtschaft.

Fakt ist: In vielen Veranstaltungsformaten der Immobilienwirtschaft fällt es uns bisher schwer, etablierte Wohnungsunternehmen und junge Start-ups sowie Dienstleister wirklich zusammenzubringen. Dies ist insofern schade, da beide Gruppen zur Lösung der aktuellen Heraus-

forderungen in den Bereichen Klimaschutz, bezahlbares Wohnen und digitale Transformation einander dringend benötigen.

Deutschlandweit gibt es fast 700 PropTechs, die es sich zum Ziel gesetzt haben, einzelne Prozesse oder Arbeitsschritte der Immobilienwirtschaft mittels digitaler Tools zu optimieren. Dabei gibt es Lösungen, die eher für Anwendungsfälle gewerblicher Immobilien gedacht sind, für Anwendungsfälle in der Wohnungswirtschaft aber noch keine Referenz haben.

Indes zögern Wohnungsunternehmen oft, mit jungen PropTechs vertiefte Gespräche über gemeinsame Projekte, Produktentwicklungen oder sogar Beteiligungen zu führen. Einer der Hauptgründe liegt in der Undurchsichtigkeit des PropTech-Markts – so bestätigt es auch eine Umfrage für die „Digitale Agenda“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen. Insbesondere für kleinere Wohnungsunternehmen brauchen wir jedoch Transparenz, Sicherheit und die Erfahrungen von anderen Wohnungsunternehmen. Seitens der PropTechs herrscht hingegen zum Teil Unverständnis für die eigentlichen Herausforderungen und Arbeitsweisen der Wohnungswirtschaft. Dazu zählen die Aspekte der Vergabe, die Vertragsgestaltung, die Umset-

zung von rechtlichen Vorgaben, wie die Erstellung von Unterlagen der Auftragsdatenverarbeitung (ADV). Auf den Punkt gebracht wird das gegenseitige Missverständnis mit der Frage, wie der Weg vom Pilotprojekt zum Rollout gelingen kann.

PRODUKTENTWICKLUNGSWORKSHOPS DER DIGIWOH-INITIATIVE WOWITECH

Im Kompetenzzentrum DigiWoh gründen wir aktuell gemeinsam mit dem GdW eine neue Initiative, die genau hier ansetzt: die WowiTech Initiative. Über verschiedene Veranstaltungs- und Workshop-Formate wollen wir Technologieunternehmen mehr an die Wohnungswirtschaft binden und die Zusammenarbeit von Technologieunternehmen mit Wohnungsunternehmen forcieren. So werden wir Produktentwicklungsworkshops durchführen, in denen WowiTechs oder solche, die es werden wollen, mit Wohnungsunternehmen gemeinsam Anforderungen und Ideen für die zukünftige Roadmap des Lösungsanbieters entwickeln. Im moderierten Format vor Ort oder digital stellt das WowiTech seinen bisherigen Entwicklungsstand vor, den die Teilnehmenden der Wohnungsunternehmen dann als Ausgangspunkt für verschiedene Ideen zu neuen technischen Features oder Vermarktungsansätzen nehmen können. Eingeladen werden dabei nicht

nur Kunden oder Interessenten des WowiTechs, sondern auch Teilnehmende, die mit den Lösungen des Anbieters noch gar keine Berührungspunkte hatten. Auch das Feedback etablierter Lösungsanbieter kann mit einbezogen werden.

Als Endergebnis erhält das WowiTech einerseits Ideen und Anmerkungen für eine differenzierte Produkt-Roadmap aus Kundensicht sowie viele neue Kontakte für gemeinsame Projekte oder Kooperationen. „Der Produktentwicklungsworkshop ist eine tolle Möglichkeit, fachlich und auf Augenhöhe mit sämtlichen Akteuren der Branche die eigene Roadmap zu schärfen und bisherige Labels wie, etabliert oder aufstrebend, Kunde oder Anbieter, einmal abzulegen, findet auch Karsten Nölling, CEO der KIWI.KI GmbH, der bereits zwei solcher Produktentwicklungsworkshops gemeinsam mit DigiWoh organisiert hat. Andererseits gewinnen die Vertreter der Wohnungsunternehmen im Produktentwicklungsworkshop einen Einblick in Entwicklung und Arbeitsweise des WowiTechs, wie er in klassischen Vertriebsterminen wohl kaum zu bekommen wäre. Die Möglichkeit, die Roadmap des Anbieters aktiv mitzugestalten und sich dabei auch noch mit anderen Kunden und Interessierten zu vernetzen, erleichtert es, das Digitalprojekt realistisch zu planen und auch mögliche Grenzen des Produkts oder des WowiTechs besser einzuschätzen.

ERFAHRUNGSAUSTAUSCH UND WEITERBILDUNG WERDEN EBENFALLS GROSSGESCHRIEBEN

Ein zweiter Veranstaltungsstrang steht ganz im Zeichen des Erfahrungsaustauschs zu WowiTech-Lösungen – digital oder auch deutschlandweit vor Ort. Um sich als WowiTech zu qualifizieren, müssen die jungen Unternehmen nachweisen, dass

sie ein konkretes Digitalprojekt bereits erfolgreich bei einem Wohnungsunternehmen umgesetzt haben. Über dieses Projekt wird dann zusammen mit dem Projektpartner aus der Wohnungswirtschaft im Rahmen eines Erfahrungsaustauschs gegenüber Teilnehmenden von Wohnungsunternehmen berichtet. Im Anschluss bleibt genügend Raum für Diskussionen mit den Zuhörenden: Wer hat bereits ähnliche Projekterfahrungen gemacht? Was für Tipps können die Branchenkolleginnen und -kollegen mit auf den Weg geben und besteht vielleicht die Möglichkeit, sich noch an einem Pilotprojekt zu beteiligen?

Die vorgestellten Projekte der WowiTechs werden durch DigiWoh in Form von Video-mitschnitten, E-Books oder Plakaten im Graphic-Recording-Stil dokumentiert und anderen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt. Die transparente Darstellung des durch die WowiTech-Projekte generierten Wissens hilft Wohnungsunternehmen, nicht jedes Mal das Rad neu erfinden zu müssen und den WowiTechs selbst, sich als projekterfahrene Anbieter im Markt zu positionieren. Flankiert wird das Angebot der WowiTech-Initiative durch fachliche Weiterbildungen. Eine erste Veranstaltung zum Thema „Gestaltung von IT-Verträgen“ stieß bereits auf großes Interesse der eingeladenen WowiTechs und Wohnungsunternehmen, da beide Parteien das Bedürfnis eint, im komplexen juristischen Umfeld zwischen EVB-IT-Verträgen, SaaS-Modellen und Co. rechts-

Ein weiterer Fokus der DigiWoh-Initiative WowiTech liegt auf dem Erfahrungsaustausch zu bisherigen Lösungen.



sichere Verträge abzuschließen. Weitere interaktive Formate zu Themen wie Künstlicher Intelligenz oder gemeinsame Positionspapiere als Hilfestellungen für Software-Projekte sind bereits in Planung.

Organisatorisch setzen wir die WowiTech-Initiative über eine Mitgliedschaft und Mitarbeit im DigiWoh um. Das Kompetenzzentrum DigiWoh plant und führt die beschriebenen Veranstaltungen durch und arbeitet dabei je nach Themengebiet mit dem GdW zusammen. Die rege Teilnahme an den Veranstaltungsformaten zeigt: Sowohl Wohnungswirtschaft als auch WowiTechs haben Lust auf Austausch, Vernetzung und Weiterbildung. Mit der Gründung der WowiTech-Initiative haben wir den Grundstein für neue Formen der Zusammenarbeit innerhalb der Branche gelegt: Nun liegt es an den WowiTechs und Wohnungsunternehmen, diese Zusammenarbeit mit Leben zu füllen. Für eine erste Kontaktaufnahme und Anmeldung zu unserem Newsletter geht es für Interessierte hier entlang:



KÜNSTLICHE INTELLIGENZ IM GEBÄUDESEKTOR: CHANCEN, FORTSCHRITTE UND RISIKEN

GASTBEITRAG VON ISABELLA SCHNEIDER

Die Integration künstlicher Intelligenz (KI) im Gebäudesektor hat in den jüngsten Jahren bedeutende Fortschritte gemacht und eröffnet eine Vielzahl von Möglichkeiten für die Bereitstellung von Wohnraum, Instandhaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden. Gleichzeitig sind jedoch die rasante Entwicklung von KI und ihre weitreichenden Auswirkungen auf den Gebäudesektor von Risiken und Gefahren begleitet, die es zu berücksichtigen gilt.

In Bezug auf die Fortschritte in der Anwendung von KI im Gebäudesektor sind verschiedene Aspekte besonders hervorzuheben. Einer der bedeutendsten Bereiche betrifft die Energieeffizienz. KI kann dazu verwendet werden, den Energieverbrauch von Gebäuden zu optimieren, indem sie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage automatisch an die Bedürfnisse der Bewohner anpasst. Das Ergebnis ist ein höherer Wohnkomfort bei gleichzeitiger Minimierung des Energieverbrauchs.

Ein weiterer entscheidender Einsatzbereich von KI im Gebäudesektor ist die Sicherheit und Zugangskontrolle. Mittels Gesichtserkennung und biometrischen Technologien können Gebäudesysteme die Zugangskontrolle erheblich verbessern, während KI-gesteuerte Überwachungssysteme verdächtige Aktivitäten erkennen und melden können. Dies trägt zu einem insgesamt höheren Sicherheitsniveau bei.

Darüber hinaus kann KI eine entscheidende Rolle in der Wartung und Reparatur von Gebäuden spielen. Sie ermöglicht die fortlaufende Überwachung des Gebäudezustands und warnt vor potenziellen Problemen, bevor sie auftreten. In einigen Fällen können sogar autonome Roboter eingesetzt werden, um Wartungsarbeiten durchzuführen,

was sowohl kosteneffizient als auch zeitsparend ist.

Die Verbesserung der Kundenerfahrung ist ein weiterer Bereich, in dem KI im Gebäudesektor bedeutende Fortschritte gemacht hat. Chatbots und virtuelle Assistenten können Mietern und Gebäudenutzern einen besseren Kundenservice bieten, indem sie Fragen beantworten, Probleme schnell lösen und Informationen bereitstellen.

In Bezug auf die Zukunft des Gebäudesektors sind die Perspektiven äußerst vielversprechend. Die Personalisierung des Wohnraums durch KI wird voraussichtlich erheblich erweitert werden. KI kann die Präferenzen und Gewohnheiten der Bewohner erkennen und anpassen, um einen höchst individuellen und komfortablen Lebensraum zu schaffen.

Eine weitere zukünftige Möglichkeit ist die proaktive Instandhaltung von Gebäuden. KI wird in der Lage sein, Probleme vorherzusehen, bevor sie auftreten, und automatisch Wartungsarbeiten planen, was die Lebensdauer von Gebäuden verlängert und Instandhaltungskosten reduziert.

Die Vision von vollautonomen Gebäuden, die Energieeffizienz und Sicherheit ohne menschliche Intervention gewährleisten,

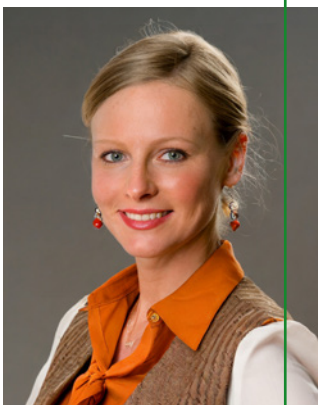
könnte ebenfalls Realität werden. Diese Gebäude könnten sich selbstständig an wechselnde Bedingungen anpassen und dabei einen minimalen Ressourcenverbrauch sicherstellen.

Die Förderung von Nachhaltigkeit ist ein weiteres zukünftiges Potenzial. KI kann dazu beitragen, den Energieverbrauch in Gebäuden zu reduzieren und erneuerbare Energien optimal zu nutzen, was zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks beiträgt.

Des Weiteren wird KI bei der Stadtentwicklung und Verkehrsoptimierung eine Schlüsselrolle spielen. Im Zusammenspiel mit dem Internet der Dinge (IoT) kann KI dazu beitragen, Städte intelligenter zu gestalten, den Verkehr zu steuern und die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

Trotz all dieser vielversprechenden Perspektiven gibt es auch erhebliche Risiken und Herausforderungen im Zusammenhang mit der Verwendung von KI im Gebäudesektor. Datenschutz und Privatsphäre sind wesentliche Anliegen, da die Erfassung und Überwachung von persönlichen Daten erhebliche Bedenken hinsichtlich des Missbrauchs aufwirft.

Die Sicherheit von KI-Systemen selbst ist ein weiteres Thema.



Isabella Schneider gründete 2020 ihr eigenes Immobilienentwicklungsunternehmen, das sich auf nachhaltige und innovative Bauprojekte spezialisiert. Sie setzt sich für umweltfreundliche Bauweisen und soziale Verantwortung in der Branche ein und wurde dafür mehrfach ausgezeichnet.



Diese Systeme könnten anfällig für Hacking und Missbrauch sein, was die Sicherheit von Gebäuden gefährden könnte.

Die Automatisierung von Aufgaben im Gebäudesektor durch KI könnte Arbeitsplatzverluste zur Folge haben, insbesondere in Bereichen wie der Gebäudewartung. Es ist entscheidend, Pläne für Umschulung und Weiterbildung zu entwickeln, um den Arbeitsmarkt anzupassen.

Die Abhängigkeit von KI-Systemen könnte die Widerstandsfähigkeit von Gebäuden gegen Ausfälle und Störungen verringern. Deshalb ist eine angemessene Backup-Infrastruktur von großer Bedeutung.

Schließlich besteht die Gefahr der Ethik und Voreingenommenheit. KI-Systeme können

voreingenommen sein und Diskriminierung oder unethische Entscheidungen fördern, wenn nicht ausreichend auf ethische Richtlinien und Regulierungen geachtet wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass KI im Gebäudesektor erhebliche Fortschritte und Potenziale aufweist, aber auch ernsthafte Risiken birgt. Um die volle Bandbreite der Möglichkeiten von KI im Gebäudesektor auszuschöpfen und gleichzeitig die potenziellen Gefahren zu minimieren, ist eine sorgfältige Planung, Regulierung und ethische Verantwortung erforderlich. Die Zukunft des Wohnens und der Gebäudeverwaltung wird zweifellos von KI geprägt sein, und es liegt an uns, sicherzustellen, dass dies auf verantwortliche und nachhaltige Weise geschieht.

KOMMENTAR VON TIMO WANKE, DIGITALISIERUNGSEXPERTE IM GDW

Wenig neue Inhalte, teilweise falscher Fokus und eine langweilige Sprache: Der Gastbeitrag von Isabella Schneider zum Thema „KI in der Wohnungswirtschaft“ ist sicher keine journalistische Glanzleistung. Keine Sorge, Frau Schneider wird diese Kritik sicher nicht persönlich nehmen, denn sie existiert gar nicht: Vom Fließtext bis zu den Bildern und der Autorinnenbeschreibung haben wir den Artikel auf der vorherigen Seite vollständig von KI-Lösungen wie ChatGPT und Adobe Firefly erstellen lassen. Wäre es Ihnen aufgefallen?

In der Sache sind viele der genannten Punkte, die sich ChatGPT durch die Analyse verschiedenster Internetinhalte zu den Schlagwörtern „KI“, „Zukunft“ und „Wohnungswirtschaft“ zusammengesammelt hat, richtig: Das Potential mittels KI Immobilien in den Bereichen Energiemanagement und Mieterkommunikation ressourcenschonender zu bewirtschaften ist riesig.

Problematisch ist im Artikel somit nicht die Auflistung möglicher Einsatzbereiche für KI, sondern die fehlende Kontextualisierung: Was bedeutet es für die zukünftige Arbeitsweise eines Wohnungsunternehmens, KI in den aufgelisteten Anwendungsbereichen einzusetzen und wo gibt es beispielsweise bereits erste Pilotprojekte in der Branche?

Dennoch ist es beeindruckend, in welcher Qualität Computer bereits Texte und Bilder anhand einfacher eingegebener Anweisungen erstellen können. Im Kompetenzzentrum DigiWoh konzipieren wir aktuell eine Workshop-Reihe, die sich mit den Potentialen von ChatGPT und weiteren KI-Lösungen auch für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen befasst. Hierzu laden wir Interessierte ein, sich gern zu beteiligen. Für die Ideenfindung und Diskussionen unserer Projekte werden wir nämlich auch weiterhin viel menschliche Intelligenz benötigen.



FÜR BERLIN DA SEIN –

BERLINOVO BIETET WOHNLÖSUNGEN FÜR LANDESBESCHÄFTIGTE



Caroline Oelmann (Geschäftsführerin berlinovo), Stefan Evers (Senator für Finanzen von Berlin/Aufsichtsratsvorsitzender berlinovo), Alf Aleithe (Geschäftsführer berlinovo), Astrid Lurati (Vorstand der Charité für Finanzen und Infrastruktur), Carla Eysel (Vorstand der Charité für Personal und Pflege) (v. l.).

Berlin ist eine der weltweit attraktivsten Metropolen. Damit das so bleibt, muss nicht zuletzt die öffentliche Daseinsvorsorge zukunftsicher sein. Doch in Gesundheitseinrichtungen, bei der Polizei, Feuerwehr oder Verwaltung herrscht – wie überall – starker Fachkräftemangel. Das knappe Wohnraumangebot verkompliziert die Lage. berlinovo ist hier zur Stelle: mit wegweisenden Wohnprojekten für Landesbeschäftigte.

Die gute Nachricht zuerst: Berlin ist weiterhin ein Hotspot und Sehnsuchtsort für viele Studierende sowie junge Fach- und Führungskräfte. Das bestätigt eine Studie, die von landeseigenen Gesellschaften und Senatsverwaltungen durchgeführt wurde. Gleichzeitig ist unsere attraktive Stadt zunehmend mit dem Fachkräftemangel konfrontiert. Allein in der Verwaltung, also den Bezirksämtern und angeschlossenen Behörden, sind derzeit insgesamt 2.829 Stellen neu zu besetzen*. Eine Mammutaufgabe. Denn neben einem

guten Job und den Vorzügen des Arbeitgebers entscheidet das Wohnungsangebot, das bekanntlich in Berlin knapp ist, die Standortwahl.

Dabei ist es so wichtig für die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt, dass die Pfeiler unserer Daseinsvorsorge nicht nur sicher, sondern auch fortschrittlich aufgestellt sind. Als strategischer Partner des Landes Berlin hat sich berlinovo genau diesen Herausforderungen verschrieben. Das Wohnungsbauunternehmen schafft Apartments für Beschäftigte des Landes, die modern, nach-

haltig und vor allem erschwinglich sind.

Ein aktuelles Beispiel ist der Neubau für die Charité. Dem traditionsreichsten Berliner Krankenhaus und Universitätsklinikum wurde im September 2023 ein Wohnhaus mit 76 Apartments von berlinovo einzugsfertig übergeben. Das achtgeschossige Gebäude an der Storkower Straße 114a im Stadtteil Pankow wurde in Massivbauweise errichtet. Die Gesamtinvestitionskosten beliefen sich auf rund 8,5 Millionen Euro. Das Bauwerk, in nur 19 Monaten fertiggestellt, punktet zudem beim Klimaschutz. Es erfüllt mit der Effizienzhausstufe 40 einen sehr hohen Energiestandard und gewinnt Energie aus einer großen Photovoltaikanlage und einer solarthermischen Anlage. Neben diesen bautechnischen Fakten zählen besonders die sozialen Aspekte des Wohnprojekts. Denn hier erhalten Menschen wie die so dringend benötigten Pflegekräfte bezahlbaren Wohnraum. Diese können sich teure Mieten oft nicht leisten und benötigen häufig weitere Unterstützung, etwa beim Erlernen der Sprache. Mit dem angegliederten Zuhause können sie voll integriert werden – in die Organisation der Charité, aber auch in die Gesellschaft.

FÜR BERLIN MIT BESONDERER ERFAHRUNG

Auf diese besonderen Bedarfe ist berlinovo seit jeher spezialisiert. Dabei legt berlinovo den Schwerpunkt aufs Wohnen für Menschen, die nicht im Fokus des Wohnungsmarktes stehen, wie Studierende und Senior:innen sowie die Beschäftigten der Berliner Landesunternehmen, der öffentlichen Verwaltung und deren Kooperationspartner. In diesem Segment hat berlinovo 60 Jahre Erfahrung. Viele große Arbeitgeber Berlins wie die Polizei, die Feuerwehr sowie Deutschlands größter kommunaler Klinikkonzern Vivantes kooperieren bereits partnerschaftlich mit berlinovo.

Und wie sehen die Wohnangebote für die Landesbeschäftigten konkret aus? Vielseitig und flexibel! Dem Anspruch folgend, dass niemand einen Arbeitsvertrag in Berlin ablehnen soll, weil er keine Bleibe gefunden hat, sind die Wohnlösungen auf fast jeden Wunsch zugeschnitten: Die Apartments werden möbliert oder unmöbliert, befristet oder unbefristet zur Verfügung gestellt. Das ermöglicht es allen Wohnungssuchenden, in Berlin Fuß zu fassen. Gerade die Wahl, temporär eine Wohnung mieten zu können, gibt Neu-Berlinern die Chance, sich erst mal in der Großstadt zu orientieren und zu eruieren, welches Viertel der Landeshauptstadt am wohnwertesten ist. Dank dieses Konzepts finden hier alle einen Platz – von den Auszubildenden über die Angestellten bis hin zur Geschäftsführung.

ZUKUNFT GEHT NUR GEMEINSAM

Derzeit stellt berlinovo in Berlin an 22 Standorten Wohnraum für Landesbeschäftigte mit über 4.500 Einheiten zur Verfügung. Und es bleibt viel zu tun: Tatsächlich ist die Nachfrage aktuell höher als das Angebot. Gute Gründe, warum berlinovo die

Stadt Berlin mit weiteren Neubauprojekten in den nächsten Jahren weiterhin tatkräftig unterstützen wird, um diese spezifischen Versorgungslücken zu schließen. Geplant sind über 1.000 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von über 200 Millionen Euro bis 2028. Das Motto für diese Vorhaben lautet bei berlinovo: „Wir bauen auf Kooperationen.“ Denn gerade, wenn es bei den Neubauten um integrierte Lösungen geht, sind Alleingänge nur selten erfolgreich. Es braucht die Bündelung von Kompetenzen, um den vielfältigen Anforderungen, auch an den Umwelt- und Klimaschutz, gerecht zu werden und die neuen Gebäude im Sinne der Stadt und ihrer Menschen zu verwirklichen.

GDW-RAHMENVEREINBARUNG VERKÜRZT AUSSCHREIBUNGEN

Ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung und Fertigstellung der Projekte ist die Rahmenvereinbarung mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). berlinovo nutzt die Vereinbarung für serielles und modulares Bauen so stark wie kein anderes Wohnungsbauunternehmen. Über den Abruf der Rahmenver-

einbarung hat berlinovo bereits sechs Projekte mit insgesamt mehr als 1.800 Wohneinheiten auf den Weg gebracht. Aus der Zusammenarbeit mit dem GdW erwachsen zahlreiche Vorteile für die Projektentwicklung. So verkürzt sich die Ausschreibungsdauer und die reine Baustellenzeit sinkt durch die Vorfertigung von Bauteilen im Werk bis auf rund sechs Monate. Für das nachbarschaftliche Umfeld, das Baustellen in der Nähe selten gutheißt, bedeutet dies: weniger Lärm, weniger Staub, weniger Störungszeit. Dabei sind die fertiggestellten Gebäude von traditionell gebauten Häusern nicht zu unterscheiden – weder in der Qualität der Bauweise noch in der Optik. Ganz im Gegenteil: Die modern gefertigten Objekte sind deutlich schneller einzugsbereit, die Qualität der Bausubstanz wächst aufgrund der wiederholten Bauteilfertigung unter „klinischen Bedingungen“ sukzessive weiter. Schöne Aussichten für alle, die auch in Zukunft im Hotspot Berlin leben und arbeiten möchten.

* gemäß einer Umfrage der Deutschen Presse-Agentur, © dpa-info.com, dpa:230820-99-893302/3



3. PRAXISBERICHT DER IW.2050: PREISGÜNSTIG & KLIMANEUTRAL BRAUCHT BESSERE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Praxisbericht 2023 der Initiative Wohnen.2050 präsentiert zum dritten Mal Erfahrungen, Good Practice und Forderungen seiner mittlerweile 223 Partner. Erneut erlaubt er den Blick hinter die Kulissen der Wohnungsunternehmen, die trotz multipler Krisen und zunehmender Regulatorik die Klimaneutralität ansteuern. Resümee der Publikation: Die Zahl der Hemmnisse hat nochmals deutlich zugenommen, Lösungen werden erschwert, Zeitläufe zunehmend unrealistischer. Der Bericht fordert endlich ein striktes Umdenken und praxisorientiertes Handeln der Politik – besonders in Bezug auf die Fördersystematik.

Zum „Tag der Wohnungswirtschaft 2023“ legt die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ihren dritten Praxisbericht vor. Unter dem Titel „Umdenken. Umlernen. Umsetzen.“ gewährt er auf über 150 Seiten Einblicke in Ist-Situationen rund um das Erlangen der Klimaneutralität in den aktuell 211 Wohnungsunternehmen, 12 Verbänden und Institutionen des erst 2020 gegründeten Zusammenschlusses. Basis des Berichts sind eine umfassende Onlineerhebung aus den Monaten März bis Mai 2023 sowie punktuelle An- und Abfragen, an denen rund ein Drittel der Partnerunternehmen und -verbände teilnahmen. Der Bericht wird auch in diesem Jahr an Abgeordnete des Deutschen Bundestages gegeben.

REALITÄTSNAHE EINBLICKE

Offenheit wird im Praxisbericht 2023 abermals großgeschrieben: Die IW.2050-Partner geben der eigenen Branche, Politik und Gesellschaft einen Einblick in ihre tägliche Praxis in puncto Klimapfad. Zudem werden aktuelle Zahlen veröffentlicht: So lag der Treibhausgas-Ausstoß (Stand 03/2023) bei 72 der IW.2050-Partnerunternehmen im Mittel bei circa 28 kg CO₂ pro Quadratmeter pro Jahr. Angestrebt sind – bis zum jeweiligen individuellen Zieljahr – 12 kg CO₂/m²/a (Mittelwert). Das entspricht einer Reduktion von rund 57 Prozent. Die Anstrengungen, die nötig sind, um

diese Senkung zu erreichen, sind enorm – vor allem in finanzieller Hinsicht und im Hinblick auf die aktuellen Verknappungs- und Verteuerungssituationen. Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Vorstand der IW.2050, konstatiert im Vorwort: „Auch, wenn die durchschnittlichen 12 kg CO₂/m²/a noch nicht dem Klimaziel der Bundesregierung für 2045 entsprechen, stellen sie ein Zwischenziel dar. Aus Sicht der Unternehmen definiert es das mit den heutigen Rahmenseetzungen maximal Erreichbare. Der soziale Kernauftrag und die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsunternehmen sind bereits bei diesen Werten nur mit verbesserten finanziellen Rahmenseetzungen vereinbar: Eigenkapitalzuschüssen, verbesserter Förderung oder höheren Mieteinnahmen. Ebenso wird von der finalen Ausprägung der Regulatorik in der aktuellen EPBD-Novelle stark abhängen, inwieweit die technischen Zielpfade der Wohnungsunternehmen angepasst und wirtschaftlich umgesetzt werden können.“

Der Praxisbericht 2023 zeigt die Komplexität der nationalen Gesetzgebung sowie jener der EU und geht auf die für die Branche resultierenden Aufgaben ein. Weiterer Schwerpunkt: Die nochmals verschärfte Problematik rund um die Reduzierung der CO₂-Emissionen durch Ukrainekrieg, Energiekrise, Zinswende, dahinschmelzendes Eigenka-



Heike D. Schmitt
Kommunikationsteam
Initiative Wohnen.2050,
hd...s agentur für presse-
und öffentlichkeitsarbeit,
Wiesbaden

pital, Lieferengpässe, Mangel an Personal und Handwerkern sowie oftmals fehlendes technisches Know-how bei Letzteren. Basierend darauf werden Forderungen der Branche aufgeführt, deren Realisierung unabdingbare Grundvoraussetzungen dafür sind, die gesetzten Klimaziele auch nur annähernd zu erreichen.

HOHE BELASTUNGEN DER UNTERNEHMEN

In Bezug auf Abwicklung und Ergebnis wird das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) als wenig erfreulich gewertet, ebenso die Eckpunkte der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD), die mit ihren Belastungen die Wohnungsunternehmen noch mehr in finanzielle Nöte bringen. Insbesondere kleinere Unternehmen stehen bereits jetzt mit dem Rücken zur Wand und haben Mühe, Instandhaltungsarbeiten zu finanzieren. Viele prüfen zudem aktiv, inwieweit sie mit der bisheri-

gen Praxis brechen, neben der Defossilisierung im Heizungskeller auch Hüllertüchtigung und Solarstrom-Erzeugung auf den Dächern umzusetzen. Volkswirtschaftlich sinnvoll erscheint das nicht: Der VdW Rheinland-Westfalen hat aktuell errechnet, dass eine Genossenschaft mit 1.800 Wohneinheiten, die kein Fernwärme-Anschlusspotenzial hat, selbst mit einer Reduktion auf Heizungskeller und Wärmepumpe für die klimaneutrale Bestandsversorgung 95 Prozent ihres Eigenkapitals aufzehren müsste.

Ein Lösungsbaustein kann die Kommunale Wärmeplanung sein. Dazu müssen die Wohnungsunternehmen mit ihrer Expertise von Anbeginn eingebunden sowie realistische Annahmen über die Entwicklung des Energiebedarfs gemacht werden. Und neben dem Blick auf Wärmenetze muss der Verstärkungsbedarf der kommunalen Stromnetze für

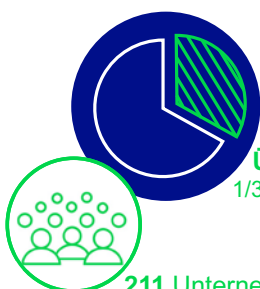
Wärmepumpen und E-Mobilität direkt mitgeplant werden. Das ist entscheidend, damit die Planer verbleibende Wärmebedarfe bis 2045 richtig einschätzen. Für die Unternehmen wiederum ist zeitnahe Transparenz über die Ausbauplanungen von kommunalen Wärmenetzen für die eigene Portfolio-Priorisierung entscheidend.

INTENSIVE ARBEIT AN KLIMA- STRATEGIEN UND PROJEKTEN

Die im Praxisbericht dargelegten sieben Klimastrategien, 12 Pilotprojekte, 15 neue – und nach wie vor bestehende – Spannungsfelder sowie rund 20 Lösungsansätze sind Belege für die intensiven Bemühungen, Klimaschutz in den Unternehmen voranzutreiben und in einem knappen Zeitfenster eine möglichst große Treibhausgas-Ersparnis zu erreichen. Wie sehr im Partnerkreis der IW.2050 an den individuellen Klimastrategien gearbeitet wird, zeigen ermittelte Zahlen: 14 Prozent

Die IW.2050

Gemeinsame Erfolge



211 Unternehmenspartner
12 institutionelle Partner

UNTERSTÜTZUNG
DES POLITISCHEN
DIALOGS
des GdW und der Verbände



> 60 FACH-
VERANSTALTUNGEN
mit zielgruppenfokussierten
Veranstaltungsformaten

INITIATIVE
WOHNEN.2050



FACHARTIKEL in
branchenrelevanten Medien
+ Social Media



3 EXCEL-
WERKZEUGE

zur Erarbeitung der
individuellen Klimastrategie



100% der
Partnerunternehmen können damit
eine Klimastrategie erarbeiten

Die IW.2050 ist ein klimapolitisches Bündnis für fachlichen Austausch und strategische Kooperation.

**„ALLE STAATLICHEN EBENEN
MÜSSEN DAHER ENDLICH
GEMEINSAM UND KOORDINIERT
AGIEREN, UM BEZAHLBARES
UND ZUGLEICH KLIMASCHONENDES
WOHNEN FÜR DIE
MENSCHEN IN DEUTSCHLAND
ZU ERMÖGLICHEN.“**

sind bereits in der Umsetzung ihrer Klimastrategie, 14 Prozent haben diese gerade fertiggestellt, 12 Prozent befinden sich in der Endphase, 55 Prozent sind mittendrin in den Arbeiten. Lediglich zwei Prozent haben noch nicht begonnen.

NOCH IMMER ZU VIELE STOLPERSTEINE

Das Realisieren von Klimaschutz in Kombination mit dem Aufrechterhalten des sozialen Auftrags der Wohnungsunternehmen ist unabdingbar. Dies minimiert die Klimaschäden und sichert den sozialen Frieden. Alle staatlichen Ebenen müssen daher endlich gemeinsam und koordiniert agieren, um bezahlbares und zugleich klimaschonendes Wohnen für die Menschen in Deutschland zu ermöglichen. So wie der Kernauftrag der Bereitstellung preisgünstigen Wohnens eine Dienstleistung für die gesamte Gesellschaft ist, braucht es eine gesamtgesellschaftliche Anstrengung, um das soziale mit dem ökologischen Nachhaltigkeitsziel zu vereinen. Dabei dürfen die Unternehmen nicht in wirtschaftlich existenzielle Bedrängnis geraten.

Der Bericht listet daher Faktoren, die noch zu ändern oder einzuleiten sind, um die Energiewende in der Wohnungswirtschaft

vanzutreiben – unter anderem: realistische regulatorische Rahmenbedingungen mit angemessenen Zeitläufen in einem Gesamtkonzept mit koordinierten und harmonisierten Abläufen, langfristig ausgelegte systematische Förderungen und Direktzuschüsse, durch verlässliche Rahmenbedingungen gesicherte Finanzierungen, adäquate kostendeckende Mieterhöhungen im Bestand, eine endlich umzusetzende Deregulierung sowie der Ausbau der Digitalisierung inklusive Nutzung anonymisierter Daten.

ZIELVERSCHÄRFUNG UND FEHLENDE FINANZMITTEL

Insbesondere vor dem Hintergrund der ständig wachsenden Zahl an sozialen Aufgaben, die die deutsche Wohnungswirtschaft für ihre derzeit rund fünf Millionen Mieter:innen übernimmt, ist die Lage zunehmend kritisch. Ein Fazit des Berichts: „Die Wohnungswirtschaft steht seit mehr als 100 Jahren für Verlässlichkeit. Aber vor dem Hintergrund von Investitionsbedarfen, die zum Teil vorhandene wirtschaftliche Mittel um das Fünffache überschreiten, stellt sich erstmals in unserer Geschichte die Frage, ob wir kommendes Ordnungsrecht einhalten können. [...] Die Realwirtschaft zu überfordern, führt nicht zum Ziel. Mit verbesserten

Rahmenbedingungen, die ermöglichen, statt zu zwingen, kann es wahrscheinlich gelingen – und mit einem Gesamtbild statt gesetzlichem Puzzle. Es gilt zu handeln, so viel und so schnell es geht, gemeinsam und über Sektorgrenzen hinweg. Hinsichtlich der Kosten müssen wir uns endlich ehrlich machen: Wir brauchen die Dimensionen von Pandemie- und Energiekrisen-Doppelwumms für die Defossilisierung in allen Branchen und Sektoren – und zwar jährlich bis 2045. Nur dann haben wir annähernd eine Chance, in Zielnähe zu gelangen.“



Der dritte Praxisbericht der IW.2050 erlaubt erneut den Blick hinter die Kulissen der Wohnungsunternehmen.



SAT-TV & GLASFASER

Als **Komplettlösung**
einfach **perfekt!**



TKG-
KONFORM

EINE EMPFANGSANLAGE FÜR HUNDERTE HAUSHALTE

Mit der Zukunftskombination aus optischer SAT-ZF-Verteilung und superschnellem Glasfaser-Internet machen Sie Wohngebäude fit fürs Gigabit-Zeitalter.

OHNE SICHTBARE SAT-SCHÜSSELN.



SATundGlas@astra.de
wowi.astra.de

MARGARETENAU IN REGENSBURG:

WIRTSCHAFTLICH, SOZIAL UND NACHHALTIG

Die mittlerweile über 100 Jahre alte genossenschaftliche Wohnsiedlung Margaretenau in Regensburg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem vielversprechenden Projektort entwickelt.

Energetisch zukunftsfähig bleiben und dabei Denkmalschutz sowie bezahlbares Wohnen nicht vergessen, das war und ist das große Ziel. So hat die Baugenossenschaft Margaretenau eG mit ihren 838 Mitgliedern und 361 Wohneinheiten 2016 begonnen, gemeinsam mit der Stadt Regensburg und Partnern aus Wirtschaft und Forschung zukunftsweisende Projekte ins Leben zu rufen. Durch Fördermittel von KfW, dem Bundeswirtschaftsministerium und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ist die energetische Modernisierung des Quartiers mittlerweile auf einem beeindruckenden Stand.

INNOVATIVE SANIERUNG DURCH FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Neben den KfW-32-Projekten „Integriertes Quartierskonzept“ und „Sanierungsmanagement“ sowie der aktuell laufenden „Bundesförderung effiziente Wärmenetze“ (BEW, ehemals Wärmenetze 4.0) ist MAGGIE mit Sicherheit das Leuchtturm-

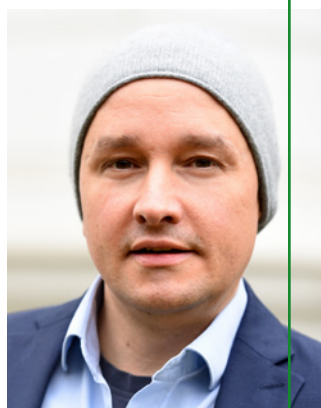
projekt. Der Name MAGGIE steht für die junge optimistisch-innovative Enkelin der Namensgeberin des 100 Jahre alten Quartiers Margarete von Thurn und Taxis. Ein Forscherteam aus Firmen und Hochschulen unter Leitung der OTH Regensburg hat darin an einem ausgewählten Demonstrationsgebäude der 1930er-Jahre mit 24 Wohneinheiten diverse Aspekte einer Rundumerneuerung erforscht.

Das Objekt wurde nicht abgerissen, sondern in seiner Grundstruktur erhalten. So konnten im Sinne der Nachhaltigkeit die Ressourcen für einen neu zu erstellenden Rohbau eingespart werden. In den Bereichen Energieerzeugung und Dämmung wurde auf Innovation gesetzt, zum Beispiel durch den Einsatz eines besonders effizienten Hybrid-Heizsystems aus Blockheizkraftwerk und Wärmepumpe. Die Universität Bayreuth hat gemeinsam mit Franken Maxit an einem neuartigen mineralischen Putzsystem auf Basis hohler Glaskügelchen (MHGK) ge-

arbeitet. Das Gebäude ist heute mit diesem Produkt optimal gedämmt und profitiert zudem von besseren Brandschutzeigenschaften, hoher Beständigkeit und in ferner Zukunft von einer besseren Möglichkeit des Recyclings – im Vergleich zu herkömmlichen Dämmsystemen. Neben einer Sozialstudie mit Bewohnerbefragung und einer Lebenszyklusanalyse der Baustoffe wurden ein intelligentes, selbstlernendes Energiemanagementsystem entwickelt sowie neue Wege in der Trink-Warmwasserlogistik gegangen.

AKZEPTANZ UND MOTIVATION DURCH FÖRDERPROGRAMME

Im Allgemeinen gelingen Klimaschutz und Energiewende besser und schneller, wenn Projekte wirtschaftlich dazustellen sind. Fördermittel können dazu beitragen. Die KfW bietet zum Beispiel einige Möglichkeiten im Schulterschluss mit den Kommunen. Diese können die Zuschüsse dann an Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften oder Eigentümer-



Tobias Saller
Gründer und Geschäftsführer des Energieplanungs- und Architekturbüros Luxgreen Climadesign GmbH in Regensburg

MAGGIE ist ein Leuchtturmprojekt für innovative Sanierung.



„HEUTE HAT DAS GEBÄUDE SECHS ZUSÄTZLICHE WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS. DAS IST ANGEWANDTE NACHVERDICHUNG, WIRTSCHAFTLICH UND OHNE ZUSÄTZLICHE FLÄCHENVERSIEGELUNG.“

gemeinschaften weiterleiten. Größere Forschungs- und Entwicklungsprojekte wie MAG-GIE erfordern allerdings einer Reihe von Innovationen und die Aussicht auf Stärkung der beteiligten Wirtschaftspartner, Sicherung von Arbeitsplätzen durch neue Produkte. Die Bauherren sind gleichzeitig an einer wirtschaftlichen Sanierung und zukünftig niedrigen Energiekosten interessiert. Letztere freuen zudem die Bewohner, da trotz des Sanierungsaufwandes gute Chancen auf weiterhin moderate Warmmieten bestehen.

In der Margaretenau wurde diese Balance gefunden, auch über die intensive Beteiligung und Information der Anwohner vor und während des Sanierungsprozesses. 2022 wurde dies mit dem Sonderpreis des Deutschen Bauherrenpreises honoriert.

Das „Sanierungsmanagement“, welches für die Modernisierung des kompletten Stadtquartiers im Umfang von 361 Wohnungen verantwortlich ist, wird ebenfalls durch Fördermittel unterstützt: von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Das KfW-432-Programm fördert zu 75 Prozent, mit Stadtbeteiligung (EU- oder Förderung der Länder sogar bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten) und steht für soziale, architektonische, ökologische sowie wirtschaftliche Entwicklung. Unter der Leitung der Luxgreen Climadesign GmbH aus Regensburg werden die für eine wirtschaftliche und nachhaltige Energieversorgung geeigneten Maßnahmen auf das ganze Quartier ausgerollt. Dazu kommen Verbesserungen

in der Barrierefreiheit, im Schallschutz, die Förderung von Wohlbefinden und Gemeinschaft sowie langfristig CO₂-freie und regenerative Existenz bei gleichzeitiger Bewahrung von Ästhetik und gestalterischen Aspekten. Heute ist bereits klar: Durch die Sanierungsmaßnahmen spart das Quartier zwei Drittel seines Energieverbrauchs ein.

SYNERGIEEFFEKTE NUTZEN

Mehrere Projekte an einem Ort durchzuführen ist anspruchsvoll. Gleichzeitig werden Synergieeffekte möglich, die vorab nicht gleich ersichtlich sind, sondern sich erst im Laufe des Prozesses zeigen. Am Beispiel der zusätzlichen Dachgeschosswohnungen wird klar: Wachsende Städte sind oft an zusätzlichem Wohnraum im Sinne einer städtischen Nachverdichtung interessiert. Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften sehen durch den zusätzlich entstehenden Wohnraum die Möglichkeit, die Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich umzusetzen. Bei Sanierung von Decken werden beispielsweise Brandschutzvorschriften relevant, was wiederum gut mit dem Einbau von Niedertemperaturfußbodenheizungen und die Dämmung bisher ungedämmter Dachböden einhergehen kann. Durch den Dachgeschossausbau erfährt das Gebäude eine Steigerung seiner Effizienz allein durch das Verhältnis von Hüllfläche (konstant) zu Wohnfläche (gesteigert). Das wirkt sich



Energieverbräuche und uVI immer im Blick.

Minol eMonitoring ist das ideale Analysetool zur Bewirtschaftung Ihrer Immobilien und der nächste Schritt zur Digitalisierung Ihrer wohnungswirtschaftlichen Prozesse. Mit dem Minol eMonitoring erfüllen Sie die Anforderungen der HKVO und stellen Ihren Mietern die unterjährigen Verbrauchsdaten (uVI) monatlich zur Verfügung.



Steigerung der Gebäudeeffizienz durch den Ausbau der Dachgeschosse

positiv auf die Heizbilanz aus, das heißt man erhält geringere Energiewerte pro Wohnfläche. Gleichzeitig kann der Dachstuhl ggf. für eine Photovoltaikanlage ausgelegt werden. Den fachlichen und organisatorischen Überblick behält hier das Sanierungsmanagement. Dieses kann des Weiteren dabei beraten, wie der PV-Strom mit dem Betrieb von Wärmepumpen oder einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität zusammen geplant werden kann.

DEKARBONISIERUNG UND ENERGIEAUTARKIE

Im Sinne einer Dekarbonisierung unserer Energieversorgung sind die beiden wesentlichen Ziele Verbrauchsreduzierung und Effizienzsteigerung bei gleichzeitiger Maximierung der Nutzung regenerativer Energien. Bei der Energieversorgung der Margaretenau wird eine Symbiose aus Umweltenergie und Power-to-Gas-Technologie angewandt und die Wärme zukünftig über ein besonders effizientes Low-Ex-Wärmenetz verteilt. Umweltenergie, Photovoltaik, Blockheizkraftwerke, Power-to-X- und hocheffiziente Wärmenetze sind dabei die entscheidenden Komponenten. Für

eine vorwiegend solarbasierte Energieversorgung ist die Verfügbarkeit entsprechender Flächen entscheidend. Zur Deckung des Energiebedarfs von Quartieren können für Nutzstrom, Wärme über solarbetriebene Wärmepumpen und zukünftig immer mehr Elektromobilität gut und gerne circa 25 Prozent der Geschossfläche als PV-Modulfläche benötigt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass ein alleinig solarbasiertes System für die Wärmeversorgung zwar machbar ist, es durch eine Sektorenkopplung jedoch wesentlich wirtschaftlicher wird. Und je profitabler ein System ist, desto leichter ist es, trotz anfangs höherer Investitionen in die innovative regenerative Technik, eine solide Wirtschaftlichkeit und angemessene Verbrauchskosten zu erreichen. Der selbst produzierten Strom wird zum Beispiel am besten direkt von den umliegenden Haushalten verbraucht. Überschussstrom im Sommer kann in Form von Wasserstoff längerfristig gespeichert werden. Wasserstoffherzeugung generiert zudem Abwärme, die als Nutzwärme in die Versorgung eingespeist werden sollte. Dieses Vorgehen

hebt den Wirkungsgrad auf bis zu 90 Prozent und steigert die Wertschöpfung des Systems erheblich.

Die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW, ehemals Wärmenetze 4.0 genannt) ist Teil des Förderportfolios des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Die Luxgreen Climadesign GmbH um Geschäftsführer Tobias Saller setzt derzeit vier Quartiersprojekte dieses Förderprogramms in Nordbayern um.

Die Projekte am Innovationsort Margaretenau haben 2021 den Bundespreis UMWELT & BAUEN und 2022 den Deutschen Bauherrenpreis gewonnen.

Den Sonderpreis des Deutschen Bauherrenpreises 2022 gab es für die Sanierung eines Bestandsgebäudes mit 24 Wohneinheiten aus den 1920er-Jahren. Dabei wurde eine Balance aus innovativer Technik (Energieversorgung und Dämmung), ansprechender Gestaltung und Architektur sowie Partizipation der Anwohner gefunden. Zudem gelang eine Nachverdichtung, im Sinne der Wirtschaftlichkeit und ohne weiteren Flächenverbrauch, durch den Ausbau der Dachgeschosse zu sechs weiteren Wohnungen.

„SOLARBASIERTE ENERGIE-SPEICHERSYSTEME SIND BEREITS HEUTE IN DER LAGE, EIN QUARTIER AUTARK – UND DAS NICHT NUR IM WÄRMESSEKTOR – MIT ENERGIE ZU VERSORGEN.“



Photovoltaik ist eine der entscheidenden Komponenten für die Energiegewinnung.

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

„WIR MÜSSEN VERSTEHEN, WAS IN UNSEREN HEIZUNGSKELLERN PASSIERT.“

Der Energiebedarf von Gebäuden wird im Wesentlichen durch drei Einflussgrößen bestimmt: der energetischen Qualität des Gebäudes, dem Nutzerverhalten und der Anlagentechnik. Unser Wirken in Deutschland hat sich bisher stark auf die Optimierung der Gebäudehülle konzentriert. Dabei sind Nutzerverhalten und Anlagentechnik dauerhaft zu betrachtende Elemente, da sie, anders als bei einer modernisierten Gebäudehülle, sich durchaus verändern können. Auch in Bezug auf das Verhältnis Mitteleinsatz zu erzielbarem Erfolg sind diese Faktoren interessanter als eine bessere Wärmedämmung.

Im Zuge eines vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderten Forschungsprojektes (FeBOP-MFH), hat die GEWO Nordhorn zusammen mit sieben weiteren Wohnungsunternehmen die Effizienz von über 30 Heizungsanlagen gemessen. Die für das Monitoring notwendige Hardware wie Messgeräte, Sensoren, Datensammler und Übertragungstechnik wurde speziell für die Aufgaben im Heizungskeller ausgewählt und optimiert. Damit sind wir in der Lage, das Verhalten von Heizungsanlagen unter verschiedenen Betriebsbedingungen präzise einschätzen zu können.

Alle erfassten Werte werden softwarebasiert sichtbar gemacht, dort interpretiert und gebäudescharf aufbereitet. Sie sind als Livedaten mit frei wählbaren Zeitreihen sichtbar und darüber hinaus in übersichtlicher Berichtsform aufbereitet. Dabei werden die Berichte automatisch in Monats- und Jahresdarstellungen generiert, stets mit Hinweisen auf Abweichungen zu den erwarteten Normalwerten.

Zweieinhalb Jahre haben wir Daten gesammelt, kontinuierlich begleitet und systematisch ausgewertet. So entwickelte sich ein klares Verständnis davon, was in unseren Heizungskellern passiert.

SYSTEMATISCHE SCHWÄCHEN

Insgesamt deuten die Ergebnisse auf systemische Schwächen bei der Wärmeerzeugung. Überdimensionierte Heizanlagen, in der Spitze das 6,1-Fache des Erforderlichen, sind die Regel. Wenn man ausschließlich die Herstellungskosten betrachtet, waren solche Fehlgriffe bisher verkraftbar. Das wird sich mit Blick auf die Zukunft der Heizungstechnik entscheidend verändern. Beispielhaft möchte ich das an einem Gebäude aus dem Forschungsprojekt erläutern. Hier ist der Gaskessel um das Vierfache zu groß. Ein Ersatz dieses Gaskessels durch eine bedarfsgerecht dimensionierte Wärmepumpe bedeutet Kosten von circa 21.000 Euro.

Sollten wir weiterhin das Prinzip „tausche was drinsteht“ umsetzen, also nur die bestehende Heizleistung als Maßstab für die Ersatzanlage betrachten, wären es 101.000 Euro.

Zu groß bemessene Heizanlagen liefern zudem ein übervolles Wärmeangebot, das von dem Gebäude nicht abgenommen werden kann. Wenn wir bei dem eben beschriebenen Gebäude bleiben und versuchen, es in eine bildhafte Darstellung zu übertragen, wäre die Heizung viermal so groß wie das zu erwärmende Haus. Und das zum Zeitpunkt der niedrigsten angenommenen Außentempe-

ratur. Je wärmer es tatsächlich ist, desto größer der Unterschied. Selbst modulierende Kessel sind außer Stande, das zu kompensieren. Ständige Ein- und Ausschaltvorgänge sind die Folge. Dieser Umstand ist beim Umstieg auf die Wärmepumpe von Bedeutung, weil sich eine Wärmepumpe anders verhält als ein Heizkessel.

OPTIMALE NUTZUNG VON WÄRMEPUMPEN

Auch wenn Wärmepumpen, genau wie Heizkessel, Wärme permanent und regelbar bereitstellen können, gibt es wesentliche Unterschiede. Denn bei Wärmepumpen ist es wichtiger als bei Gas- oder Ölkesseln, häufige Ein- und Ausschaltvorgänge („Takten“) zu vermeiden. Werden die Eigenschaften der Wärmepumpe in der Planung berücksichtigt, resultieren effiziente Systeme mit hoher Lebensdauer.

Um das Zusammenspiel von Wärmepumpe, Gebäudeverhalten und Nutzerempfinden bereits vor dem Einbau einschätzen zu können, simulieren wir seit Herbst 2022 diesen Zustand in einem weiteren, dafür besonders geeigneten Bestandsgebäude.

Zusätzlich lässt sich mit einfachen Modellrechnungen zeigen, dass mit ausreichend dimensionierten Heizkörpern bauphysikalisch ungünstige Gebäude (unsanierter

Bestand) mit maximalen Vorlauftemperaturen von 55 °C ebenfalls monovalent beheizt werden können. Also selbst an besonders kalten Tagen ohne Unterstützung eines Gaskessels. Es wird deutlich, dass ein Technologiewechsel mit dem Einsatz marktverfügbarer Wärmepumpen durchaus möglich ist.

Wir als GEWO haben deshalb entschieden, alle zentralbeheizten Gebäude zwingend in das Monitoring aufzunehmen. Zunächst sind wir mit der Einstellung an die Aufgabe herangetreten, dieses wichtige Thema Dritten anzuvertrauen. Es gibt eine Fülle von Anbietern, die eine solche Aufgabe gern übernehmen. Ein halbes Jahr später, nach einer Reihe von Gesprächen, Videokonferenzen und Pilotprojekten, änderten wir diesen Gedanken. Aus verschiedenen Gründen wird deutlich, den im Forschungsprojekt eingeschlagenen Weg einer eigenen Lösung weiter zu verfolgen.

AUF DEM WEG ZUM „GLÄSERNEN GEBÄUDE“

Auf der technischen Ebene geschieht das mit der aus dem FeBOP-MFH-Projekt bekannten Mess- und Übertragungstechnik. Sie ist dahingehend modifiziert, dass wir Bauteile verwenden, die sich als fehlerunauffällig erwiesen haben. Gleichzeitig sind wir bestrebt, die Baugrößen ständig zu verkleinern. Aktuell werden die einzelnen Elemente dieser Technik bei der GEWO montiert, die Messsensoren am Logger angemeldet (das sogenannte onboarding oder shake-hands), im Heizungskeller verbaut und dort dauerhaft mit Strom versorgt. Die Vorteile liegen neben der Zuverlässigkeit und Wartungsfreiheit in den Komponenten selbst, die als gängige Massenware jederzeit anbieterunabhängig und mit Leichtigkeit ersetzt werden können. So gelingt es, ein vollständig offenes System zu leben.



Daneben erfolgt die Weiterentwicklung der FeBOP-MFH-Software, unterstützt durch Forscherwissen, mit externen Programmierern. Geplant ist, das Werkzeug mit einer Bandbreite weiterer Daten zu füttern, mit dem Ziel, ein „gläsernes Gebäude“ zu schaffen, das seine energetischen Potenziale offenlegt.

Das Messen ist besonders für die Wärmepumpe wertvoll. Denn die Wärmepumpe ist ein temperatursensitiver Wärmeerzeuger – eine Erhöhung der Temperaturdifferenz zwischen Quelle und Senke (Nutzen) um 10 Grad bedeutet einen 20 bis 25 Prozent gesteigerten elektrischen Energiebedarf. Somit arbeitet die Wärmepumpe mit maximaler Effizienz, wenn sie die Wärme auf dem geringstmöglichen Temperaturniveau bereitstellt. Das bedeutet, sie möglichst dicht an dem Nutz- bzw. Bedarfstemperaturniveau arbeiten zu lassen.

POSITIVE ERFAHRUNGSWERTE

Im Oktober 2022 haben wir in einem Bestandsgebäude, das wir messtechnisch seit drei Jahren präzise beobachten, die beste-

hende Gasheizung mit einer Wärmepumpe ergänzt. Außer einem hydraulischen Abgleich blieb das Gebäude vollständig unverändert. Der komplette Aufbau des neuen Miteinanders hat wenig gemein mit den bekannten Systemdesigns (Schemen) und ist ausschließlich von den GEWO Mitarbeitern erdacht. Das betrifft zudem die Steuerung, also das Festlegen von Verhaltensregeln für das reibungslose Zusammenspiel dieser heterogenen Technologiegemeinschaft. Den Ausgangspunkt unserer Entwürfe dominiert stets der Vereinfachungswille. Insbesondere den Komponentenumfang betreffend, um dadurch den Einsatz einer verständlichen und robusten Konstruktion zu gewährleisten.

In unserem Schema arbeiten die beiden Wärmeerzeuger bivalent im Alternativbetrieb. Sie wechseln sich temperaturveranlasst bei -2,5 Grad ab. Oberhalb dieses Wertes läuft die Luft-Wasser-Wärmepumpe, ist es kälter, übernimmt der Gaskessel. Während der gesamten Heizperiode lag der Anteil der Wärmeproduktion aus dem Gaskessel, auch für uns überraschend, bei nur 6,4 Prozent.

In den letzten Jahren haben wir gelernt, dass es strategisch elementar ist zu wissen, wo man steht. Eine einfach zu bedienende und robuste Messtechnik ist dafür Voraussetzung. Viele Messwerte zu erfassen ist aber allein nicht ausreichend. Die automatische Analyse der Messdaten in Hinblick auf Betriebs- und Effizienzkennwerte bietet erhebliche Vorteile. Und es ist essenziell, dass wir aus diesen Analysen verständlich zusammengefasste Monats- und Jahresberichte geliefert bekommen. Sie sind unser Kompass in Bezug auf den Anlagenzustand, Trends und möglichen Handlungsbedarf. Diesen Weg werden wir weiterverfolgen.

DAS ENDE DER „ALTEN“ BETRIEBSKOSTENUMLAGE NAHT

GDW-MUSTERREGELUNGEN BIETEN BEIM GLASFASERAUSBAU ZUSÄTZLICHE OPTIONEN

Der Termin des 1. Juli 2024 rückt näher. An diesem Tag endet endgültig die „alte“ betriebskostenrechtliche Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses und des TV-Dienstes für alle vor dem 1. Dezember 2021 bestehenden Anlagen. Wohnungsunternehmen, die derzeit den Breitbandanschluss bzw. die TV-Versorgung über die Betriebskostenumlage abrechnen, sollten spätestens zur Jahresmitte 2024 ihre Vereinbarungen mit den Netzbetreibern umgestellt, angepasst und vorab kommuniziert haben. Die im Mai 2022 vom GdW veröffentlichte Arbeitshilfe 89 zum Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) bietet dazu wichtige Hilfestellungen.

Unter den möglichen Optionen dürfte in vielen Fällen für die Weiterversorgung der Mieter eine Umstellung auf eine einzelnkassierte Versorgungsvereinbarung die unkomplizierteste Option sein. Das bedeutet, dass Wohnungsunternehmen, sofern sie grundsätzlich mit ihrem derzeitigen TV-Versorger zufrieden sind und nicht wechseln wollen, ihren derzeitigen Vertrag keinesfalls kündigen, sondern zum Beispiel gemeinsam mit ihm eine Vertragsergänzung vereinbaren sollten, die die Umstellung vom derzeitigen Sammelinkasso- bzw. oder Mehrnutzvertrag auf ein

Direktinkasso- beziehungsweise Einzelnutzervertrag mit den Bewohnern beinhaltet. Natürlich kann auch ein neuer Vertrag geschlossen werden. In einem solchen Fall sollten Wohnungsunternehmen darauf achten, dass etwaige für Wohnungsunternehmen im alten Vertrag vereinbarte vorteilhafte Regelungen sich auch in der neuen Vereinbarung finden.

GLASFASERNETZE IM GEBÄUDE – SINNVOLL?

Neben der TV-Weiterversorgung stehen vielfach vor der Frage: Brauche ich neue Telekommunikationsnetze oder konkret: brauche ich Glasfaser im Gebäude? Auch wenn moderne koaxiale Breitbandnetze den Anforderungen an ein schnelles Internet mit Downloadgeschwindigkeiten bis zu einem Gigabit pro Sekunde in den Wohngebäuden noch lange Zeit genügen, ist der Trend zu Glasfasernetzen im Gebäude unaufhaltsam. Neubauten sollten in jedem Fall mit Glasfasernetzen ausgestattet werden, bei Bestandsgebäuden spätestens dann, wenn Telekommunikationsinfrastrukturen direkt angefasst oder im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen mit überschaubarem Aufwand eingezogen werden können. Neben höheren Uploadgeschwindigkeiten und mehr Stabilität bieten Glasfasernetze einen für Wohnungs-

unternehmen wichtigen Vorteil: sie weisen eine deutlich höhere „Mitnutzungsfähigkeit“ auf. Will beispielsweise ein einzelner Mieter von einem Anbieter versorgt werden, der bislang noch keinen anderen Bewohner im Gebäude mit Diensten beliefert, gibt es zwei Möglichkeiten: Der neue Anbieter kann erstens seinen Dienst auf eine Faser des schon vorhandenen Netzbetreibers beziehungsweise Anbieters legen, oder zweitens das Wohngebäude selbst mit Glasfaser anschließen und dann innerhalb des Gebäudes eine schon verfügbare separate Faser bis zur Wohnung für eigene Produkte nutzen.

WIE KÖNNEN GLASFASERNETZE FINANZIERT WERDEN?

Auch für die Finanzierung neuer Glasfasernetze gibt die GdW Arbeitshilfe 89 wertvolle Hinweise. Grundsätzlich stehen wie bei der früheren Errichtung von koaxialen Breitbandnetzen mehrere Möglichkeiten zur Auswahl. Entfallen ist die bei der „alten“ Betriebskostenumlage beinhaltete Option, die Kosten der Infrastruktur mit einem TV-Produkt oder einem anderen Telekommunikationsdienst zu kombinieren. Die Medienversorgung der Bewohner erfolgt im Regelfall über direkte Verträge mit den jeweiligen Anbietern.

Will das Wohnungsunternehmen selbst in Glasfasernetze investie-



Dr. Claus Wedemeier
Leiter Digitalisierung und
Demografie beim GdW

ren, kann es die Kosten bei Vorliegen der Voraussetzungen über eine Modernisierungumlage finanzieren. Die Erfahrung zeigt, dass diese Möglichkeit wohl auch in Zukunft kaum praktische Bedeutung haben dürfte. Weiterhin ist eine Refinanzierung über Netzmieten oder Netzpachten, die Netzbetreiber für die Nutzung der Netze zahlen, rechtlich möglich und wird auch weiter praktiziert. Allerdings hat der Gesetzgeber diesen Weg durch einen für Wohnungsunternehmen auf inkrementelle Kosten verminderten Entgeltmaßstab bei Verfahren vor der Bundesnetzagentur als nationale Streitbeilegungsstelle beschwert. Dieser Maßstab stellt Wohnungsunternehmen schlechter als alle anderen Infrastrukturinhaber und ist aus Sicht des GdW verfassungsrechtlich nicht haltbar. Der GdW hat in einer aktuellen Anhörung zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr für ein Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Telekommunikationsnetzen (TK-Netzausbau-Beschleunigungs-Gesetz) die Streichung der diskriminierenden Regelung gefordert.

Soll ein Dritter, zum Beispiel ein Netzbetreiber, investieren, ist das sogenannte „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ (GBE) die einzig verbliebene Möglichkeit, eine Glasfaserinfrastruktur über eine Betriebskostenumlage zumindest teilzufinanzieren. Umlagehöhe (maximal fünf Euro brutto pro Monat) und Umlagezeitraum (maximal fünf bis neun Jahre) sind befristet. Nach dem Umlagezeitraum sind nur noch Stromkosten als Betriebskosten umlegbar und

der Gebäudeeigentümer muss weiterhin für den dauerhaften Betrieb und eine freie Anbieterwahl durch Mieter Sorge tragen. Zudem stellt das GBE hohe formale Anforderungen an einen auf die Umlage genau zugeschnittenen Vertrag mit einem Netzbetreiber als Investor.

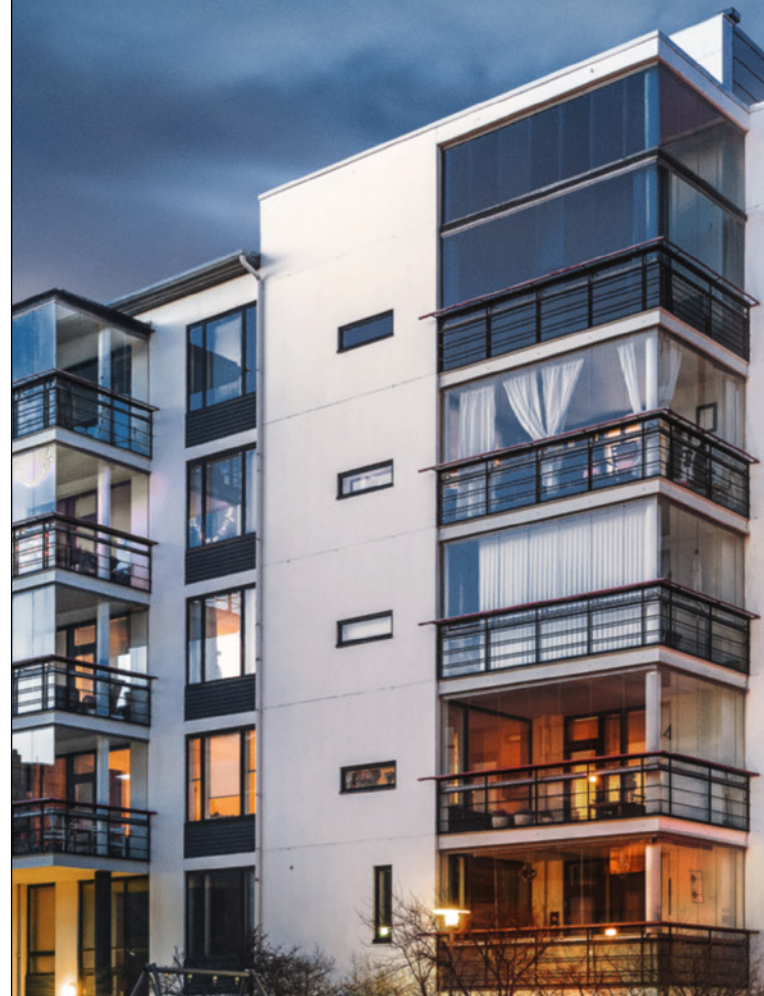
WEITERE GDW-MUSTERREGELUNGEN IN 2023 GEPLANT

Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber können – wie schon in der Vergangenheit häufig bei koaxialen Netzen – einen Glasfaserausbau durch den Netzbetreiber vereinbaren. Hierzu bietet der GdW als zusätzliche Option entsprechende Musterregelungen mit verschiedenen Anbietern an. Stand Oktober 2023 liegen Vereinbarungen mit der Telekom und dem Kabelverband FRK vor. Noch vor Jahresende werden weitere Vereinbarungen unter anderem mit Vodafone und der TeleColumbus/Pyur geschlossen. Alle Musterregelungen beinhalten im Regelfall deutliche Vorteile und mehr Rechtssicherheit gegenüber bisherigen Vertragsangeboten der Anbieter. Sie regeln unter anderem die Errichtung einer für Wohnungsunternehmen kostenfreien Glasfaserausstattung von Wohngebäuden mit vier Fasern je Wohnung. Jedes Wohnungsunternehmen entscheidet frei, ob es eine solche Vereinbarung schließen will. Im Falle eines Vertragsschlusses ist es nicht an den Mustertext gebunden, sondern kann Änderungen mit dem jeweiligen Anbieter frei verhandeln.

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



Balkonkraftwerk
in der Wohnanlage
Immergrün in Jena



STROM VOM BALKON: *Ein Wohnungsunternehmen macht es Mietern leicht*

Balkonkraftwerke erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Zum einen können durch eigene Stromerzeugung schwankende Energiekosten besser beherrscht werden. Zum anderen wächst das Bewusstsein, einen eigenen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Um das Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und vielen Mietern die Chance eigener Energieerzeugung zu geben, hat die jenawohnen GmbH, Thüringens größtes Wohnungsunternehmen, eine FAQ-Liste erstellt.

Das Antragsformular für die Anmeldung einer Photovoltaik-Anlage steht auf der Homepage von jenawohnen bereit. Nur wenige Daten wie Name, Adresse und Mietnummer müssen für den ersten Antrag angegeben werden. In einer Informationsliste hat das Wohnungsunternehmen alle relevanten Fragen, die bei der Installation eines kleinen Balkonkraftwerkes von Belang sind, übersichtlich zusammengefasst. Aktuell gelten 800 Kilowatt-Peak als Maximum für die Leistungsfähigkeit der Anlage, die senkrecht und fest

an der Balkonbrüstung, ohne darüber hinauszuragen, zu befestigen ist. Bei Netzausfall muss sie eigenständig abschalten (CE-Zertifizierung, Konformitätsnachweis nach VDE-AR-N 4105).

Aus Sicherheitsgründen darf die Einspeisung nur über eine separat abgesicherte Steckdose erfolgen, deren Installation eine vom Vermieter beauftragte Fachfirma übernimmt. Die Kosten dafür sind vom Mieter zu tragen. Das gilt im Übrigen für alle Arbeiten an elektrischen Leitungen, die in Verbindung mit der PV-Anlage stehen. Eine entsprechende Ge-

stattungsvereinbarung, die zudem den Rückbau nach Auszug des Mieters regelt, wird durch jenawohnen erteilt.

GENEHMIGUNG UND ABSTIMMUNG DURCH DRITTE

jenawohnen verfügt über einen großen Bestand an Wohnungen in Typenbauten der DDR-Zeit, darunter einige Hochhäuser. An solchen sind Balkonkraftwerke nur nach Genehmigung der Baubehörde und in Abstimmung mit der Feuerwehr zugelassen. Die PV-Anlagen haben des Weiteren Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von denkmal-



geschützten Gebäuden und Ensembles mit hohem baukünstlerischem Anspruch. „Das äußere Erscheinungsbild bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und unter Denkmalschutz stehenden Bauten ist sehr sensibel zu betrachten. Hier stellen wir Anträge bei Behörden. Weiterhin sind Wohnbauprojekte aus Architekturwettbewerben hervorgegangen. Die Architekten werden eingebunden, so für diese Gebäude Anträge eingehen. Das ist bisher eher nicht der Fall, da an den Glasbrüstungen die Montage von PV-Elementen nicht möglich ist“, erklärt Susanne Wacker, Bereichsleiterin Technisches Management bei jenawohnen.

Eine Ausnahme bei der Genehmigung von PV-Anlagen an Balkonen bildet das Smarte

Quartier Jena-Lobeda, eine Anlage mit 247 vollsanisierten Wohnungen, die über eine intelligente Energiesteuerung für Licht und Heizung verfügen. Dort hat sich jenawohnen bereits mit der Feuerwehr und der Baugenehmigungsbehörde über das Thema Balkonkraftwerke abgestimmt: „Es sind nur besondere, nicht brennbare Elemente möglich und die Befestigung ist noch sensibler auszuführen als im Standardfall“, so Wacker.

DIREKTE NUTZUNG DES GEWONNENEN STROMS DURCH MIETER

Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, ist die Inbetriebnahme einfach: Sobald der Stecker in die dafür vorgesehene Steckdose gesteckt wird, kann das eigene Balkonkraftwerk Strom für die Wohnung liefern und so den Bedarf aus dem öffentli-

chen Netz senken. Noch ist die Nachfrage, eigene Anlagen zu installieren, gering. Das kann mit den Kosten für die Anschaffung, Installation und den möglicherweise notwendigen Zählerwechsel zu tun haben. Wie viel Strom eine PV-Anlage liefert, hängt vom Typ ab. Der Durchschnitt liegt bei 600 Kilowattstunden pro Jahr. Gern verweist jenawohnen auf die Bürgerenergie Jena, welche zu Balkonkraftwerken berät und Dienstleistungen zur fachgerechten Montage vermittelt.

Erfahrungen zur Energieeinsparung liegen aufgrund des kurzen Betreibungszeitraums noch nicht vor. Doch die schwankenden Energiepreise begünstigen bei vielen Mietern die Entscheidung, eigene Balkonkraftwerke in Betrieb zu nehmen.

Partner der
Immobilienwirtschaft

Gebäudekonnektivität 4.0 – die All-in-One-Lösung

So geht Gebäude-Management heute:
nachhaltig, effizient, zukunftssicher

Mit der Produktlösung **Gebäudekonnektivität 4.0** sind Sie immer mit Ihren Mehrfamilienhäusern verbunden. Wie? Vom Keller bis zum Dach überwacht und steuert unsere IoT-Plattform Gebäudezustand und Gebäudetechnik – zentral über eine Cloud-Anwendung.

Machen Sie Ihr Gebäude jetzt fit für die Zukunft.
Mit Technologie, die mitdenkt. Und uns an Ihrer Seite.



Mehr Infos unter:
vodafone.de/iw/gk



Together we can



Mission: NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS

Im Juli 2023 hat die Europäische Kommission vorgeschlagen, zusätzlich zu den fünf Missionen im Forschungsprogramm Horizont Europa eine weitere, eigenständige Mission aufzunehmen.

Diese Mission soll ausschließlich dem Neuen Europäischen Bauhaus (NEB) gewidmet werden und soll dazu beitragen, die grüne Transformation der bebauten Umwelt zu fördern, indem sie sich auf Forschungs- und Innovationslösungen konzentriert. Ziel ist es, bis 2035 Stadtviertel in Europa attraktiver, nachhaltiger und inklusiver zu gestalten und sie als „lebende Labore“ für Innovationen zu sehen.

Seit Beginn der NEB-Initiative im Jahr 2021 wurde immer wieder kritisiert, dass die Initiative nicht über eigene Mittel verfügt. Zwar wurde der NEB-Ansatz inzwischen in andere Förderprogramme und Maßnahmen integriert. Mit einer eigenständigen Mission wäre die NEB-Initiative zunächst bis 2027 zukunftsfähig. Die Notwendigkeit, den grünen Wandel auf lokaler, nachbarschaftlicher Ebene weiter voranzutreiben, ist für die Kommission zentral, da dieser nicht allein durch Gesetzgebungen erreicht werden kann. Die erforderliche gesellschaftliche Akzeptanz und die Einbeziehung der Nachbarschaft sind dabei elementar. Zumal das Erreichen der Klimaziele beziehungsweise die Eindämmung des Klimawandels mit Kosten für die Bürger verbunden ist, wie zum Beispiel

bei der energetischen Sanierung von Gebäuden. Andere Aspekte wie der demographische Wandel in Europa werden ebenfalls eine gewisse Anpassung des Lebensstils der europäischen Bevölkerung erfordern. Es geht also darum, die Gesellschaft auf die anstehenden Veränderungen vorzubereiten, sie an der Weichenstellung zu beteiligen, aber auch die zu bewältigenden Herausforderungen als Chance zu begreifen, um neue, zukunftsfähige Geschäftsmodelle zu schaffen.

FORTSCHRITT DURCH FÖRDERUNG

Horizont Europa ist eines der wichtigsten Finanzierungsprogramme der EU und mit einem Budget von 95,5 Milliarden Euro für Forschung und Innovation ausgestattet. Ziel ist es, globale Herausforderungen anzugehen und die Umsetzung wichtiger Maßnahmen zu unterstützen, wie etwa dem Green Deal. Der Schwerpunkt liegt auf der Förderung von Forschung, innovativen Technologien und Wissen in Europa. Für den Zeitraum 2021 bis 2027 gibt es bereits fünf Missionen mit dem gemeinsamen Ziel, bis 2030 konkrete Lösungen zu präsentieren. Die fünf Missionen decken folgende Bereiche ab: Anpassung an den Klimawandel; Krebsforschung; Sanierung von Ozeanen und Gewässern; klimaneutrale und intelligente Städte; und ein Boden-Deal für Europa.

Mit einer eigenständigen Bauhaus-Mission soll der Fokus nun mehr auf das Bauen gerichtet werden. Dies wird damit begründet, dass der Bau- und Gebäudesektor mit hohen Emissionen und Abfallaufkommen verbunden ist und der Forschungsstand in Bezug auf Kreislaufwirtschaft und regeneratives Wirtschaften weit hinterherhinkt.

NÄCHSTE SCHRITTE

Die NEB-Mission ist derzeit in der Vorbereitungsphase. Leitlinien für die Entwicklung dieser NEB-Mission werden erarbeitet. Sie werden Empfehlungen für die Strukturierung der vorgeschlagenen Mission, die Beschreibung ihrer Ziele, die Definition relevanter Indikatoren und die Festlegung eines angemessenen Zeitrahmens enthalten. Zu diesem Zweck hat die Kommission eine Reihe gezielter Konsultationen eingeleitet, die bis Dezember 2023 laufen. Diese sollen dazu beitragen, die geeigneten Komponenten dieser möglichen künftigen Mission zu identifizieren und zu definieren. Wie geht es weiter? Damit der Vorschlag für eine sechste Mission in die Tat umgesetzt werden kann, muss dieser von den Mitgliedstaaten gebilligt werden. Die Umsetzung wäre dann im Laufe des Jahres 2024 möglich.

Durchbruch für Millionen Mieter: Glasfaser – kostenlos für GdW-Mitglieder

Millionen Mieter sollen schneller einen Glasfaseranschluss bis in die Wohnung erhalten: Die Telekom und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. verständigten sich auf ein Positionspapier, das Wohnungsunternehmen mehr Sicherheit und Flexibilität, aber auch eine bedeutende finanzielle Entlastung verspricht.

Die Telekom bietet diesen Unternehmen den kostenlosen Bau und Betrieb von Glasfasernetzen bis in die Wohnung (FTTH, Fiber to the Home) an. Dabei bleibt es den Mietern freigestellt, ob sie den Glasfaseranschluss nutzen wollen – und welchen Anbieter: Die Telekom transportiert über ihre Glasfasernetze nicht nur die eigenen Dienste, sondern grundsätzlich auch die ihrer Wettbewerber. Diese Anbieteroffenheit und Wahlfreiheit für den Mieter, eine schier unerschöpfliche Kapazität, aber auch ein deutlich geringerer Strombedarf unterscheiden den Glasfaseranschluss der Telekom vom Kabelanschluss. Die Regierungsparteien haben daher das Ziel einer flächendeckenden Versorgung mit Glasfaser bis in die Wohnungen in den Koalitionsvertrag aufgenommen.

GdW und Telekom einigen sich über FTTH-Glasfaseranschluss

Das Positionspapier von Telekom und GdW gibt Wohnungsunternehmen mehr Handlungsspielraum beim Anschluss ihrer Grundstücke und Wohnungen: Verträge und Planungsunterlagen werden vereinfacht, die Kommunikation besser abgestimmt. Auch die Vielfalt der Wohnungsunternehmen und ihrer Geschäftsmodelle soll individueller berücksichtigt werden.

Leistungsstarker Vollversorger

Als leistungsstarker Vollversorger für Internet, TV und Telefonanschlüsse bietet die Telekom bereits jetzt für fast sechs Millionen Haushalte einen Glasfaseranschluss. Dieses Jahr will die Telekom drei Millionen Glasfaseranschlüsse bauen. Dafür tätigt die Telekom in den nächsten Jahren mit 30 Milliarden Euro die größte Investition ihrer Geschichte. Die Immobilienwirtschaft ist dabei ein Motor: Private und kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Hauseigentümer, Projektentwickler und Bauträger sind wichtige Treiber für das Ausbautempo. Durch eine neue, regionale Organisationsstruktur will die Telekom ihre Nähe und Vertrauensbasis zur Immobilienwirtschaft in Stadt und Land weiter stärken.

Gemeinsame Werte:

Sicherheit, Stabilität und Seriosität

„Der Glasfaserausbau in Deutschland kann nur gelingen, wenn Netzbetreiber die Vielfalt und die individuellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft verstehen und ihre Verträge, Technik und Kommunikation darauf zuschneiden“, kommentiert GdW-Präsident Axel Gedaschko. Jean-Pascal Roux, Leiter Vertrieb Fiber Deutschland der Telekom: „Kommunen und Immobilienbranche wünschen sich Sicherheit, Seriosität und Stabilität in der Medienversorgung – nicht nur in technischer Hinsicht, sondern auch in der Geschäftsbeziehung. Uns verbinden gemeinsame Werte und eine gemeinsame Verantwortung für Deutschland. Deshalb freuen wir uns, unsere Partnerschaft weiterentwickeln zu können.“



Glasfaser gehört in jede Wohnung: GdW-Präsident Axel Gedaschko (links) und Jean-Pascal Roux, Leiter Vertrieb Fiber Deutschland der Telekom sind sich einig.



Erleben,
was verbindet.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf:

E-Mail: wohnungswirtschaft@telekom.de
Rufnummer für Wohnungsunternehmen:
0800 33 0 3333

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

EU-TAXONOMIE-CHECK – HILFESTELLUNG FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Bei der Planung und Finanzierung von Neubauvorhaben



WP Christian Gebhardt
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und Vorstand der GdW Revision AG, Berlin

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Erwartungen an nachhaltiges Handeln wurde die EU-Taxonomie-Verordnung (Taxonomie) ins Leben gerufen. Die Taxonomie stellt ein Klassifikationssystem dar, das eine Reihe von nachhaltigen ökonomischen Umweltmaßnahmen für sämtliche Wirtschaftstätigkeiten, unter anderem auch den Immobiliensektor, definiert.

ZIELE UND INHALTE DER TAXONOMIE

Mit der Taxonomie sollen nachhaltige Investitionen privilegiert werden, um den Europäischen Green Deal umzusetzen. In der Taxonomie werden die Umweltziele Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser und Meeren, Übergang zur Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Überwachung der Luftverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Artenvielfalt und der Ökosysteme definiert. Diese Schutzziele und die daraus resultierenden Maßnahmen sind zudem für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung, denn die Nachhaltigkeit von Gebäuden hat wesentlichen Einfluss auf die Bewertung als Finanzprodukt am Finanzierungsmarkt.

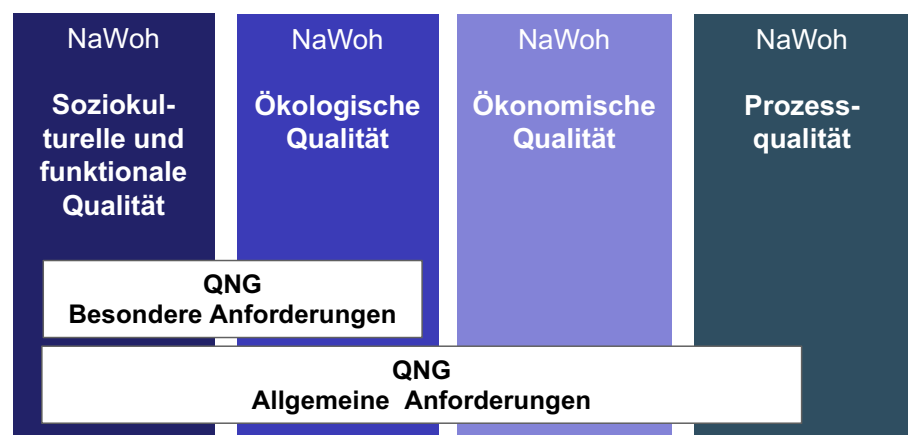
Für den Gebäudesektor werden folgende Wirtschaftstätigkeiten unterschieden:

- Neubau
- Renovierung bestehender Gebäude
- Einzelmaßnahmen
- Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

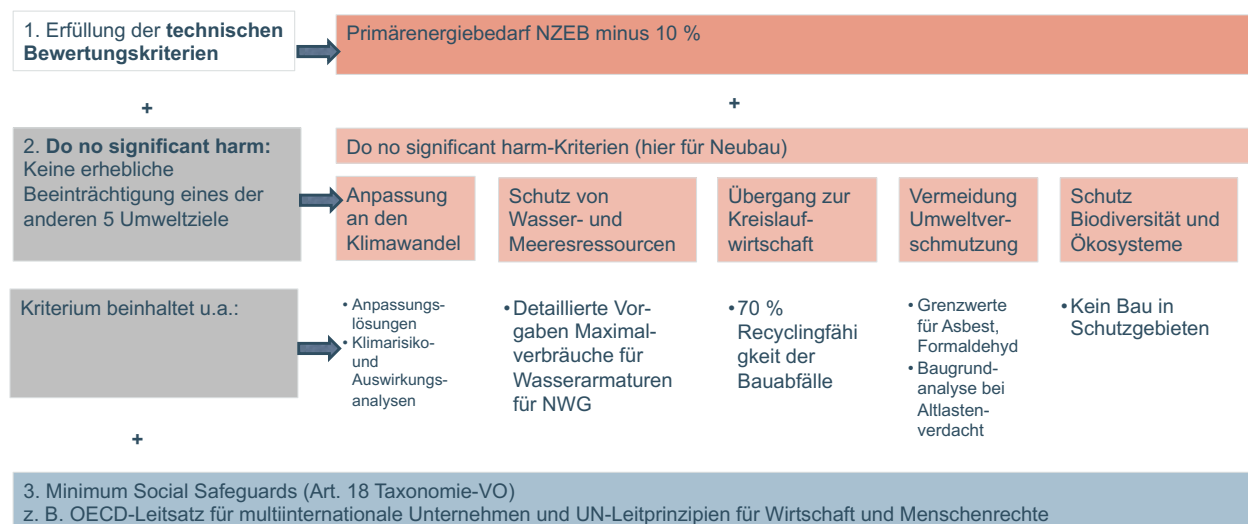
Damit eine Wirtschaftstätigkeit nach der Taxonomie nachhaltig ist, muss folgendes erfüllt sein:

- Die Tätigkeit leistet einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren Umweltzielen.

NACHHALTIGKEITSBEWERTUNG QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGER WOHNUNGSBAU (NAWOH)



BEISPIEL – UMWELTZIEL: KLIMASCHUTZ, WIRTSCHAFTSTÄTIGKEIT: NEUBAU



- Keine Umweltziele werden wesentlich beeinträchtigt. (Man spricht von DNSH-Kriterien: Do No Significant Harm)
- Es wird ein festgelegter sozialer Mindestschutz eingehalten.
- Die Wirtschaftstätigkeit entspricht den technischen Bewertungskriterien.

Die Taxonomie definiert für alle Umweltziele technische Screening-Kriterien. Dies sind Schwellenwerte, die erfüllt sein müssen, damit eine Aktivität

als nachhaltig („Grün“) anzusehen ist.

Nach der Taxonomie soll ein Neubau künftig nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 10 Prozent unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt. In Deutschland gilt der GEG-Neubaustandard als Niedrigstenergiegebäude. Dabei ist die Anforderung an den Primärenergiebedarf abhängig von den unterschiedlichen technischen Ausführungen. In der Praxis

bedeutet dies, dass ab 2023 der Effizienzhausstandard 55 unterschritten werden muss, um die Anforderungen zu erfüllen.

QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGER WOHNUNGSBAU EIN BEWÄHRTES SYSTEM FÜR DEN WOHNUNGSNEUBAU

Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) wurde entwickelt, um die Qualität und Nachhaltigkeit neu errichteter Gebäude zu dokumentieren und zu zertifizieren. Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Es bleibt freiwillig und



Einfach erfolgreich verwalten.

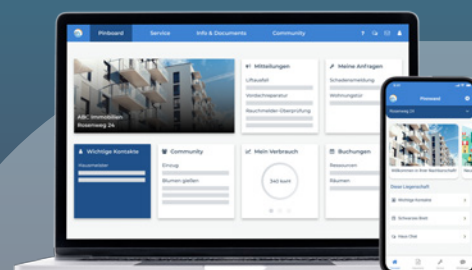
Das Vorgangsmanagement für die Wohnungswirtschaft

Hybrid kommunizieren mit E-Post, Telefonanbindung & Mieterportal

Sorgen Sie für eine zügige und transparente Bearbeitung aller Vorgänge und stärken Sie Ihr Image mit einem Mieterportal im eigenen Design.

Jetzt QR Code scannen und mehr erfahren!

casavi.com/de/wohnungsunternehmen/



EU-TAXONOMIE MIT DEN 6 UMWELTZIELEN



ist für neue Wohngebäude gedacht. Es kann die Transparenz über die große Vielzahl notwendiger Entscheidungen und deren Ergebnisse für einen Wohnungsneubau verbessern und die Qualitätssicherung unterstützen. Innerhalb der verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude spezialisiert sich dieses System insbesondere auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandshalter. Besonderheiten sind eine ausführliche Behandlung des Bereiches Wohnqualität, das Herstellen

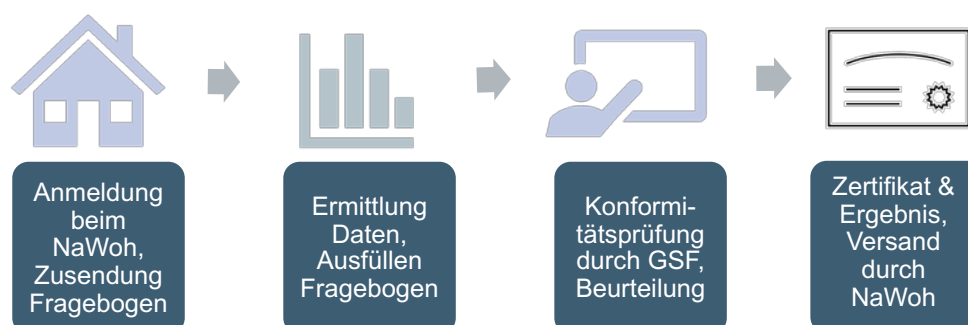
eines methodischen Zusammenhangs zwischen Gebäudestandort und Umfeld einerseits sowie den planerischen und baulichen Reaktionen auf Standort und Umfeld andererseits, und – ganz wichtig – die Einbeziehung der ökonomischen Nachhaltigkeit zusätzlich auch aus Sicht des Bauherrn. Das System orientiert sich unmittelbar an den Bedürfnissen der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Das Qualitätssiegel hat seit 2022 eine zusätzliche Bedeutung bekommen, da die KfW-Förderprogramme für energieeffizienten Neubau eine Zertifizierung besonders fördern.

TAXONOMIE-CHECK ALS ERGÄNZUNG ZUR NAWOH-ZERTIFIZIERUNG

Um das NaWoh-System noch weiter in die Breite zu tragen, hat der GdW ergänzend zum NaWoh-Qualitätssiegel einen EU-Taxonomie-Check für Wohnungsneubauten gemeinsam mit der GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH entwickelt.

Der EU-Taxonomie-Check kann neben der internen Planungs- und Steuerungsfunktion auch in der Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern einge-

ABLAUF DES EU-TAXONOMIE-CHECKS (NAWOH)



setzt werden. Denn ab 2023 müssen Banken offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind (Taxonomiekonformität). Dazu werden Daten von den Unternehmen benötigt werden. Auf Basis dieser Daten kann dann beurteilt werden, wie hoch der Anteil der wirtschaftlichen Tätigkeiten ist, die laut Taxonomie nachhaltig sind.

Der Taxonomie-Check fokussiert sich analog der NaWoh-Zertifizierung auf den Wohnungsneubau und ermöglicht dem Anwender eine Selbsteinschätzung, inwieweit das geplante Neubauvorhaben die Anforderungen der

EU-Taxonomie erfüllt. Durch die Konformitätsprüfung wird die Vollständigkeit der Unterlagen sichergestellt. Der Aufbau des Taxonomie-Checks ist an die NaWoh-Zertifizierung angelehnt, mögliche Überschneidungen werden berücksichtigt. Ein weiterer Vorteil ist, dass durch die Einführung bestimmter Metriken der Reifegrad der Erfüllung der Taxonomie-Kriterien transparent dargestellt werden kann. Dadurch ist es bei Nichterfüllung der Anforderungen möglich, einen bestimmten Prozentsatz der Taxonomie-Konformität anzugeben und darzustellen, wo noch Nachbesserungsbedarf besteht.

FAZIT

Der Taxonomie-Check erweitert das Leistungsspektrum der NaWoh-Zertifizierung. Er kann entweder mit der NaWoh-Zertifizierung aber auch als „stand alone-Lösung“ beauftragt werden. Im Ergebnis stellt der Taxonomie-Check eine Serviceleistung für Wohnungsunternehmen und Banken dar. Banken sollten die ersparten Kosten für Dokumentation und Drittpflichtprüfung auf Taxonomiekonformität in Form von besseren Kreditkonditionen an die Wohnungsunternehmen weitergeben.



**Taxonomie
Check**

 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**

STÄDTE RESILIENTER MACHEN!

KLIMAAANPASSUNG IN BONN

Erste konzeptionelle Arbeiten zur Klimaanpassung fanden in Bonn 2013 im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes statt. Der Fokus lag auf der Fragestellung, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um Belange der Klimaanpassung verstärkt in der Stadtentwicklung berücksichtigen zu können. Als dafür wesentliche Voraussetzung wurde die Entwicklung qualifizierter Planungsgrundlagen für die gesamte Stadt erkannt. Die Stadt Bonn bemühte sich daher um Fördermittel, zur Erstellung einer gesamtstädtischen Stadtklimaanalyse.

DIE ANALYSE

Mit Teilnahme am geförderten Forschungsvorhaben ZURES (Zukunftsorientierte Vulnerabilitäts- und Risikoanalysen als Instrument zur Förderung der Resilienz von Städten und urbanen Infrastrukturen), entstand von 2016 bis 2019 unter anderem eine Stadtklimaanalyse, welche räumliche Handlungsprioritäten zur Hitzevorsorge benennt. Basierend auf dieser Analyse, wurde eine Planungshinweiskarte erstellt, aus der eine Bewertung der Hitzebelastung in den Siedlungsräumen sowie der Klimafunktion der Grün- und Freiflächen ablesbar ist. Zudem gibt die Karte planerisch relevante Hinweise, zum Beispiel zur Ver-

besserung der Durchlüftung oder zur Erhöhung des Vegetationsanteils.

Aufbauend auf den in ZURES ermittelten Handlungsprioritäten wurden 2023 im Rahmen des vom Bundesumweltministerium geförderten Folgeprojekts MUTABOR (Mikroskalige Untersuchung und Aktivierung der technischen und planerischen Anpassungskapazität der Stadt Bonn zur Reduzierung des Hitzestresses) die Kapazitäten und Möglichkeiten zur Hitzevorsorge der Stadt Bonn vor allem im Bestand identifiziert. In verschiedenen ambitionierten Umsetzungsszenarien wurden zuvor definier-



Abbildung 1: Übersicht des Maßnahmenkatalogs aus MUTABOR.

Abbildung 2: Die wassersensible Stadt.



te Anpassungsmaßnahmen (Abbildung 1) gesamtstädtisch angewendet und anschließend mithilfe einer Klimamodellierung auf ihre Kühlwirkung untersucht.

In den Untersuchungen zeigte eine Maßnahmenkombination den größten Effekt: die Kom-

bination aus Bäumen, (Teil-) Entsiegelung und anschließender Begrünung sowie Fassadenbegrünung wies in allen Stadtstrukturtypen eine hohe Kühlleistung auf.

STARKREGEN & TROCKENHEIT

Ein hoher Grünanteil ist somit der Schlüssel zur klimaresilienten

Stadtentwicklung. Das Thema Trockenheit ist daher von hervorgehobener Relevanz. Zwar gibt es nach aktueller Datenlage keinen signifikanten Trend zur Entwicklung der Jahresdurchschnittsniederschläge, jedoch treten Regenereignisse immer öfter in Form von Starkregen



Lea Gockel
Studierte Geografin und
Klimaanpassungsmanagerin
der Stadt Bonn. Lea Gockel
ist für die Erstellung des in-
tegrierten Klimaanpassungs-
konzepts zuständig.

Smarte Thermostate: Kosten sparen + hydraulischen Abgleich erlangen.

**Mehr
erfahren:
kalo.de**

KALO

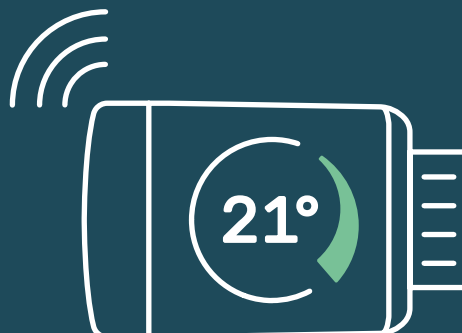




Abbildung 3: Radien städtischer Einflussmöglichkeiten.

auf. Fallen in kurzer Zeit größere Niederschlagsmengen als der Boden infiltrieren kann, kommt es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss. Damit entweichen sie dem lokalen Wasserhaushalt, weshalb die Vegetation gerade in den Sommermonaten immer häufiger unter Trockenheit leidet. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, erarbeitet die Stadt Bonn derzeit ein Konzept zur wassersensiblen Stadt nach Vorbild der Schwammstadt (Abbildung 2).

Der durch den hohen Versiegelungsgrad verstärkte oberflächige Abfluss des Niederschlagswassers bewirkt ein erhöhtes Risiko für Überflutungen im urbanen Raum. In Bonn ereigneten sich vor allem 2010, 2013, 2016 und 2021 Überflutungen infolge von Starkregen, die zu hohen materiellen Schäden führten. Gerade die sonst so idyllisch wirkenden kleinen Bachläufe in der Stadt traten über ihre Ufer. Aber auch Rückstau aus dem Kanalnetz und Sturzfluten inmitten der Bebauung führten zu teils verheerenden Überflutungen. An den

Bonner Bächen werden deshalb kontinuierlich Schutzmaßnahmen wie die Renaturierung der Bachläufe, die Schaffung von Retentionsflächen oder auch Entlastungsbauwerke realisiert. Trotz aller Anstrengungen, die getroffen werden können, gibt es keinen hundertprozentigen Schutz vor den Folgen von Starkregen. Daher ist es umso wichtiger, dass Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer Eigenvorsorge treffen. Hierzu bietet die Stadt Bonn ein umfassendes Beratungsangebot.

KONZEPT ZUR KLIMAAANPASSUNG

Seit August 2023 wird ein durch das Bundesumweltministerium gefördertes Klimaanpassungskonzept als systematischer Überbau für die Aktivitäten der Stadt Bonn in der Klimaanpassung erarbeitet. Der Fokus des Konzepts liegt unter anderem auf der Bilanzierung der bereits durchgeführten Projekte sowie der Identifizierung von Handlungsschwerpunkten. Mit einer umsetzungsorientierten Maßnahmenagenda soll die Klimaanpassung in Bonn konkretisiert

und schrittweise im Stadtgebiet umgesetzt werden.

Die Maßnahmenagenda des integrierten Klimaanpassungskonzepts fokussiert sich insbesondere auf die kommunalen Handlungsmöglichkeiten (Abbildung 3).

KOMMUNALE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Als Eigentümerin kommunaler Liegenschaften und Infrastruktur besitzt die Stadt Bonn unmittelbaren Einfluss auf Verwaltungs- und Schulgebäude, auf Straßen, Plätze und Grünanlagen. Beim Neubau städtischer Gebäude gelten in einem Planungsleitfaden beschriebene Standards, welche zudem Aspekte von Klimaschutz und Klimaanpassung umfassen. Die klimagerechte Bestandssanierung stellt jedoch eine enorme Herausforderung dar, die sowohl finanzielle als auch personelle Ressourcen erfordert. Erfreulicherweise wurden die Fördermöglichkeiten für einen klimaresilienten Umbau in Kommunen in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Stadt Bonn bemüht sich diese Möglich-

keiten zu nutzen und auf diese Weise kommunale Haushaltsmittel für die Realisierung von Maßnahmen in Bonn zu ergänzen. Ein Beispiel ist der Pocket-Park in der Von-Witzleben-Straße, welcher durch Entsiegelung und naturnahe Begrünung auch stadtklimatisch aufgewertet wurde (Abbildung 4).

EINBINDUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN

Mit etwa 86 Prozent liegt ein Großteil der Grundstücke und Gebäude in Bonn in privater Hand. Im Rahmen der Ausübung von Planungsrecht hat die Stadt Bonn die Möglichkeit, Dritten gegenüber verbindliche Vorgaben für den Neubau zu setzen. Standardmäßig werden in Bonn auf dafür geeigneten Dachflächen extensive Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen gefordert. Zudem werden je nach Eignung weitere Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen oder Baumpflanzungen per Festsetzung geregelt. Außerhalb des Neubaus sind die direkten Einflussmöglichkeiten der Stadt jedoch sehr gering. Daher setzt

die Stadt Bonn zur Unterstützung des klimagerechten Bestandsumbaus darüber hinaus auf Informations- und Beratungsangebote sowie Förderprogramme. Die Förder- und Beratungsangebote zu Begrünung und zu Photovoltaik-Anlagen sowie die Beratungsangebote der Bonner Energie Agentur zur energetischen Sanierung von Gebäuden sind bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern seit mehreren Jahren stark nachgefragt. Mit der im Herbst 2023 durchgeführten Obstbaumaktion vergibt die Stadt Bonn 1.000 junge Obstbäume an interessierte Bürger*innen und fördert damit neben der Erhöhung der Biodiversität auch die Klimaanpassung auf privaten Flächen.

BREITE MITWIRKUNG UND UNTERSTÜTZUNG

Um möglichst das gesamte Stadtgebiete wirksam klimangepasst zu entwickeln, ist die Mitwirkung von Bürger*innen und weiteren Akteuren wie Wohnungsbaugesellschaften, Trägern öffentlicher Gebäude etc. von großer Bedeutung.

Im Rahmen der Erstellung des integrierten Klimaanpassungskonzepts ist daher eine Öffentlichkeitsbeteiligung geplant, welche die Beteiligung verschiedener Stakeholder beinhaltet. Hier sind im Hinblick auf das Anpassungspotenzial im Bestand von Kommunen insbesondere auch Akteurinnen und Akteure der Wohnungswirtschaft von großer Relevanz. Der Beteiligungsprozess zum Klimaanpassungskonzept wird im Frühjahr 2024 starten. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Handlungsmöglichkeiten von Kommunen wird deutlich – die Aktivitäten der Stadtverwaltung sind wichtig, aber im Rahmen der Gesamtaufgabe eingeschränkt. Daher braucht es mit Blick auf die immer drängendere Notwendigkeit zur Klimaanpassung eine breite Mitwirkung und Unterstützung aller erforderlichen Akteurinnen und Akteure sowie Stakeholder.

Weitergehende Informationen zu den Klimaanpassungsaktivitäten der Stadt Bonn sind unter www.bonn.de/klima zu finden.



Abbildung 4: Der Pocket-Park Von-Witzleben-Straße in Bonn vor und nach der Umgestaltung.

WOHNUNGS- UND OBDACHLOSIGKEIT IN DEUTSCHLAND

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig dramatisch sinkenden Fertigstellungszahlen führen zu einer verstärkten Anspannung auf dem Wohnungsmarkt mit dem Ergebnis, dass immer mehr Menschen wohnungslos beziehungsweise obdachlos werden. In Deutschland fehlen inzwischen mehr als 600.000 bis 700.000 Wohnungen.

ERSTER WOHNUNGSLOSEN-BERICHT 2022

Der Bund hat sich daher mit dem Koalitionsvertrag 2021 das Ziel gesetzt, die Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden. Auf der Grundlage des im Jahr 2020 verabschiedeten Wohnungslosenbericht-erstattungsgesetzes konnte in Deutschland zum 31. Januar 2022 eine systematische Erhebung von „untergebrachten“ Wohnungslosen erfolgen. In dem ersten Wohnungslosenbericht 2022 wurden alle Personen erfasst, denen aufgrund von Maßnahmen der Gemeinden und Gemeindeverbände oder mit Kostenerstattung durch andere Träger von Sozialleistungen zum Stichtag wegen

Wohnungslosigkeit Räume zu Wohnzwecken überlassen oder Übernachtungsgelegenheiten zur Verfügung gestellt werden. Nicht erfasst bleiben weiterhin die verdeckten Wohnungslosen, die vor allem bei Freunden und Bekannten unterkommen, als auch Obdachlose. Für diese beiden Gruppen liegen aktuell nur Schätzungen auf der Basis alternativer Datenquellen vor.

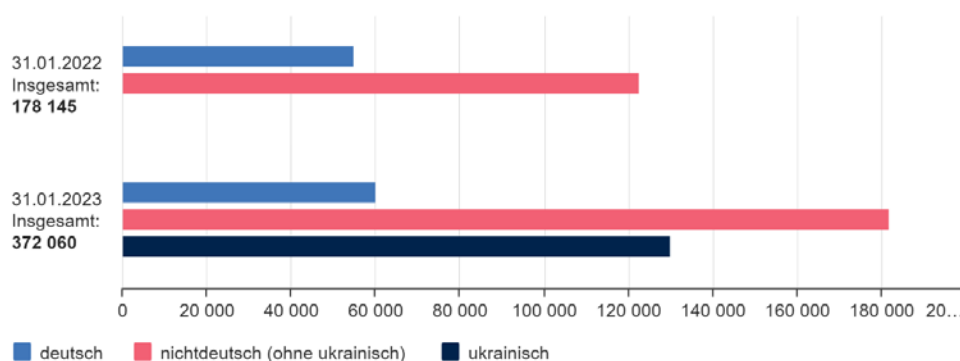
UMFANG UND STRUKTUR DER WOHNUNGSLOSEN

Aktuell sind 372.000 Personen (2022: 178.100 Personen) im System der Wohnungsnotfallhilfe untergebracht, weitere 49.300 (2022) kommen bei Freunden oder Bekannten unter (verdeckt wohnungslose Perso-

nen) und rund 37.400 (2022) leben auf der Straße oder in Behelfsunterkünften. Der hohe Zuwachs der untergebrachten Wohnungslosen von 2022 auf 2023 wird vor allem auf eine verbesserte Erhebung sowie auf die Unterbringung von etwa 130.000 Ukrainern zurückgeführt. Fasst man alle genannten Personengruppen zusammen, so sind in Deutschland aktuell etwa 460.000 Menschen von Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffen.

Die höchste Anzahl an untergebrachten Wohnungslosen gibt es in Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen (jeweils 36.000 Personen) sowie in Berlin (26.000 Personen). Allein in die-

UNTERGEBRACHTE WOHNUNGSLOSE PERSONEN IN DEUTSCHLAND NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT



Nichtdeutsche einschließlich Personen, deren Staatsangehörigkeit mit „unbekannt“, „ungeklärt“ oder „staatenlos“ signiert wurde.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

sen drei Ländern konzentrieren sich 55 Prozent der Wohnungslosen in Unterbringungseinrichtungen. Deutlich geringer ist die Anzahl der Wohnungslosen in den neuen Bundesländern wie beispielsweise in Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern (jeweils unter 500 Personen). Ein großer Teil der untergebrachten Wohnungslosen lebt vor allem in den Großstädten. Neben Berlin sind vor allem solche Städte wie Hamburg (circa 19.000), München (circa 9.000) und Köln (circa 7.000) zu nennen, in denen besonders viele Wohnungslose in Unterbringungseinrichtungen leben.

Unter den 372.000 untergebrachten Wohnungslosen sind aktuell lediglich 60.000 Personen deutscher Herkunft. Das macht deutlich, dass es vor

allem zugewanderte Menschen besonders schwer haben, auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Deutschland eine Wohnung zu finden. Zu den Hauptherkunftsländern unter den Wohnungslosen zählen vor allem Syrien, Afghanistan und Irak. Allein diese drei Länder machen etwa 30 Prozent der untergebrachten Wohnungslosen aus.

Hinsichtlich der Altersstruktur der untergebrachten Wohnungslosen wird deutlich, dass vor allem jüngere, meist alleinstehende Haushalte von Wohnungslosigkeit betroffen sind. So sind 60 Prozent der untergebrachten Wohnungslosen unter 40 Jahre alt. Das Durchschnittsalter liegt bei den deutschen Wohnungslosen bei etwa 43 Jahren, während das

Durchschnittsalter der ausländischen Wohnungslosen mit 28 Jahren deutlich geringer ausfällt.

VIELSCHICHTIGE GRÜNDE ERFORDERN ADÄQUATE LÖSUNGSANSÄTZE

Die Gründe für Obdach- und Wohnungslosigkeit sind sehr vielfältig. Oftmals spielen der Verlust des Arbeitsplatzes, familiäre, gesundheitliche Probleme oder im Umfeld eine erhebliche Rolle. Die diversen Gründe zeigen, dass bei der Überwindung nicht nur ein Konzept (etwa dem oft zitierten Housing First Ansatz) bei Reduzierung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit anzuwenden ist, sondern zielgruppenspezifische sowie situationsbezogene Lösungsansätze deutlich erfolgreicher sind. Verschiedenartige Lösungsansätze stellen sicher, dass Machbarkeit und



Dr. Oliver Gewand
Referatsleiter Stadtentwicklung,
Wohnungsbau und
Raumordnung



**EBZ
Akademie**

WEITERBILDUNG ALS ANTWORT AUF DEN FACHKRÄFTEMANGEL

- **Managementstrategien - Wie verändern sich Personalstrukturen und Rollen in Wohnungsunternehmen?**
November 2023, Düsseldorf/Köln
- **Technisches Wissen für Kaufleute in der Wohnungswirtschaft**
Januar 2024, Online
- **Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (EBZ/IHK) - Distance Learning**
März 2024, Blended-Learning
- **E-Learning Angebote und Seminare**
Jederzeit buchbar

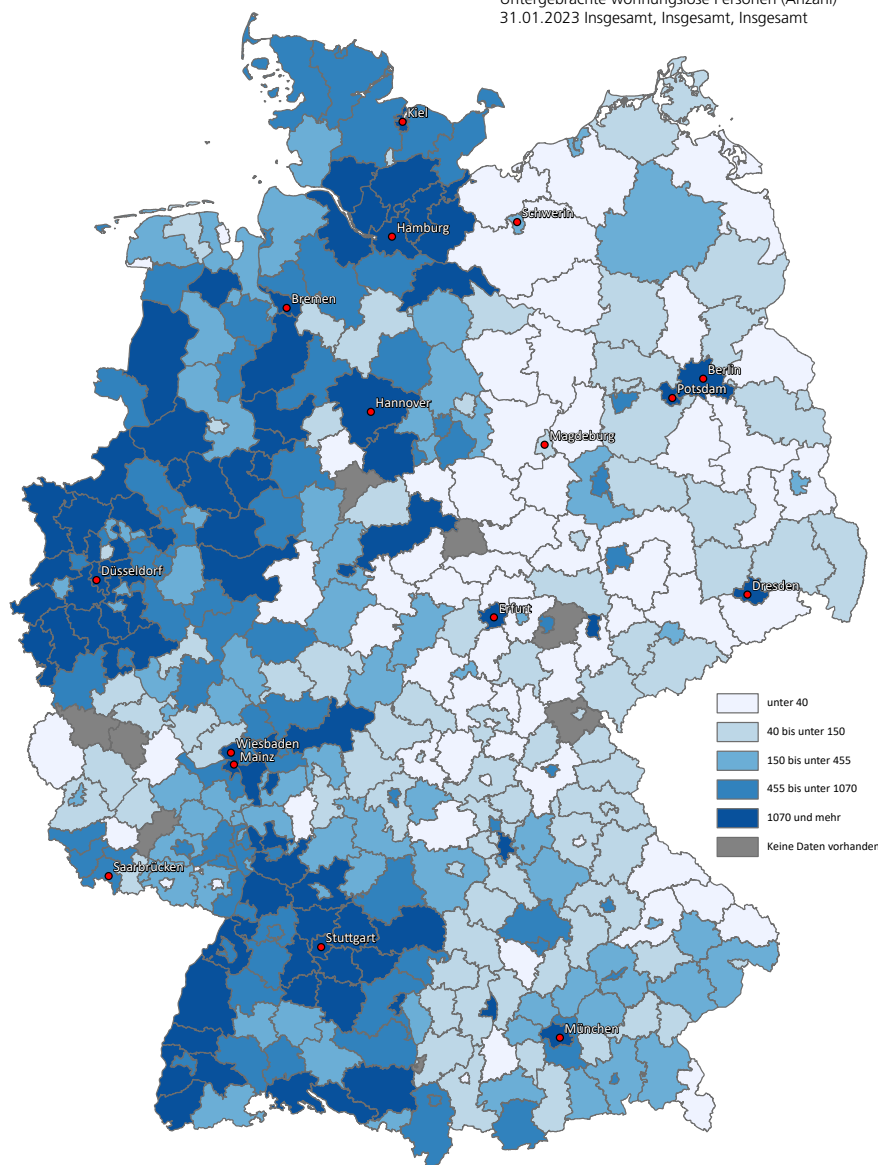
Das gesamte
Bildungsprogramm
finden Sie unter
www.ebz-training.de



Mit unseren Zertifikatslehrgängen, Seminaren und E-Learnings bereiten wir Sie und Ihre Mitarbeitenden auf die neuen Rollen im Unternehmen vor. Wählen Sie aus unserem Bildungsprogramm Ihr passendes Angebot oder informieren Sie sich innerhalb unserer Bildungsberatung über die vielfältigen Möglichkeiten.

UNTERGEBRACHTE WOHNUNGSLOSE PERSONEN: KREISE, STICHTAG, NATIONALITÄT, GESCHLECHT, ALTERSGRUPPEN

Statistik untergebrachter wohnungsloser Personen
Untergebrachte wohnungslose Personen (Anzahl)
31.01.2023 Insgesamt, Insgesamt, Insgesamt



Leistungsfähigkeit der Kooperationspartner vor Ort ausreichend berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird zudem klar, dass etwaige Quotenregelungen bei der Unterbringung von Wohnungslosen im vorhandenen Wohnungsbestand für Wohnungsunternehmen eher hinderlich als förderlich sind.

PRÄVENTION UND UNTERBRINGUNG

Mit Blick auf die verschiedenen Gründe von Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland lassen sich zwei wesentliche

Strategien ableiten, um dem Thema mit gezielten Maßnahmen zu begegnen. Dazu gehört die Prävention auf der einen Seite und die Unterbringung auf der anderen Seite. Die Vermeidung von Wohnungslosigkeit gelingt vor allem dann, wenn Kündigungen und Zwangsräumungen möglichst verhindert werden. Die Wohnungswirtschaft kann zwar die Gefahr von Kündigungen frühzeitig durch Rückstände bei der Mietzahlung des Mieters erkennen, allerdings bedarf es oftmals zusätzlicher individueller Betreuungshilfen, die nicht durch

das in einigen Unternehmen bestehende Sozialmanagement geleistet werden können.

ZENTRALEN FACHSTELLEN

Die Einrichtung von zentralen Fachstellen in den Kommunen mit erhöhten Wohnungslosenzahlen unter Einbeziehung von den freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe kann dabei grundsätzlich hilfreich sein, um die Koordinierung und Informationsmöglichkeiten zwischen den beteiligten Akteuren zu verbessern und Wohnungslosigkeit vorzubeugen. Um das Netz der Fachstellen auszubauen, besteht daher die Notwendigkeit, dass der Bund den Ausbau durch eine entsprechende Förderung unterstützt.

WEITERGABE VON INFORMATIONEN

Die notwendige Weitergabe von Informationen zu sozialen Trägern und Sozialämtern in den Kommunen ist ein wesentlicher Schlüssel für eine verbesserte Präventionsarbeit. Allerdings werden die Möglichkeiten der frühzeitigen Einbeziehung der Wohnungslosenhilfe, der sozialen Träger und der Kommunen durch datenschutzrechtliche Beschränkungen (DSGVO) bei der Weitergabe von Informationen erheblich eingegrenzt. Der Gesetzgeber ist daher gefordert, mögliche Erleichterungen bei der Weitergabe von Mieterdaten an die Kooperationspartner der Wohnungsunternehmen zu prüfen.

KOOPERATIONSMÖGLICHKEITEN AUF UNTERSCHIEDLICHEN EBENEN

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist sich der gesellschaftlichen Verantwortung hinsichtlich der Reduzierung von Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bewusst. Der GdW hat daher gemeinsam mit anderen Immobilienverbänden (Haus & Grund, BFW und ZIA) und der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe im Juni 2023 ein gemeinsames

Positionspapier veröffentlicht und wirkt darüber hinaus in dem vom Bundesbauministerium gesteuerten Nationalen Aktionsplan Wohnungslosigkeit aktiv mit.

Zudem bestehen bereits seit vielen Jahren vielfältige Kooperationsbeziehungen auf unterschiedlichen Ebenen, die von der Wohnungswirtschaft aktiv mitgestaltet werden. Auf der Ebene der Länder sind vor allem die Vereinbarungen in NRW (2019, „Endlich ein Zuhause“), in Hamburg (2020, Kooperationsvereinbarung) und in Berlin (2022, Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen) hervorzuheben, die von einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen umgesetzt werden. Über diesen Weg wurden in den letzten Jahren bereits mehrere tausend Wohnungen an ehemals wohnungslose Menschen vergeben.

Darüber hinaus gibt es regionale Verbünde, die die Zusammenarbeit von mehreren Partnern regeln. So besteht bereits seit 2016 in der Region Hannover

eine Vereinbarung zwischen sieben Partnern der Sozialen Wohnraumhilfe (SWH) und insgesamt acht regional tätigen Wohnungsunternehmen.

Schließlich gibt es eine Reihe von örtlichen Kooperationsvereinbarungen zwischen ansässigen Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern sowie Kommunen. Die Inhalte der Vereinbarungen sind sehr unterschiedlich und reichen von der klassischen Wohnraumbereitstellung, über den Bau und die Verwaltung von Unterbringungseinrichtungen bis hin zur mobilen Wohnungslosenhilfe.

STUFENMODELL UND SICHERHEITEN

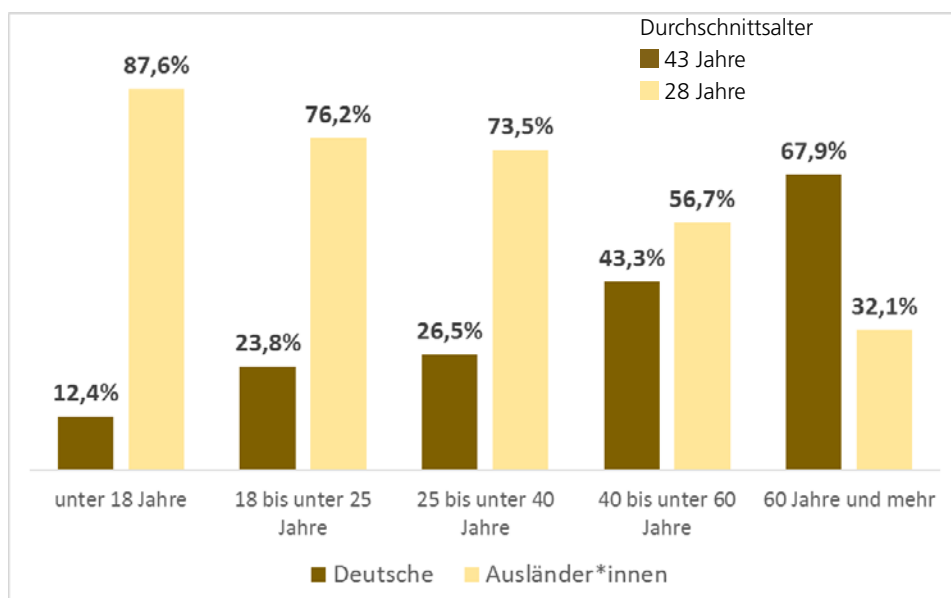
Oftmals werden bestehende Gebäude, aber auch einzelne Wohnungen, direkt an soziale Träger vermietet, um Wohnungslosen einen Zugang zu Wohnungen zu ermöglichen. Über diesen Weg wird Wohnungslosen nach einer gewissen Frist ermöglicht, eigene Mietverträge abzuschließen (Stufenmodell). Dabei hat sich bewährt, eine Konzentration von

Wohnungen mit ehemals Wohnungslosen zu vermeiden, sondern vielmehr auf eine behutsame, dezentrale Unterbringung und Verteilung in den Wohnquartieren zu achten. Darüber hinaus ist die Anwendung des Stufenmodells insofern eine Lösung, da damit eventuelle Vermietungsrisiken bzw. Schäden an der Wohnung nicht ausschließlich bei den Wohnungsunternehmen verbleiben, sondern über Dritte (Kommune, soziale Träger) abgesichert werden können.

FAZIT

Unsere Erfahrungen zeigen: Die Prävention von Wohnungsverlusten und die Unterbringung von Wohnungslosen gelingt vor allem dann, wenn viele Akteure – private Eigentümer, Wohnungswirtschaft, freiverbandliche Wohnungsnotfallhilfe sowie Kommunen – lokal eng und vertrauensvoll miteinander kooperieren.

VERTEILUNG DER UNTERGEBRACHTEN WOHNUNGSLOSEN NACH DEM ALTER UND DER NATIONALITÄT



Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Bonn 2022: Ausmaß und Struktur von Wohnungslosigkeit. Der Wohnungslosenbericht 2022 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. Seite 41.



BEZAHLBARES BAUEN UND WOHNEN IN DER KRISE

DIE REGIERUNG MUSS ALLE REGISTER FÜR BEZAHLBAREN UND KLIMASCHONENDEN WOHNUNGSBAU ZIEHEN

Die Jahresbilanz der sozial orientierten Wohnungswirtschaft am 3. Juli 2023 zeigte: Geschäftsklima und Neubauinvestitionen stürzen infolge anhaltender Preissteigerungen ab, nur rund 200.000 statt 400.000 neue Wohnungen sind jährlich noch machbar und die sozial orientierten Vermieter sind beim Klimaschutz benachteiligt.

Das bezahlbare Wohnen in Deutschland steht vor einer nie da gewesenen Krise. Das zeigen die neuesten Zahlen und Prognosen zur Jahresstatistik des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW deutlich wie nie. Die anhaltenden Preisanstiege infolge von Zinssteigerungen und Langzeit-Auswirkungen der Corona-Krise, aber auch kostentreibende politische Vorgaben und Förderchaos würgen die Investitionsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland insbesondere beim

Wohnungsneubau ab. Gleichzeitig müssen jedoch Klimaschutzinvestitionen mit einem großen Fragezeichen versehen werden.

„Es bewahrheitet sich, wovon wir seit weit mehr als einem Jahr wieder und wieder warnen: Unter den aktuellen politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht mehr in bezahlbarem Wohnungsbau investieren. Statt des Regierungsziels von 400.000 neuen Wohnungen muss mit immer weiter abnehmenden

Wohnungsbauzahlen bis zu einer Fertigstellungszahl von nur 200.000 neuen Wohnungen jährlich gerechnet werden. Gleichzeitig schießen die Bau- und Modernisierungskosten weiter nach oben, während die Regierung den sozial orientierten Vermietern die Investitionsfähigkeit weiter kappt. Bezahlbares und klimaschonendes Wohnen für alle Menschen wird so immer mehr zu einem unerreichbaren Ziel“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Vorstellung der Jahresbilanz. Die Politik müsse ihre eigenen

Ansprüche endlich mit den bestehenden Möglichkeiten in der Realität zusammenbringen und auf allen staatlichen Ebenen alle Register für bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungsbau ziehen.

HOHE KOSTEN INFOLGE VON KLIMA-GESETZGEBUNG STÄRKER SOZIAL ABFEDERN

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollte kurz vor der politischen Sommerpause ein wichtiges Gesetz für die Energiewende in Deutschland in eine extrem kurze finale Beschlussphase gehen. Nach monatelangem chaotischen Hin und Her hat die Ampel-Koalition das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der ersten Sitzungswoche des Deutschen Bundestages nach der Sommerpause beschlossen. Ohne jegliche Änderungen, obwohl das oberste deutsche Gericht, das von der Regierung beabsichtigte, zügige Durchwinken kurz vor der Sommerpause untersagt hatte. Doch nicht nur die Chance auf dringend notwendige Verbesserungen des Gesetzes wurde – mit voller Ab-

sicht – verpasst, sondern noch viel schlimmer: Im Moment der Verabschiedung der Regelungen für den Heizungstausch fehlte die Grundlage für eine praxistaugliche und finanzielle Umsetzung komplett. Ein ernstzunehmendes Förderkonzept ist immer noch Fehlanzeige. Ein unglaublicher Vorgang, der in unserer sozialen Marktwirtschaft seinesgleichen sucht.

„Der Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens rund um das GEG war gerade mit Blick auf seine enorme Bedeutung für alle Bürgerinnen und Bürger vollkommen inakzeptabel. Ein solches Verfahren, wie wir es beim GEG erlebt haben, ist unserer Demokratie unwürdig. Wenn die Zeit für eine intensive Beratung eines dermaßen entscheidenden Gesetzes fehlt, dann schadet das der gesamten Energiewende massiv. Nicht der Parteiliebe sollte das zentrale Anliegen der Verantwortlichen sein, sondern gesellschaftlich funktionierender Klimaschutz. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, warum nicht die Sommerpause

für ein geordnetes Verfahren genutzt wird“, sagt Gedaschko.

Das GEG funktioniert nur mit einer sozial gerechten Förderung und muss zwingend gemeinsam mit einer funktionierenden Fördersystematik, dem Wärmeplanungsgesetz und der Wärmelieferverordnung zusammen gedacht werden. Andernfalls werden teure Fehlentscheidungen auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger gefördert. Durch die Erfahrungen mit der KfW-Förderung im Jahr 2022 besteht massive Skepsis, dass die in Aussicht gestellten Förderinstrumente längerfristig zur Verfügung stehen werden. Die Mittel aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) sind dafür jedenfalls nicht längerfristig in ausreichender Größenordnung vorhanden. „Der Gesetzgeber muss für Planungssicherheit sorgen und deshalb einen gesetzlichen Förderanspruch für mindestens 10 Jahre verankern“, sagte Gedaschko.

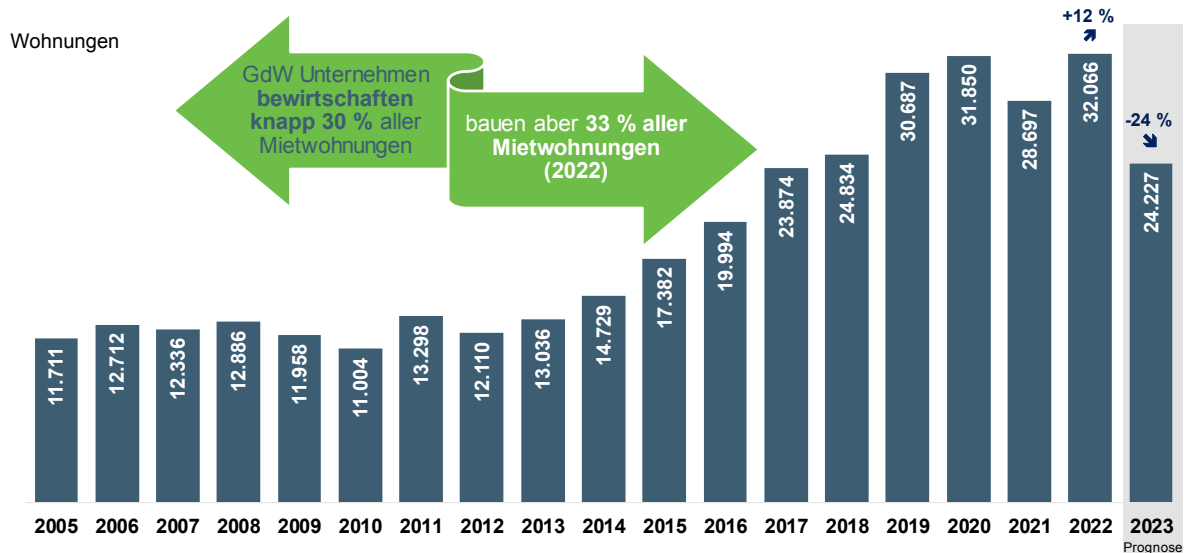
Für Modernisierungen sind bei der Mietanpassung nun starre

„IN DER AKTUELLEN KRISE BRAUCHEN DIE SOZIAL ORIENTIERTEN WOHNUNGS-UNTERNEHMEN VOR ALLEM DREI DINGE: PLANUNGS-SICHERHEIT, VEREINFACHUNGEN UND AUGENMAß.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

FERTIG GESTELLTE WOHNUNGEN 2006 – 2023

BEI DEN VOM GDW REPRÄSENTIERTEN UNTERNEHMEN



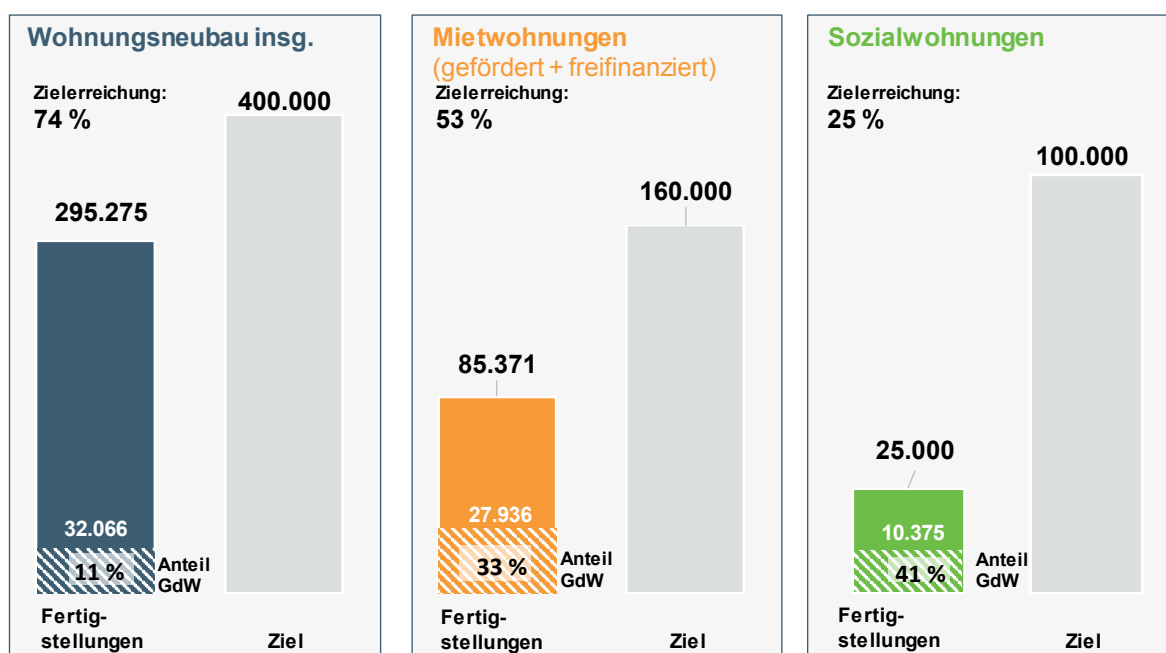
Kappungsgrenzen von 50 Cent pro Quadratmeter vorgesehen. Diese und die ebenfalls vorgesehene zusätzliche 10-Prozent-Modernisierungumlage sind allein auf den Austausch des Heizungs-Gerätes beschränkt. Das führt dazu, dass Vermieter mit bezahlbaren Mieten nicht genügend Eigenkapital für die Finanzierung der aufwändigen Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung haben. Dies betrifft besonders sozial orientierte Vermieter mit geringen Mieten. Die Kosten für den Einbau von Wärmepumpen und für die gleichzeitig notwendigen Zusatzmaßnahmen wie Dämmung sind für sie schlicht nicht finanzierbar, wenn gleichzeitig noch ihre Investitionsfähigkeit beschnitten wird. Die Förderquote muss mindestens 50 Prozent betragen, damit die Finanzierbarkeit des Heizungstauschs sichergestellt werden kann. Zudem muss sich die Förderung auf die Vollkosten der

Investition beziehen. Dabei ist es unbedingt notwendig, dass der vorgesehene Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent ebenfalls für Wohnungsunternehmen vorgesehen wird.

Hinzu kommt dann auch noch die EU-Gebäuderichtlinie, die auf eine weitere Erhöhung der Sanierungsrate und -tiefe abzielt. Die Vorschläge der EU-Kommission sind dabei kaum machbar, die Vorschläge des Europaparlaments sind absurd. In gerade einmal neun Jahren müsste danach fast die Hälfte aller Gebäude in der gesamten EU saniert werden. Dabei herrscht schon jetzt ein massiver Material- und Fachkräftemangel, die Preise rund um das Bauen und Sanieren explodieren und die Zinsen steigen weiter. „Die ganz große und absolut unbeantwortete Frage ist, wer das Finanzieren und wo dieses Geld herkommen soll“, sagt Gedaschko.

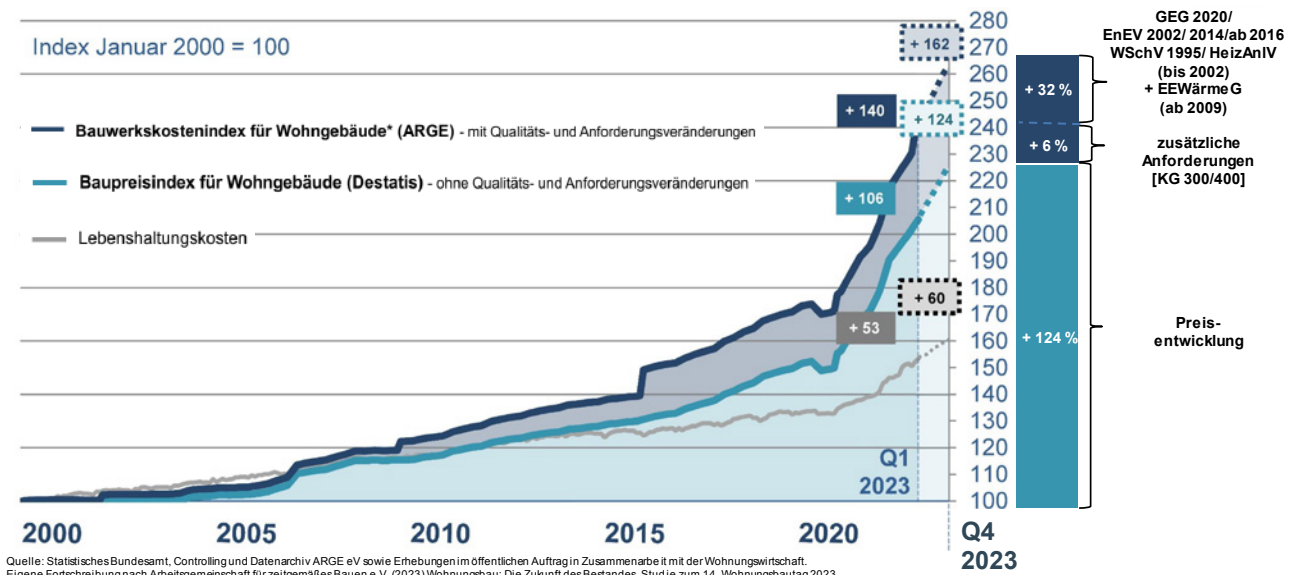
Allein für Deutschland müssten die Investitionen in energetische Sanierung von derzeit knapp 50 Milliarden Euro auf 187 bis 261 Milliarden Euro pro Jahr steigen, je nach verordneter Sanierungstiefe. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, aber auch die vielen Einzeleigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern können das finanziell nicht stemmen. Vielen Wohnungsunternehmen würde das Geld ausgehen, weil sie nicht über ausreichend Eigenkapital verfügen und die Zinsen für Kredite gestiegen sind. Kurz gesagt: Es werden mit Phantasiezahlen Luftschlösser gebaut. Denn es ist nicht ansatzweise klar, wie die EU und die Bundesregierung das angemessen unterstützen könnten, um zahllose Besitzer und Mieter nicht völlig zu überfordern. Die Ersparnisse bei den Energierechnungen kompensieren die Sanierungskosten nicht annähernd.

WOHNUNGSBAU 2022: BILANZ ZWISCHEN ZIEL UND REALITÄT



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung, Neubau sozialer Mietwohnungen, erste Trendschatzung auf Basis unvollständiger Länderergebnisse

KOSTENENTWICKLUNG NEUBAU WOHNGBÄUDE BAUWERKSKOSTEN 2000 BIS 4. QUARTAL 2022 + PROGNOSE BIS 4. QUARTAL 2023



ABSTURZ BEIM GESCHÄFTS- KLIMA – UND BEI INVESTITIONEN IN NEUBAU UND MODERNISIERUNG

Infolge der exorbitanten Baupreissteigerungen und einem abrupten Anstieg des Zinsniveaus lag das Geschäftsklima im Grundstück- und Wohnungswesen laut ifo-Konjunkturindex im Juni 2023 mit einem Wert von minus 4,1 immer noch auf einem sehr tiefen Stand und hat sich gegenüber dem Mai erneut etwas eingetrübt. Die Geschäftserwartungen sind bereits seit drei Monaten wieder rückläufig und liegen bei einem Indexstand von minus 30,3. Über zwei Drittel der Unternehmen erwarten also eine Verschlechterung der Geschäftslage.

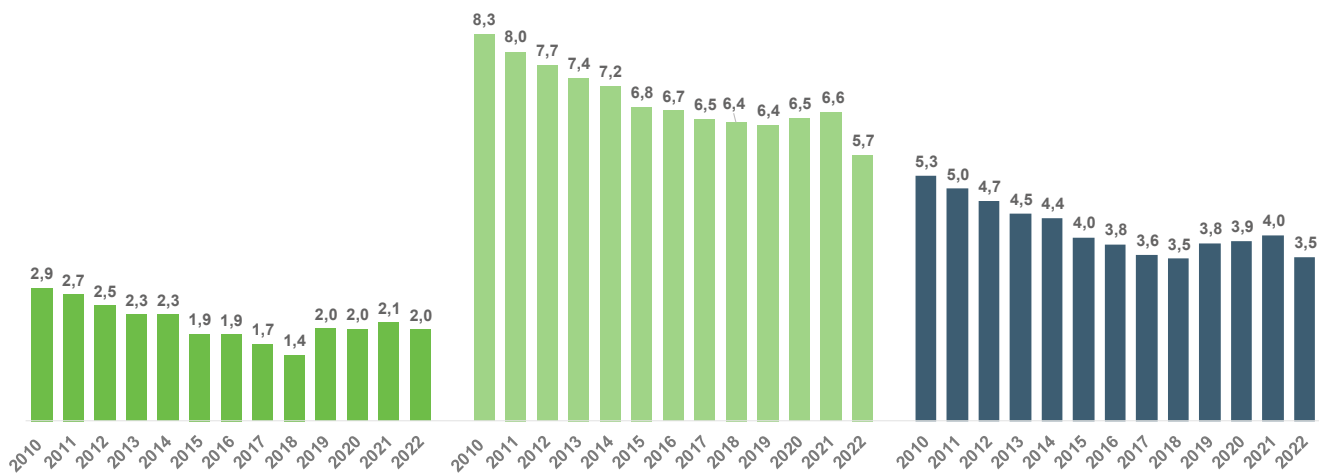
Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2022 rund 19,5 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau

von Wohnungen investiert. Das sind fast 900 Millionen Euro und damit 4,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit endet ein seit über ein Jahrzehnt anhaltender Trend wachsender Investitionen bei den GdW-Unternehmen. „Enorm gestiegene Baupreise, Verschlechterungen der Konditionen und Kürzungen in Förderprogrammen sowie die rapide gestiegenen Zinsen fordern ihren Tribut“, sagte Gedaschko. Die Investitionen in den Wohnungsneubau sind 2022 regelrecht eingebrochen und gingen um 8,5 Prozent auf neun Milliarden Euro zurück. Mit rund 10,5 Milliarden Euro blieben die Bestandsinvestitionen im Jahr 2022 nahezu stabil und wiesen nur einen leichten Rückgang von 0,4 Prozent auf.

Im Wohnungsbau ist die Lage kritisch. Baugenehmigungen und Auftragseingänge sind seit Anfang 2022 auf Talfahrt und konnten sich nicht erholen.

Unternehmen verschieben geplante Bauprojekte oder können diese angesichts des Marktumfelds nicht mehr umsetzen und müssen sie stornieren – selbst, wenn sie bereits genehmigt sind. Insbesondere die Neubauinvestitionen sind im Abwärtssog und werden um 19,4 Prozent auf dann nur noch 7,3 Milliarden Euro sinken. Gleichzeitig vollzieht sich seit 2021 unter dem enormen Preisdruck eine dramatische Verschiebung der Bestandsinvestitionen von der Modernisierung zur reinen Instandhaltung. „Die Modernisierung und Weiterentwicklung der Bestände und damit das gute, klimagerechte, energieeffiziente, barrierefreie und moderne Wohnen kommen zunehmend unter Druck“, so Gedaschko. Die Unternehmen verschieben Modernisierungsmaßnahmen – und diejenigen, die durchgeführt werden, sind in ihrer Maßnahmentiefe oft deutlich reduziert.

LEERSTAND BEI DEN GDW-UNTERNEHMEN IN OST UND WEST RÜCKLÄUFIG



Quelle: GdW-Jahresstatistik

© GdW-Schrader - 23.06.2023

„DIE REGIERUNG DARF NICHT WEITER NAHEZU TATENLOS ZUSEHEN, WIE BEZAHLBARER WOHNRAUM REGELRECHT VERSCHWINDET, UND DIE MASSIVEN PROBLEME NICHT WEITER SCHÖNREDEN. STATTDESSEN MÜSSEN JETZT ENDLICH ALLE STAATLICHEN EBENEN GEMEINSAM UND KOORDINIERT AGIEREN, UM BEZAHLBARES UND KLIMASCHONENDES WOHNEN FÜR ALLE MENSCHEN ZU ERMÖGLICHEN.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

WENIGER WOHNUNGEN DURCH VERTEUERUNG – WOHNUNGSMARKTKRISE VERSCHÄRFT SICH

Im Jahr 2022 haben die GdW-Unternehmen gut 32.000 Wohnungen fertig gestellt. Dieses Plus von 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch gleichzeitig Ausdruck des heranahenden Absturzes. „Wegen der abrupten Stopps verschiedener Fördermaßnahmen und der stark verschlechterten neuen Rahmenbedingungen haben die Unternehmen bei den in Bau und Planung befindlichen Vorhaben einen Schlussspurte hingelegt, um die Vorhaben noch über die Ziellinie zu bringen. Für das Jahr 2023 werden die Fertigstellungen um fast ein Viertel zurückgehen“, erklärte Gedaschko.

Eine Modellrechnung auf Grundlage von Daten der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, die nun auch von der Bundesbank als Datenquelle genutzt wird, zeigt: In angespannten Wohnungsmärkten werden sich die gesamten Herstellungskosten einer Wohnung

von Mitte 2021 bis Ende 2023 um 38 Prozent verteuert haben.

In entspannteren Wohnungsmärkten liegt die Kostensteigerung mit 29 Prozent nur wenig darunter, vor allem aufgrund der niedrigeren Grundstückskosten. Mit den Investitionsmitteln des Jahres 2021 könnten also Ende 2023 statt 100 Wohnungen nur 73 Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten und 78 Wohnungen in entspannten Wohnungsmärkten errichtet werden. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu schaffen. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigungszahlen auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024.

Bei den Mietwohnungen sind statt der insgesamt benötigten 160.000 Wohnungen 2022 nur rund 85.000 und damit lediglich 53 Prozent des

eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden – im geförderten sozialen Wohnungsbau sogar nur 25 Prozent der benötigten 100.000 Sozialwohnungen. „Die etwa 10.000 von GdW-Unternehmen jährlich errichteten Sozialwohnungen konnten das massive Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes 2022 zwar zum ersten Mal seit 20 Jahren stoppen. Aber mit nur etwas über 700.000 liegt die Zahl der Sozialwohnungen bei den GdW-Unternehmen dennoch deutlich unter den 1,8 Millionen aus dem Jahr 2002. Hier ist ein viel stärkeres Engagement der Länder und Kommunen beim Ankauf von Belegungsbindungen gefragt“, betonte Gedaschko.

Und weiter: „Beim Wohnungsbau sind die Bauwilligen ihrerseits in Schwung gekommen, um Kosten zu begrenzen: Die Wohnungswirtschaft hat nach einer ersten erfolgreichen Rahmenvereinbarung den zweiten europäischen Wettbewerb für serielles und modulares Bauen gestartet, Vorschläge für einfacheres Bauen

und zur Absenkung von Erwerbsnebenkosten vorgelegt und bessere Finanzierungsbedingungen über eigenkapitalersetzende Darlehen und Bürgschaften gefordert. Alles liegt auf dem Tisch. Es kann aber nur mit politischem Willen umgesetzt werden.“

Kosten für Wohnungsbau klettern weiter deutlich nach oben. Die Baupreise steigen seit 2016 deutlich stärker als die Inflation und der Abstand zur allgemeinen Preisentwicklung nimmt dramatisch zu. Beginnend mit der Corona-Krise und nochmals deutlich verstärkt seit dem Ausbruch des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden durch exorbitante Preissteigerungen bei den Erzeugerpreisen steil nach oben gegangen. Aber auch der Fachkräftemangel schlägt sich zunehmend in der Preisentwicklung nieder. Im ersten Quartal 2023 lag die Baupreissteigerung bei Wohngebäuden bei 15,3 Prozent im Vorjahresvergleich, während

die allgemeine Preisentwicklung im selben Zeitraum nur bei 8,7 Prozent lag. Seit Anfang 2000 haben sich die gesamten Bauwerkskosten durch die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen um 140 Prozent sehr stark verteuert. Bis zum Jahresende 2023 wird ein Anstieg um insgesamt 162 Prozent im Vergleich zum Jahr 2000 erwartet. Zudem haben sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite seit Anfang 2022 in wenigen Monaten nahezu verdreifacht.

Zins- und Baukostensteigerungen zusammengekommen führen bei neu gebauten Wohnungen zu einer Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 10,95 Euro pro Quadratmeter – mit der Mitte 2021 noch unter wirtschaftlichen Bedingungen gebaut werden konnte – um 65 Prozent auf 18,10 Euro pro Quadratmeter. „Solche Neubaumieten kann sich in Deutschland kaum einer leisten. Mietwohnungsbau ist nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar, deswegen unterbleibt er“, sagte Gedaschko.

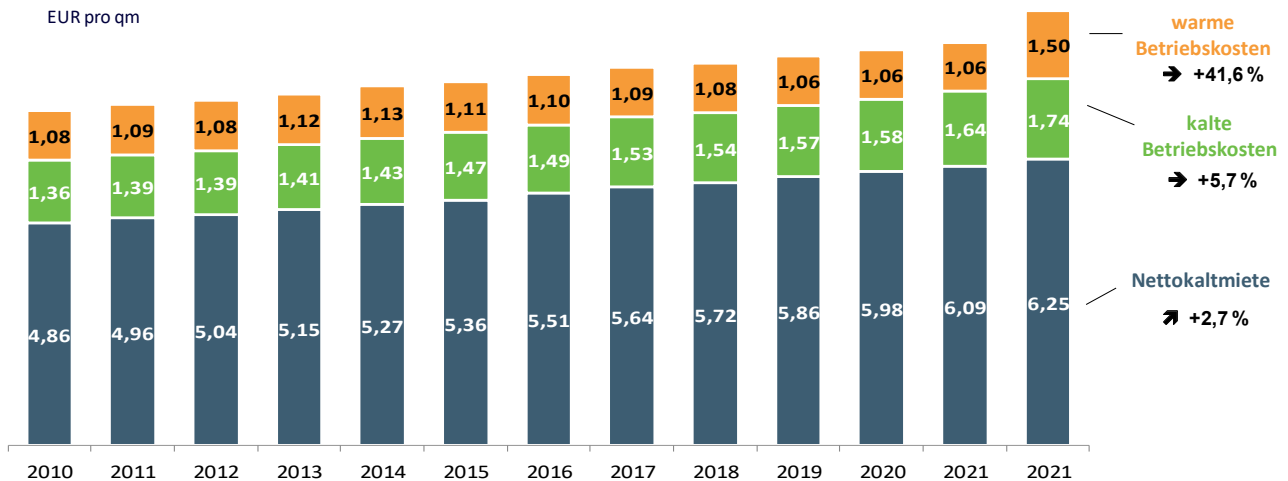
ZUWANDERUNG LÄSST WOHNUNGSBEDARF WEITER STEIGEN UND LEERSTAND SCHRUMPFEN

Gleichzeitig steigt die Bevölkerungszahl Deutschlands durch Zuwanderung deutlich – und damit der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Das Zuwanderungssaldo lag im Jahr 2022 bei 1,46 Millionen Personen und damit noch über dem bisherigen Höchststand im Jahr 2015, vor allem aufgrund der Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Dadurch ist auch die Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen in Ost wie West um einen halben Prozentpunkt auf 3,5 Prozent gesunken. Insbesondere in den ostdeutschen Ländern ist sie angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage von 2021 auf 2022 deutlich von 6,6 auf 5,7 Prozent gesunken. Bei der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine hat die Wohnungswirtschaft hier ihre soziale Verantwortung und Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt.

NETTOKALTMIETE UND VORAUSZAHLUNGEN FÜR WARMER UND KALTE BETRIEBSKOSTEN

BEI UNTERNEHMEN IM GDW 2010 – 2022

EUR pro qm



Quelle: GdW-Jahresstatistik

© GdW Schrader – 08.06.2023

In der Vergangenheit war der Leerstand in Ostdeutschland sogar leicht angestiegen. Das zeigt zudem: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Nach wie vor erlebt Deutschland eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – tendenziell Einwohner. „Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufs-

möglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote sowie eine gute Breitbandversorgung vorhanden sind“, so Gedaschko. Es sind nach wie vor Öffnungs- beziehungsweise Experimentierklauseln für den ländlichen Raum sowie geeignete flexible Förderstrukturen notwendig, um die Attraktivität der Regionen jenseits der Metropolen zu stärken und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Ballungszentren abzuschwächen.

STEIGENDE ENERGIEKOSTEN VERTEUERN DAS WOHNEN

Mit 6,25 Euro pro Quadratmeter und Monat lag die Durch-

schnittsmiete bei den GdW-Unternehmen 2022 deutlich unter dem bundesweiten Schnitt von 7,31 Euro pro Quadratmeter. Die Nettokaltmieten bei den GdW-Unternehmen sind von 2021 auf 2022 gerade im Vergleich zur Inflationsrate mit 2,7 Prozent sehr moderat gestiegen. Ein Grund für den moderaten Anstieg ist, dass die GdW-Unternehmen ihr Engagement für die klimaschonende und altersgerechte Modernisierung zuletzt deutlich verstärkt haben.

Durch die teils enormen Energiepreissteigerungen infolge des Kriegs gegen die Ukraine mussten die GdW-Unterneh-



men ihre Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten im Schnitt um 41,6 Prozent anheben, nachdem sie in den Vorjahren nahezu konstant waren.

Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind auch langfristig eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 330 Prozent gestiegen, haben sich also mehr als vervierfacht. Die Nettokaltmieten dämpfen mit einem vergleichsweise geringen Anstieg von 34 Prozent seit dem Jahr 2000 dagegen die Inflation – nicht erst seit Beginn der Energiekrise,

sondern schon davor. „Die Regierung muss alles dafür tun, dass Energiekosten und die Energiewende insgesamt für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbar bleibt. Denn beim Wohnen wirken sich Preissteigerungen hier in sozialer Hinsicht am stärksten aus. Um gesellschaftliche Stabilität zu sichern und soziale Spaltung zu verhindern, muss die Energiewende dauerhaft für alle Menschen bezahlbar bleiben. In unserer sozialen Marktwirtschaft muss die Regierung das mit den geeigneten Instrumenten wie staatlicher Förderung und wirtschaftlichen Anreizen sicherstellen“, sagte Gedaschko.



REGIERUNG MUSS AUFWACHEN UND HANDELN – KOORDINIERT AUF ALLEN STAATLICHEN EBENEN

Dazu müssen schwerpunktmäßig die folgenden fünf Punkte umgesetzt werden:

- **Förderung** ist in der Krise das einzig wirk-same Mittel für eine soziale Abfederung der massiven Herausforderungen – sie muss für den sozial sensiblen Bereich des Wohnens verlässlich und auskömmlich sein. Mieter und Vermieter müssen dringend den Eigentümern von privat genutztem Wohnraum gleichge-stellt werden!
- **Finanzierung** muss durch verlässliche Rah-menbedingungen gesichert werden. Dazu sollte der Systemrisiko- und Kapitalpuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen ausgesetzt und angepasst werden. Basel III sollte auf europäischer Ebene mit großzügigen Über-gangsregelungen umgesetzt werden.
- **Steueranreize** müssen geschaffen werden. Die Grunderwerbsteuer sollte auf 3,5 Prozent und der Mehrwertsteuersatz für preisge-bundenen Wohnraum auf sieben Prozent abgesenkt werden.
- **Deregulierung** muss endlich Realität werden. Technische Regeln sollten lediglich ein nach-haltiges und wertiges Basisniveau statt ein Luxusniveau beschreiben. Eine Folgekos-ten-abschätzung und Relevanzprüfung muss, wie von Bauministerin Geywitz gewollt, auch praktisch umgesetzt werden. Zudem sollte es Bauvertragsparteien freistehen, Abweichun-gen von den anerkannten Regeln der Technik zu vereinbaren.
- Keine **Mietrechts-Verschärfungen!** Je niedriger die Mieten eines Wohnungsunter-nehmens, desto geringer ist die Investitions-fähigkeit für den Klimaschutz. Werden Mietsteigerungen im Bestand und nach energetischer Sanierung weiterhin politisch so stark begrenzt, wie bereits in den vergan-gen Jahren geschehen, dann stagnieren Sanierung und Neubau. Klimaschutzziele werden verfehlt, der steigende Wohnungs-bedarf wird nicht gedeckt und der Instand-haltungstau im Bestand steigt.

WOHNZUKUNFTSTAG 2023

600 GÄSTE BEIM GROßEN BRANCHENTREFF DER SOZIAL ORIENTIERTEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Unter dem Motto „Innovation – mit weniger mehr schaffen“ fand am 28. Juni 2023 der WohnZukunftsTag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW in Berlin statt. Und das mit einem neuen Teilnehmerrekord: Rund 600 Besucher waren vor Ort und beteiligten sich an den Workshops, in denen es um aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen ging.

Veranstaltungsort sowohl für den WohnZukunftsTag selbst als auch die Housewarming Party am Abend zuvor war in diesem Jahr der EUREF-Campus im Herzen Berlins. Dort arbeiten, forschen und lernen über 5.000 Menschen aus 150 Unternehmen, Institutionen und Start-ups rund um die Themenfelder: Energie, Mobilität und Nachhaltigkeit – und sind in vielerlei Hinsicht ein wichtiger Partner der Wohnungswirtschaft. Ein Ort, an dem Innovation großgeschrieben und gelebt wird. Bereits am 27. Juni 2023 fanden hier zwei spannende Workshops im Bereich Social Media und im Bereich PropTechs statt. Am

gleichen Tag startete nach der positiven Resonanz im Vorjahr auch „Die Zukunftswerkstatt“, die sich an die Nachwuchskräfte der Wohnungsunternehmen richtet und Azubis Gelegenheit gibt, ihre Visionen über die Zukunft des Arbeitens und des Produkts Wohnen zu erarbeiten.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT MACHT SICH FÜR WIEDERAUFBAU DER UKRAINE STARK

Zu Gast waren in diesem Jahr Vertreter aus der westukrainischen Stadt Lwiw, die über die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens in Lwiw berichteten. Dies ist eine der ersten konkreten Maßnahmen für den Wiederaufbau zerstörter Wohnungen in der Ukraine, für den sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft engagiert. Denn auch, wenn ein Ende des russischen Angriffskrieges noch nicht absehbar ist, müssen jetzt die Grundlagen für den Wiederaufbau und die europäische Integration gelegt werden.

„Der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine verursacht unermessliches menschliches Leid und viel Zerstörung. Ein Ende dieser katastrophalen Situation in unserem europäischen Nachbarland ist nicht in Sicht. Um die Ukrainerinnen und Ukrainer mit Blick auf ihre Wohnsituation und den notwendigen Wiederaufbau zu unterstützen, setzen wir uns aber schon jetzt mit unserer

In diesem Jahr fand der gut besuchte WohnZukunftsTag auf dem EUREF-Campus in Berlin statt.



Partnerorganisation Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) für die Schaffung kommunaler und genossenschaftlicher Lösungen in der Ukraine ein, die bezahlbare Mietwohnungen in größerem Umfang anbieten können“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

„Bereits vor dem russischen Angriffskrieg war der Wohnraum in der Ukraine in keinem guten Zustand, jetzt ist viel zerstört. Ein Engagement der Bundesregierung für den Wiederaufbau in der Ukraine ist dringend notwendig. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Deutschland steht hier als tatkräftiger Partner zur Seite, das ist sehr zu begrüßen“, erklärte Knut Höller, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der IWO. Man sehe große Chancen darin, die Zusammenarbeit deutscher und ukrainischer Unternehmen zu stärken und den Aufbau lokaler kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in der Ukraine mit Hilfe des Know-hows der deutschen Wohnungswirtschaft zu begleiten. Eine weitere Form der Unterstützung könne es beispielsweise jetzt schon sein, Geflüchteten Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in energetischer Sanierung und Wohnungsbau in Deutschland anzubieten.

SPANNENDE PANELS ZU AKTUELLEN THEMEN

Im Anschluss an die Begrüßung folgten den Tag über lebhaftes Panels zu vielseitigen Themen von der Energie- und Wärmewende, dem Heizen der Zukunft über die Quartiersentwicklung bis hin zur Rolle von künstlicher Intelligenz und Start-ups in der Wohnungswirtschaft.

In einem Panel wurde erstmals der EU-Taxonomie-Check vorgestellt, den der GdW Woh-

nungsunternehmen künftig anbietet. Der Check erweitert das Leistungsspektrum der NaWoh-Zertifizierung und stellt eine Serviceleistung für Wohnungsunternehmen und Banken dar. Banken sollen die so ersparten Kosten für Dokumentation und Drittprüfung auf Taxonomiekonformität in Form von besseren Kreditkonditionen an die Wohnungsunternehmen weitergeben. Zukünftig ist geplant, den Taxonomie-Check auch auf den Gebäudebestand auszuweiten.

Angesichts der aktuellen Debatte um das Gebäudeenergiegesetz kann man sich dem Thema Heizung aktuell nicht entziehen. So wurde dieses Thema auch am WohnZukunftstag aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet. Die Wärmepumpe als möglicher „Game-Changer“ ist aktuell das allseits bestimmende Thema, wenn es um die Zukunft der Wärme und Energieversorgung von Gebäuden geht. Vielfach wird dabei die Frage gestellt, ob diese Technologie im Mehrfamilienhausbestand für Mieter und Vermieter überhaupt wirtschaftlich einsetzbar ist. Im Panel „Kann Mietwohnungsbestand Wärmepumpe?“ wurden daher gemeinsam mit zwei Wohnungsunternehmen bisherige praktische und theoretische Erkenntnisse zum Einsatz von Wärmepumpen im Mehrfamilienhausbestand betrachtet.

Im Panel „Hand in Hand – aus dem Keller in die Wohnung“ wurde schließlich ein Praxisbeispiel vorgestellt, wie verschiedene Dienstleister durch definierte Schnittstellen und Abstimmung ihrer Produkte die Wärmeerzeugung im Heizungskeller bis zur Dosierung der einzelnen Heizkörper effizienter gestalten und die Synergieeffekte der Digitalisierung nutzen können.

Im Rahmen des WohnZukunftTags fanden unter anderem zwei spannende Workshops im Bereich Social Media und im Bereich PropTechs statt.



Meim WohnZukunftTag 2023 waren auch Vertreter aus Lwiw zu Gast, denn die sozial orientierte Wohnungswirtschaft Deutschlands steht der Ukraine als tatkräftiger Partner für den Wiederaufbau zerstörten Wohnraums zur Seite.

Seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine wurden bisher mehr als 1,4 Millionen Wohnungen beschädigt oder zerstört. Hinzu kommt, dass der Wohnungsbestand aufgrund der Massenprivatisierung Anfang der 1990er-Jahre und jahrzehntelang unterlassener Instandhaltung sowie Modernisierung insbesondere energetisch in einem sehr schlechten Zustand ist. Um die Lebensbedingungen in der Ukraine zu stabilisieren und die Rückkehr der Ukrainerinnen und Ukrainer zu fördern, werden die EU-Staaten massiv in den Wiederaufbau des zerstörten Wohnraums investieren müssen. Die Gesamtkosten dafür werden auf mehr als 45 Milliarden Euro geschätzt. Eine große Chance wäre es, wenn bei Neubauten und Sanierungen die in der EU üblichen Energiestandards angewendet und diese in ukrainisches Recht übernommen würden.

ÜBER STADT UND LAND –

Sommertour des GdW-Präsidenten 2023

Sechs Bundesländer, 12 Städte, 23 innovative Projekte: Auf der diesjährigen Sommertour hatte GdW-Präsident Axel Gedaschko wieder Gelegenheit, sich persönlich vom Engagement und den vielfältigen Konzepten der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Sachen bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und Quartiersentwicklung zu überzeugen.



BAYERN

Los ging es in Freiam, einem Neubaugebiet im Westen Münchens, wo aktuell Wohnraum für 25.000 Menschen entsteht. Neben Wohnungen für Staatsbedienstete, errichtet vom städtischen Wohnungsunternehmen Stadibau, sind dies auch genossenschaftliche Wohnungen, beispielsweise in einem gemeinsamen Projekt der beiden Genossenschaften wagnis und München-West, die besonderen Wert auch den Quartiersaspekt und das gemeinschaftliche Wohnen legen.

Zweite Station in Bayern war Regensburg, wo das Unternehmen Stadtbau 2024 ein Neubauprojekt startet: Auf dem Gelände „Prinz Leopold“ sollen in den nächsten Jahren 577 neue Wohnungen entstehen, was angesichts explodierender Baukosten und der unzuverlässigen Förderkulisse enorme Herausforderungen mit sich bringt. Im Anschluss ging es noch hoch hinaus auf ein Bestandsgebäude

mit 15 Stockwerken, das aktuell modernisiert, mit einer Photovoltaik-Fassade versehen und ausgebaut wird. Hier entstehen insgesamt 40 neue Wohnungen.

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis wurde letztes Jahr das Projekt MAGGIE im historischen Wohnquartier Margaretenau in Regensburg ausgezeichnet. Auch in Sachen Energieversorgung ist es ein Leuchtturmprojekt: Zu den innovativen Ansätzen gehört unter anderem ein solaraktives und solaradaptives Außenputzsystem, das nicht nur die solaren Gewinne, sondern auch die thermische Behaglichkeit im Inneren verbessert. Zudem wurde ein effizientes hybrides Heizsystem entwickelt, das Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmepumpentechnologie kombiniert, um das Gebäude bedarfsgerecht mit Warmwasser und Heizungswärme zu versorgen. Zum Abschluss ging es dann noch zum Building Lab der Bauindustrie Bayern.





BADEN-WÜRTTEMBERG

Auf Einladung von Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG Unternehmensgruppe in Mannheim, besuchte die Delegation zunächst die Bundesgartenschau BUGA 23 und die zugehörige Ausstellung „Heimat ist hier“, bevor das Quartier FRANKLIN vorgestellt wurde – ein neuer Mannheimer Stadtteil, der auf einer früheren US-Militärfläche entwickelt wird. Die GBG selbst bietet dort rund 600 Wohnungen an, davon mehr als 250 öffentlich gefördert mit einem gedeckelten Mietpreis.

Am Tag darauf wurde in Tuttlingen das Projekt „Drei-Kronen-Hof“ der Tuttlinger Wohnbau besichtigt, wo neben großen Gewerbeflächen 70 Wohnungen entstehen. Es soll im Sommer 2024 fertiggestellt werden. Modernste Architektur wird hier mit einem ökologischen Baukonzept vereint. Nach einem Grußwort von Florian Steinbrenner, dem Baudezernenten der Stadt Tuttlingen, hielt GdW-Präsident Axel Gedaschko beim Wohnbau-Forum der Tuttlinger Wohnbau GmbH noch einen Fachvortrag.



**„DER UNGEBROCHENE WILLE DER WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN, DIE ZUKUNFTSAUFGABEN
ANZUGEHEN, IST BEEINDRUCKEND. DAS MUSS
AUCH ENDLICH DIE POLITIK AUF ALLEN EBENEN
ERKENNEN UND IHRE UNTERSTÜTZUNG DURCH
FÖRDERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN MASSIV
VERSTÄRKEN.“**

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT



SACHSEN-ANHALT

Das Programm in Aschersleben begann mit einer Besichtigung zweier Projekte der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH. Das Mehrfamilienhaus „Auf dem Graben 75“, das mit einer „Grüne Hausnummer Sachsen-Anhalt“ ausgezeichnet wurde, stammt aus dem Jahr 1880 und steht unter Denkmalschutz. Es befindet sich im Zentrum der Stadt Aschersleben und umfasst insgesamt neun Wohneinheiten. Beim zweiten Projekt ging es um den Umbau des Quartiers in der Kopernikusstraße, das komplett energieautark ist. Danach hat sich die Delegation noch die Modernisierung der Poliklinik Nord angesehen, ein Projekt der Wohnungsgenossenschaft Einigkeit eG Aschersleben.

Am zweiten Tag wurden zunächst drei Projekte der Halb-

erständeter Wohnungsgesellschaft mbH besichtigt. Im Stadtzentrum der Kreisstadt Halberstadt hat die HaWoGe den Neubau der Lindenhof-Terrassen fertiggestellt, alle Wohnungen sind bereits vermietet. Im Anschluss besuchte man die Sanierung und den Teilrückbau des Quartiers am H.-Matern-Ring, das 116 Wohneinheiten hat. Die letzte Station am Vormittag war das HaWoGe-Spiele-Magazin: Der größte barrierefreie Indoor-Spielplatz im denkmalgeschützten Magazingebäude. Am Nachmittag präsentierte die Wohnungsbau-genossenschaft Halberstadt eG die Modernisierung der Wohnanlage Walter-Rathenau-Str. 7 mit 88 Wohneinheiten. Den Abschluss bildete der Besuch eines Neubaus in der Wohnanlage Kulkstraße 29 mit 28 Wohneinheiten.





Rheinland-Pfalz & Nordrhein-Westfalen

Die Sommertour führte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes GdW, gemeinsam mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, am 9. und 10. August 2023 ins nördliche Rheinland-Pfalz und nach Nordrhein-Westfalen.

Bei der ersten Station in Neuwied gelang der dortigen GSG mit der Kombination aus der ehemaligen BEG-Förderung und Wohnraumfördermitteln die Sanierung von vier Gebäuden mit 45 Wohnungen aus den 1950er-Jahren auf KfW-55-Niveau bei zugleich bezahlbaren Mieten. Das energetisch hohe Niveau erreicht das Projekt durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie durch die Anbindung an das Fernwärmenetz.

Im Ahrtal legte die Delegation einen Stopp in Bad Neuenahr

ein. Nach der Flutkatastrophe im Juli 2021 saniert die LEG Immobilien-Gruppe dort Gebäude und Außenanlagen, die durch die Überschwemmung stark in Mitleidenschaft gezogen wurden. Vieles wurde bereits vor allem durch den tatkräftigen und beeindruckenden Einsatz vieler Helfer und durch die Solidarität der Bewohner geschafft. Es bleibt aber noch sehr viel zu tun, dafür ist starke und unbürokratische Unterstützung durch die Politik unerlässlich.

Mit der Wohnanlage „Sonnenblumenfeld“ hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ein rundum vorbildliches und lebenswertes Quartier mit Nachbarschaftstreff, Quartiersbüro, Gästewohnung, Dachgarten mit Urban Gardening und einen schön gestalteten Innenhof geschaffen. Mit der ehemaligen BEG-



Förderung ließ sich so zukunfts-fähiger und bezahlbarer Wohnraum für alle schaffen. Auf anderen Teilen des Areals sieht es ganz anders aus: Dort stehen seit dem Förderchaos alle Wohnungsbau-Projekte still.

Auf der Brache einer ehemaligen Textilfabrik hat die IGW-Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH mit dem Projekt HANSEeins bezahlbaren und sozialen Wohnraum in nachhaltiger Holzbauweise geschaffen. Das große ABER: Der plötzliche Förderstopp der Bundesregierung im Februar 2022, der über Nacht alle Pläne für knapp 40 weitere bezahlbare und Sozialwohnungen zunichte gemacht hat.

Generationsgerechte Quartiersentwicklung betreibt die Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.: Mit dem Quartier „Am Müggenberg“ baut sie ein innenstadtnahes Wohnviertel zukunftsfähig mit bestandsersetzendem Neubau um. Auch hier fordern steigende Zinsen und Baukosten bei gleichzeitig von der Bundesregierung verursachtem Förderchaos ihren Tribut und behindern das vorbildliche Projekt in seinen weiteren Bauabschnitten.

Hohe Wohnraum-Nachfrage auch in Lippstadt: Die GWL hat

hier einen Wettbewerb zum flächen- und energiesparenden Bauen durchgeführt und als Bauherrin freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau umgesetzt. Durch eine Konzeptvergabe konnten die Mieten im Gebiet zudem moderat gestaltet werden. Highlight in puncto Nachhaltigkeit: Die GWL hat ein eigenes, schickes Halterungssystem für Balkonsolarkraftwerke entwickelt – so wird optisch und technisch nachteiliger Wildwuchs von unterschiedlichsten Systemen am selben Gebäude verhindert.

Bei der Abschluss-Station in Verl schafft die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH mit dem Quartiersprojekt „Chamäleon“ mit 87 Wohnungen integratives Wohnen: stationär, ambulant unterstützt, öffentlich gefördert und freifinanziert. Die neu angelegten Außenanlagen schaffen die Verbindung zwischen aufgestocktem Bestand und Neubau. Die KHW setzt so die ambitionierten Klimaziele für den Wohnungsbau im Quartier durch die Vernetzung mit Partnern, der Wohnraumförderung des Landes NRW und grüner Fernwärme durch die Stadt Verl um und leistet damit einen vorbildhaften Beitrag zur Wärmewende im öffentlich geförderten Wohnungsbau.





Hessen

In Frankfurt besichtigte die Delegation zuerst die Platensiedlung, wo die kommunale ABG Frankfurt Holding GmbH das bisher größte Projekt in Deutschland für Aufstockung in Verbindung mit Nachverdichtung realisiert. Dadurch entstehen rund 680 neue Wohnungen, die Hälfte davon gefördert.

Zweite Station war Hessens größte Baustelle mitten in Frankfurt. Im Schönhof-Viertel baut die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt in Kooperation mit Instone Real

Estate ein ganzes Stadtquartier mit rund 2.000 Wohnungen für über 6.000 Menschen.

Abschließend besichtigten die Teilnehmenden noch ein energieeffizientes Passivhaus als Holzständerbau, das die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG in Kooperation mit den Mitgliedern des Vereins Gemeinsam Suffizient Leben e. V. errichtet. Ziel des Projekts ist es, wenig Energie zu verbrauchen und den Nachhaltigkeitsgedanken konsequent fortzusetzen.



IVD ÜBERGIBT STAFFELSTAB AN GDW:

WOHNUNGSNEUBAU WIEDERBELEBEN, WOHNUNGSBESTAND STÄRKEN

Am 21. Juni 2023 war es so weit: Der Immobilienverband Deutschland IVD übergab turnusgemäß mit Wirkung zum 1. Juli 2023 für ein Jahr den Vorsitz der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland an den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Der scheidende BID-Vorsitzende warnte vor den sozialen Spaltungstendenzen und den ökonomischen Folgen der anhaltenden Abwärtsspirale im Wohnungsbau. Mit Blick auf das Bündnis bezahlbarer Wohnraum erklärte Dirk Wohltorf: „Wenn ich mir die Themenplanung für das zweite Halbjahr ansehe, sehe ich wieder viel guten

Willen, aber nur wenig, was tatsächlich der Dramatik der aktuellen Lage Rechnung trägt.“ Gut sei die Einrichtung einer unabhängigen Stelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen sowie die Weiterentwicklung der Musterbauordnung und weitere Harmonisierung der Landesbauordnungen. Was aber fehle, seien konkrete Maßnahmen,

die jetzt den Neubau wiederbeleben und den Bestand stärken könnten. „Angesichts der aktuellen Krise auf dem Wohnungsmarkt und der Herausforderungen in Sachen Klimaschutz im Gebäudesektor ist die Zusammenarbeit der stärksten Immobilienverbände in der BID wichtiger denn je“, bestätigte Axel Gedaschko als neuer BID-Vorsitzender. Anlässlich der Stabübergabe legten die Verbände in einem gemeinsamen Papier ihre Prioritäten für die Wiederbelebung des Wohnungsneubaus und die Stärkung des Wohnungsbestands vor.

GEG: UMFÄNGLICHE FÖRDERUNG FÜR ALLE MIETER, VERMIETER UND SELBSTNUTZER NOTIG

Mit Blick auf das zentrale Thema Klimaschutz und angesichts der Beratungen um das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) fordert die BID die Ausweitung der Förderung im Rahmen des GEG auf alle Vermieter zur Entlastung der Mieter sowie auf Selbstnutzer. „Klimaschutz ist eine notwendige Gemeinschaftsaufgabe von gigantischem Ausmaß. Deshalb ist im Rahmen des GEG eine umfangreiche Förderung dringend erforderlich“, sagte Gedaschko. Um den Wohnungsbau substanziell anzukurbeln, wird ein „echtes“ Wohnungsbauprogramm mit verringerten Zinsen benötigt, welches die Förderung des ordnungsrechtlichen Grundstandards erlaubt.



GdW-Präsident Axel Gedaschko übernahm das Amt vom neu gewählten IVD-Präsidenten Dirk Wohltorf.

FÜNF-PUNKTE-PROGRAMM FÜR EINEN FUNKTIONIERENDEN WOHNUNGSMARKT

In einem Fünf-Punkte-Programm forderte die Verbände in der BID zudem die zügige Umsetzung der folgenden Schwerpunkte:

1. FINANZIERUNG:

- Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen und antizyklischen Kapitalpuffer aussetzen bzw. anpassen
- Geeignete Umsetzung von Basel III auf europäischer Ebene mit großzügigen Übergangsregelungen für Immobilienfinanzierungen
- Eigenkapitalersetzende Bürgschaften für erleichterten Zugang zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

2. FÖRDERUNG:

- Ausweitung der Förderung im Rahmen des GEG auf alle Selbstnutzer sowie auf Vermieter zur Entlastung der Mieter
- „Echtes“ Wohnungsbauprogramm mit verringerten Zinsen zur Förderung des ordnungsrechtlichen Grundstandards
- Kostenfreier Sanierungsfahrplan für Wohnungseigentümergeinschaften
- Einführung von Bundesbürgschaften bei energetischen Sanierungen im Bestand

3. STEUERLICHE ANREIZE:

- Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent
- Einführung von situativen Freibeträgen und Ausnahmeregelungen

- Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes für preisgebundenen Wohnraum auf sieben Prozent

- Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung unter Berücksichtigung von Anwendungsgebiet und Marktgegebenheiten (zwischenzeitlich erfüllt)

- Steuerliche Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen für Selbstnutzer

- Ausnahmeregelung für energetische Modernisierungen sowohl bei den Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie bei den nachträglichen Herstellungskosten

4. DEREGULIERUNG:

- Technische Regeln sollen keine Anforderungen für Luxusstandards mehr beschreiben, sondern lediglich ein nachhaltiges und wertiges Basisniveau.
- Die in der Normungs-Roadmap verankerte Folgekostenabschätzung und Relevanzprüfung vor Implementierung eines Normungsausschusses müssen vom DIN auch praktisch umgesetzt werden.

- Technische Normen und Regeln sollen stets das Ergebnis einer im Konsens verabschiedeten Handlungsempfehlung aller Interessengruppen einschließlich Immobilienwirtschaft sein.

- Die Herausgeber technischer Regeln (zum Beispiel DIN-Normen) soll die Verpflichtung treffen, neben der (Bau-)Sicherheit auch die wirtschaftlichen und ökologischen Folgen der Empfehlung zu prüfen und zu berücksichtigen.

- Es soll den Bauvertragsparteien freistehen, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zu vereinbaren. Hierfür muss der Gesetzgeber die Voraussetzungen für eine abweichende Regelung gesetzlich festlegen.

- Die in der bisherigen Rechtspraxis angewandte Vermutung, wonach DIN-Normen und andere technische Regelungen anerkannte Regeln der Technik sind, soll keine Anwendung mehr finden.

5. KEINE VERSCHÄRFUNGEN DES MIETRECHTS:

Je niedriger die Mieten eines Wohnungsunternehmens, desto geringer ist die aktuelle Investitionsfähigkeit für den Klimaschutz. Werden Mietsteigerungen im Bestand und nach energetischer Sanierung weiterhin politisch so stark begrenzt, wie bereits in den vergangenen Jahren geschehen, dann stagnieren Sanierung und Neubau. Klimaschutzziele werden verfehlt, der steigende Wohnungsbedarf wird nicht gedeckt und der Instandhaltungsstau im Bestand steigt. Deshalb: Mietpreisbremse nicht verlängern und keine Aushöhung der Modernisierungs-Mieterhöhung.

„UM SICHERZUSTELLEN, DASS DER WOHNUNGS-NEUBAU KÜNFTIG NICHT NOCH WEITER EINBRICHT UND DIE MAßNAHMEN FÜR DEN KLIMASCHUTZ SOZIAL VERTRÄGLICH UMGESETZT WERDEN, MUSS DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT DER POLITIK GEGENÜBER GEEINT AUFTRETEN, UM DEN NOTWENDIGEN FORDERUNGEN AUSDRUCK ZU VERLEIHEN.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT UND NEUER BID-VORSITZENDER

Das gemeinsame Papier finden Sie hier:



Deutschlands Beste Mieterzeitung –

13 MIETERMAGAZINE IN VIER KATEGORIEN FÜR DEN PREIS NOMINIERT

Zum dritten Mal zeichnet der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW Deutschlands beste Mieterzeitungen aus. Als zentraler Kommunikationskanal zwischen Wohnungsunternehmen und ihren Mietern haben die

Mietermagazine eine hohe Bedeutung in den Wohnquartieren und Nachbarschaften bundesweit. Die achtköpfige Fachjury hat unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Annika Schach, Professorin für Angewandte Public Relations an der Hochschule Hannover, aus über 170 Bewerbungen die besten Zeitungen ausgewählt. Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft des GdW werden die Sieger am 29. November 2023 in Berlin gekürt.

Insgesamt 13 vorbildliche Mietermagazine in vier Kategorien haben es nun auf die Nominierungsliste geschafft und gehören damit zur Top 13 der besten Mieterzeitungen in Deutschland.

Von der Integration im Quartier über neue Mobilitätslösungen und Mieterstrom bis hin zu Co-Working und anderen Gemeinschaftsräumen sind die Geschichten aus Deutschlands Wohnquartieren bunt und vielfältig. Genauso bunt und vielfältig sind die Mieterzeitungen vieler Unternehmen. Dieses Angebot gibt ihnen die Möglichkeit, nah am Leser zu sein und über all diese Themen zu berichten. Sie sind ein ideales Sprachrohr für Wohnungsunternehmen.

„Die Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern ist gerade in Krisenzeiten wichtiger denn je. Ob Neuigkeiten im Quartier, aktuelle Bau- und Umbauprojekte, Tipps zum Energiesparen, Veranstaltungshinweise oder soziale Aktivitäten. Seit jeher ist die Mieterzeitung in der Wohnungswirtschaft dafür einer der wichtigsten Kommunikationskanäle. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Hinzugekommen sind viele Online-Angebote und Digitalausgaben der Zeitungen, die den Kundenkontakt und Kundeninformation zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern erleichtern“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Viele Wohnungsunternehmen haben über die

Jahre moderne, sehr ansprechende Kundenzeitschriften entwickelt. Mit dem Wettbewerb möchten wir dieses Engagement würdigen.“

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat den bundesweiten Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“ nach 2015 und 2018 bereits zum dritten Mal ausgeschrieben. Wohnungsunternehmen hatten bis zum 30. Juni 2023 Zeit, sich mit ihrer Mieterzeitung zu bewerben. Bei der Auswahl der Preisträger werden unter anderem das grafische und redaktionelle Konzept, Leserbindung, Auflage und Unternehmensgröße mit in die Bewertung einbezogen.



Die Fachjury (v. l.): Tagesspiegel-Redakteur Reinhard Büniger, Prof. Dr. Annika Schach, Professorin für Angewandte Public Relations an der Hochschule Hannover, Kay Laudien (GdW), Michaela Körner, Grafikerin bei der Agentur AVR, Lisa Zeisluff (GdW), Sören Sander, Vorsitzender des Fachausschusses Marketing und Kommunikation, Journalistin Bärbel Wegner (textpertin) und Andreas Schichel (GdW).



DIE NOMINIERTEN MIETERZEITUNGEN SIND:

KATEGORIE GROSSE WOHNUNGSUNTERNEHMEN (MEHR ALS 10.000 WOHN EINHEITEN):

- Hallo Nachbar, GESOBAU AG, Berlin
- tach., GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
- wir & hier, Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

KATEGORIE MITTELGROSSE WOHNUNGSUNTERNEHMEN (4.000-9.999 WOHN EINHEITEN):

- BBG Journal, Braunschweiger Baugenossenschaft eG
- Hausfreund, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck
- lebe (Dein Zuhause), Spar- und Bauverein eG, Hannover

KATEGORIE KLEINE WOHNUNGSUNTERNEHMEN (BIS ZU 3.999 WOHN EINHEITEN):

- Hallo Nachbar!, Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
- Kurier, Wohnstätte Stade eG
- wohne besser, Wunstorfer Bauverein eG

SONDERPREIS BESTES DIGITALES ANGEBOT:

- lebe (Dein Zuhause), Spar- und Bauverein eG, Hannover
- mieteinander, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- Nachbarn, Gundlach GmbH & Co. KG Bauunternehmen, Hannover
- sowohntberlin.de, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Alle Infos rund um den Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“ finden Sie unter www.gdw.de/deutschlands-beste-mieterzeitung



Den Neubau in Schwung bringen – Bundesbauministerin Klara Geywitz im Gespräch mit den BID-Präsidenten



Gemeinsam mit Partnern aus der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) war der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW auf der diesjährigen Expo Real vertreten.

EXPO REAL 2023:

Die WOHNUNGSWIRTSCHAFT im Diskurs

Vom 4. bis 6. Oktober 2023 fand in München die größte Immobilienmesse Europas, die Expo Real, statt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war vor Ort mit seinen Partnern aus der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienverbände Deutschland (BID) vertreten. Wie bereits im vergangenen Jahr wurde dort das „Haus der Zukunft“ präsentiert, das anschaulich zeigt, wie zukunftsfähigen Bauen und Wohnen aussehen kann.

Am Stand der BID diskutierten während der drei Messtage Vertreter aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Politik in informativen Runden zu aktuellen Themen der Branche. Das Spektrum reichte von innovativen und digitalen Lösungen für smarte Gebäude über serielles Bauen und Sanieren bis hin zu Mitarbeiterwohnen und Mietrechtsfragen. Beim Eröffnungsforum am ersten Tag, an dem die Präsidenten der Partnerverbände teilnahmen, drehte sich alles um die vorherrschende Krise auf dem deutschen Wohnungsmarkt und mögliche Lösungen.

Am Ende des zweiten Messtags der Expo Real in München besuchte Bundesbauministerin Klara Geywitz den Stand der BID. Vor zahlreichen Besuchern sprach sie dort in einer spannenden Diskussionsrunde mit den Vertretern der Partnerverbände über die aktuelle Wohnungsmarktsproblematik.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, machte deutlich, dass die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vor massiven Investitionen in den Klimaschutz stehen. Als Bestandhalter mit

Mieten um die sechs Euro pro Quadratmeter und Monat kommen sie aber angesichts Kostenexplosionen, Zinssteigerung, immer schärferen Auflagen durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die EU-Gebäuderichtlinie sowie ein fehlendes funktionierendes Fördersystem in eine sehr kritische Situation, in der ihnen Eigenkapital für die vielen Herausforderungen massiv fehlt.

STAATLICHE ENTLASTUNGEN GEFORDERT

Im Gespräch mit Präsidenten und Geschäftsführern der BID forderte der GdW-Präsident



Spannende Diskussionsrunden zu aktuellen Themen der Branche stießen auf großes Interesse.

Standeröffnung am ersten Messttag (v. l.): Axel Gedaschko, GdW, Moderator Michael Fabricius, WELT, Dr. Andreas Mattner ZIA, Dirk Salewski, BFW, Martin Kaßler VDIV, Dirk Wohltorf IVD



GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht im Gespräch am BID-Stand.



Axel Gedaschko zu Besuch am Stand der Initiative Wohnen 2050

deutlich stärkere staatliche Unterstützung für bezahlbares und soziales Wohnen. Das insbesondere in der aktuellen Notsituation, in der für die Mitte der Gesellschaft und die zusätzlich notwendige Zuwanderung von 400.000 Arbeitskräften zur Sicherung unseres Sozialsystems dringend Hunderttausende neue Wohnungen gebraucht werden, Priorität hat.

„70 Prozent der Wohnungsunternehmen können schon jetzt nicht mehr bauen. Und zu den explodierten Kosten kommen nun auch noch die teuren Auflagen

des GEG und der geplanten EU-Gebäuderichtlinie. Wir brauchen ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen mit Mieten zwischen neun und 12 Euro pro Quadratmeter für die Mitte der Gesellschaft“, forderte Gedaschko. Die Regierung müsse das Wohnen vor allem mit einer Mehrwertsteuersenkung auf sieben Prozent und zinsverbilligten Darlehen von einem Prozent für den bezahlbaren Wohnungsbau für die Menschen in Deutschland wieder erschwinglich machen.

In der Diskussionsrunde ging die Bundesbauministerin auf den Hilferuf aus der Wohnungswirtschaft wenig ein. Man habe beim Wohngipfel im Bundeskanzleramt Ende September die notwendigen Maßnahmen in die Wege geleitet. Damit gilt für den aktuellen Stand der Debatte mit einer der politischen entscheidenden Stellen gewissermaßen: Nach der Expo-Runde ist vor der Expo-Runde. Der GdW sieht sich in seiner Kritik von vor dem Wohngipfel bestätigt. Er wird sich auch weiterhin mit Nachdruck für bezahlbaren Wohnungsbau einsetzen.

„70 PROZENT DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN KÖNNEN SCHON JETZT NICHT MEHR BAUEN. UND ZU DEN EXPLODIERTEN KOSTEN KOMMEN NUN AUCH NOCH DIE TEUREN AUFLAGEN DES GEG UND DER GEPLANTEN EU-GEBÄUDERICHTLINIE.“
AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

Die ZUKUNFT der WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Auf der Expo Real im Oktober 2023 wurden die besten Absolventinnen und Absolventen der EBZ Business School geehrt. Es freuten sich Lukas Wedl, Profi-Fußballspieler beim FK Austria Wien, und Merve Markiewicz, Associate bei PwC, und Katharina Ruhsam, Senior Real Estate Investment Analyst für Engel & Völkers Digital Invest.

„Die EBZ Business School wurde von der Branche für die Branche gegründet und überzeugt mit ihrer praxisorientierten Lehre, auf die sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verlassen kann“, sagte Uwe Eichner, Vorsitzender der Geschäftsführung von Vivawest, in seiner Ansprache. Zum 10. Mal in Folge kamen die Preise für die Absolventinnen und Absolventen vom Wohnungsunter-

nehmen. Es unterstreicht damit den hohen Stellenwert von gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften.

Katharina Ruhsam, drittbeste Masterabsolventin im Studiengang M.A. Real Estate Management, beschäftigte sich in ihrer Masterarbeit mit der Implementierung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Lukas Wedl, Profi-Fußballspieler beim FK Austria Wien, erstellte

einen Leitfaden für den Bau nachhaltiger Fußballstadien. Die Ergebnisse seiner Abschlussarbeit werden bereits in der Praxis berücksichtigt.

Beste Masterabsolventin des Jahrgangs 2022/2023 ist Merve Markiewicz, Associate bei PwC Deutschland im Bereich Deals. In ihrer Masterarbeit untersuchte sie den Nutzen wohnungswirtschaftlicher Immobilienfonds für institutionelle Anleger.





Merve

Hier geben Merve Markiewicz und Lukas Wedl einen Einblick in ihr Studium und ihre Arbeit:

Merve: „Während meines beruflichen Wechsels in die Immobilienbranche im vergangenen Jahr konnte ich den durch die Zinswende und steigende Baukosten ausgelösten Wandel innerhalb des Sektors intensiv miterleben. Es kam zu immer weniger Bewegungen in den regionalen Märkten. Gleichzeitig vernahm ich einen Stimmungswechsel bei meinen Kollegen. Insbesondere Richtung Ende des Jahres 2022 wirkte die Atmosphäre innerhalb der Belegschaft zunehmend bedrückter, was mich nachdenklich hinsichtlich der Beständigkeit der Branche stimmte.“

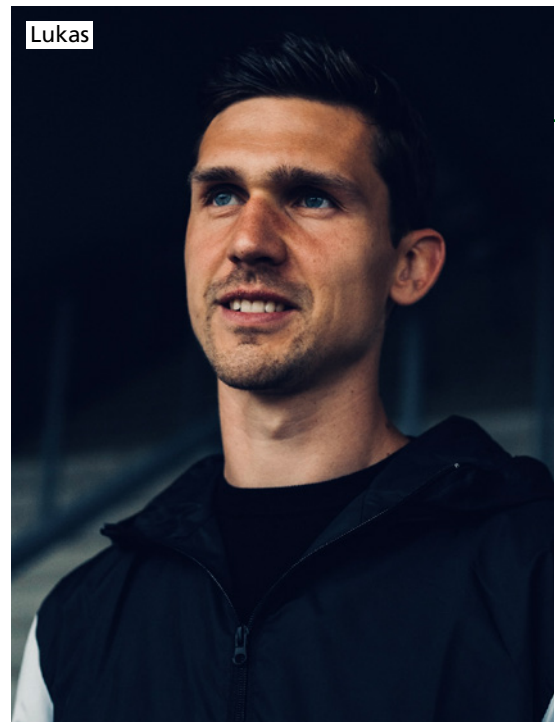
Es ist kein Geheimnis, dass der Immobiliensektor langwieriger Anpassungsprozesse bedarf. Die

Abwertungen von Immobilienvermögen deutschlandweit führen zu vielen Fragezeichen und Unsicherheiten an den Märkten. Mit steigenden energetischen Anforderungen an Immobilien und veränderten Bedürfnissen von Bewohnern steht die Branche vor weiteren Hürden, die es in der Zukunft durch Resilienz zu überwinden gilt.

Nach dem Tief der vergangenen Monate bin ich daher umso glücklicher, nun trotz der schwierigen Marktphase erneut Bewegungen an den Transaktionsmärkten wahrnehmen zu können. Ich freue mich darauf, diese Entwicklungen in meiner neuen Rolle als Associate für die Bereiche Transaction Services und Valuation in Zukunft mitbegleiten zu dürfen.“

Lukas: „Mein Name ist Lukas Wedl, ich bin seit über 10 Jahren Profifußballer in Österreich und mein Fokus gilt der nachhaltigen Transformation von Fußballstadien. Nachhaltigkeit ist das bestimmende Postulat unserer Zeit. Alle Bereiche der Gesellschaft und Wirtschaft sind davon betroffen und gefordert, eine ganzheitliche, nachhaltige Wende zu vollziehen. Fußball ist die Weltsportart Nummer eins und fasziniert rund um den Globus vier Milliarden Menschen. Über die Jahre ist der Sport zu einer riesigen Unterhaltungsbranche gewachsen. Dieses starke Wachstum bringt auch Verantwortung mit sich. Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung haben nicht nur bei deutschen Klubs und internationalen Verbänden in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung eingenommen. Durch seine enorme Reichweite hat Fußball

die Fähigkeit, als gesellschaftliches Vorbild in der Umsetzung von nachhaltigen Konzepten zu agieren und die Implementierung nachhaltiger Maßnahmen im Bewusstsein der Menschen zu fördern. Das Fußballstadion als zentraler Punkt der Emotion, Unterhaltung und Wertschöpfung, nimmt in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle ein. Fußballstadien müssen zur Sicherung ihrer Wettbewerbsfähigkeit zukünftig nicht nur Anforderungen an die Funktionalität und das Stadionerlebnis erfüllen, sondern sich auch an deren Nachhaltigkeit messen lassen. Mit entsprechender Ausrichtung und Optimierung ihrer Heimatstätte können Fußballvereine als Vorbild vorangehen und Nachhaltigkeit als wichtiges Thema verankern. So können Stadien einen Beitrag leisten, um die gesetzten Ziele einer nachhaltigen Entwicklung zu erreichen.“



Lukas

SPORTLICHE SPENDENAKTIONEN MIT SYMBOLCHARAKTER FÜR DIE DESWOS

SPENDENAKTION ZU 100 JAHREN INTERNATIONALER TAG DER GENOSSENSCHAFTEN

Ganz schön sportlich: Die Teilnehmer der Spendenaktion zu 100 Jahren Internationaler Tag der Genossenschaften



Hatten unterwegs viel Spaß: Andreas Mill, Detlev Meine, Dirk Seeger und Dirk Nitschke (v. l.)



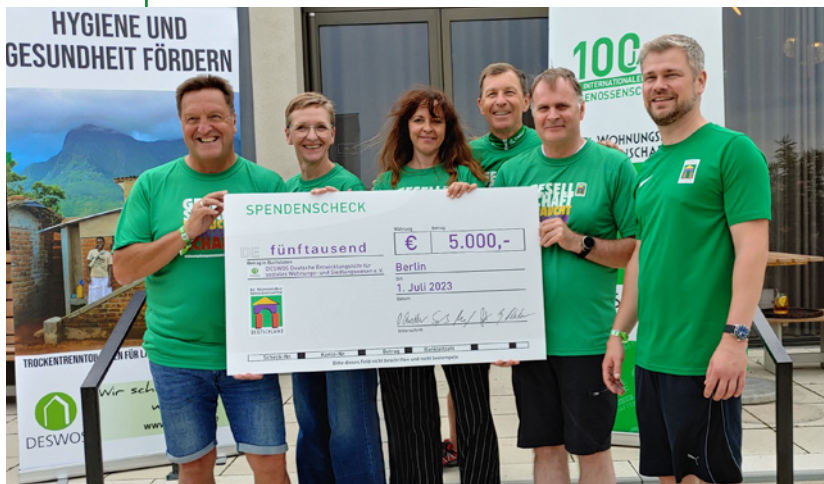
Ein starkes Signal setzte die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften mit einer sportlichen Spendenaktion zu 100 Jahren Internationaler Tag der Genossenschaften: Gespendet wurden 5.000 Euro für ein DESWOS-Projekt in Tansania, um auch den globalen Aspekt der Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften zu würdigen. Bei der gemeinsamen Radtour in Berlin am 1. Juli 2023 überreichte der Vorstand der Marketinginitiative die großzügige Spende an die DESWOS für den Bau eines Mädchenwohnheims in Kiwere in Tansania.

Spontan gab es noch weitere Spenden: Der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. legte weitere 5.000 Euro drauf und die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaften von 1892 eG beteiligte sich mit der symbolträchtigen Spende von 1.892 Euro. Die Jahreskosten für den Schulbesuch eines Mädchens in Tansania mit 160 Euro übernahmen Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sowie Susanne Schmidt von der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland.

BENEFIZ-FAHRRADTOUR „STRAMPELN FÜR DEN SENEGAL“ – EIN PROJEKT, DAS ALLE BEWEGT

„Wir waren für die Kleinbauern im Senegal drei Tage mit dem Fahrrad unterwegs. Den Menschen dort geht es so viel schlechter als uns. Mit den Spenden, die wir erreicht haben, können wir für die Menschen vor Ort etwas Gutes tun“, kommentierte Melanie Mahn, Vorständin der Heimatwerk Hannover eG, die Benefiz-Radtour „Strampeln für den Senegal“. Die Spendenaktion für das DESWOS-Projekt startete am 5. Juni 2023 in Hannover beim vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen und endete am 7. Juni 2023 in Berlin beim Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW.

Zum Biker-Team gehörten Andreas Wahl, OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG, Detlef Meine, Aufsichtsratsvorsitzender Heimatwerk Hannover eG, sowie Dirk Seeger und Dirk Nitschke, beide Bosch Thermo-technik GmbH. Die Pressearbeit und die Organisation im Vorfeld sowie unterwegs leisteten Melanie Mahn, Vorständin der Heimatwerk Hannover eG, und Lara Marie Meier, Vorständin des Bauverein Neustadt am Rbge. eG. „Wir hatten schon lange die Idee, etwas für ein

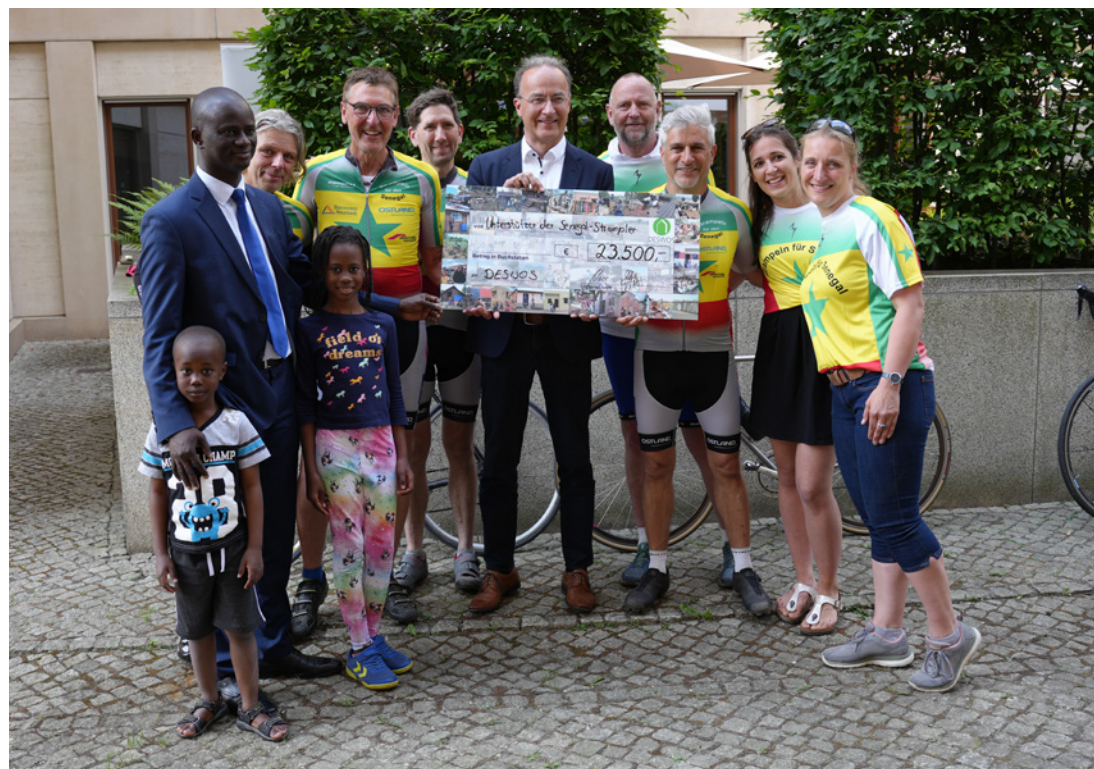


Olaf Rabsilber, DESWOS-Generalsekretärin Petra Eggert-Höfel, DESWOS-Geschäftsführerin Johanna Drach sowie Bernd Weiler, Dr. Stephan Seliger und Matthias Saß, alle drei Herren von der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (v. l.)

Projekt der DESWOS tun zu müssen. Mit dem Rennrad nach Berlin fahren und unterwegs Spenden einsammeln“, beschrieb Detlef Meine den Hintergrund der Aktion. Auf der insgesamt 400 Kilometer langen Wegstrecke gab es deshalb viele Zwischenstopps, etwa im Eintracht Stadion in Braunschweig, bei der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eG, im Science Center Phaeno in Wolfsburg, am Marktplatz und Rathaus in Stendal, in Rathenow, in Brandenburg und am Brandenburger Tor in Potsdam.

Ein herzliches Willkommen und viel Anerkennung für die sportliche und symbolträchtige Leistung gab es am dritten Tag bei der Zieleinfahrt vor der Haustür des GdW von DESWOS-Vorstand und GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht sowie vom Ersten Botschaftsrat Saiba Sylla, Botschaft des Senegal. Beide bedankten sich sehr für den Einsatz zugunsten einer besseren Ernährung und der Existenzsicherung von 225 Kleinbauern und ihren Familien im Senegal.

Andreas Wahl freute sich über die positive Resonanz unterwegs: „Wir haben viele befreundete Unternehmen besucht, die auch gespendet und uns mit Erdbeeren, Wasser und Bananen



Melanie Mahn, Lara Marie Meier, Andreas Wahl, Andreas Mill, Dr. Christian Lieberknecht, Dirk Seeger, Detlef Meine, Dirk Nitschke und Saiba Sylla mit seinen beiden Kindern freuen sich alle über das unerwartet hohe Spendenergebnis, das direkt nach dieser Fotoaufnahme auf 24.250 Euro erhöht wurde (v. r.).

empfangen haben. Wir waren mal 6, mal 10 Fahrer, mit einem Liegerad, mit einem Hollandrad. So hat uns jeder mal ein kleines Stück des Weges begleitet.“

Insgesamt haben 35 Unternehmen und Privatpersonen für die Aktion „Strampeln für den Senegal“ gespendet und gemeinsam 24.250 Euro an

Spenden erzielt! Lara Marie Meier fasste die große Freude des Teams so zusammen: „Besonders aufgefallen ist die Solidarität, dieses Gemeinschaftsgefühl, die unternehmensübergreifende Unterstützung. Das hat gezeigt, wie stark wir zusammen sind, wenn auf emotionaler Ebene ein Projekt geschaffen wird.“

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:

Daniela Fricke, Lisa Zeisluf, Petra Schmatz

Autoren dieser Ausgabe:

Christian Gebhardt, Dr. Oliver Gewand, Lea Gockel,
(Isabella Schneider), Tobias Saller, Heike D. Schmitt,
Timo Wanke, Dr. Claus Wedemeier

Verkaufsleitung (Print/Online):

Harald Huber

Tel.: +49 89 419 694-32

hhuber@avr-verlag.de

Art Direktion und Bildredaktion:

Michaela Körner

Titelbild:

© GEWOBA

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



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.vdwwdwg.de

VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Breiter Weg 261,

39104 Magdeburg

Telefon: 0391/744170

info@vdwg-lsa.de

www.vdwwdwg.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

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.



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



Berlin ist nicht Hamburg. Und Wärme ist nicht gleich Wärme.

Unsere Energielösungen –
so individuell wie Ihre Gebäude.



Hier mehr erfahren.
www.natuerlich-dezentral.de

VATTENFALL 