



05. bis 06. September
in Bremen



VDW-VERBANDSTAG 2023

3 Zimmer, Küche, Zukunft

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

Together we can



HERZLICH WILLKOMMEN ZUM VERBANDSTAG IN BREMEN!

Der vdw-Verbandstag am 5. und 6. September im Parkhotel Bremen kommt wirklich zur rechten Zeit. Denn selten stand die sozialorientierte Wohnungswirtschaft vor einer derartigen Fülle an Herausforderungen und Problemen wie in diesen Wochen. Deswegen müssen wir reden, wir müssen diskutieren, wir müssen eng zusammenrücken und uns gegenseitig unterstützen. Und wenn man als Verband dann auch noch die Gelegenheit hat, wichtige Mitglieder des erst kürzlich neu gebildeten Bremer Senats bei seinem Jahrestreffen begrüßen zu können, wird deutlich, welche besondere Bedeutung der Verbandstag 2023 hat.

Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte und Bausenatorin Özlem Ünsal werden unsere Gäste sein, wenn wir zum Abschluss des Verbandstags bei einer Fahrt auf der Weser die Eindrücke der beiden Tage noch einmal Revue passieren lassen. Und wir freuen uns auch, dass Senatorin Ünsal ein Grußwort bei der öffentlichen Veranstaltung halten wird. Ebenso begrüßen wir dann den Niedersächsischen Bauminister Olaf Lies und GdW-Präsident Axel Gedaschko. Ihre Teilnahme unterstreicht die Bedeutung unserer Branche für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und für den sozialen Frieden in unseren Städten und Gemeinden.

Zur Sprache kommen werden sicherlich die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Krise beim Wohnungsbau. Der Neubau ist dramatisch rückläufig, die Gründe dafür sind hinlänglich bekannt. Aber was bedeutet es etwa für das regionale Bauhandwerk, wenn verlässliche Investoren wie die vdw-Mitglieder im Geschäftsjahr 2022 statt anstelle der ursprünglich erwarteten 1,7 Milliarden Euro plötzlich „nur“ 1,3 Milliarden ausgeben?

Schwerpunktthema beim diesjährigen Verbandstag ist das Thema Wärmewende. Die entscheidende Frage lautet: Wie können die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften im vdw ihre Bestände klimaneutral umbauen und trotzdem weiterhin bezahlbare Mieten anbieten? Mit dem Festvortrag von Professor Dr. Manfred Norbert Fisch und der exklusiven Fachtagung „Geothermie – Lösungen für die Wärmewende“ wird der Verbandstag weitere Lösungswege aufzeigen.

Freuen wir uns gemeinsam auf einen politischen und informativen Verbandstag.

Ihre Dr. Susanne Schmitt
Ihr Gerhard Viemann



VERANSTALTUNGSORT

Parkhotel Bremen
Im Bürgerpark 1
28209 Bremen

FRAGEN ZUM PROGRAMM

Tel.: 0511 12 65-127
05. - 06. September auch über Mobiltelefon: 0170 65 09 222

TAGUNGSBÜRO

E-Mail: verbandstag@vdw-online.de
geöffnet: 06. September von 09:30 bis 17:30 Uhr
Ilka Schünemann, Mobilnummer: 0151 21 95 45 77
E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de



PROGRAMM

DIENSTAG 05. September 2023

5.

12:00 Uhr	MITTAGSIMBISS – ERÖFFNUNG der Fachausstellung
13:00 Uhr	SITZUNG vdw-Verbandsrat
15:00 Uhr	MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2023
17:30 Uhr	EMPFANG der NT Nordwestdeutsche Treuhand
19:00 Uhr	ABEND der Arbeitsgemeinschaften <i>gesonderte Einladung</i>

STIEBEL ELTRON

Planung, die intelligent ist Wohnkomfort, der gut tut

Technik zum Wohlfühlen



Die Energiewende bedeutet große Herausforderungen für den Gebäudebereich.

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

Für maximale Effizienz im Mehrfamilienhaus

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

Erfahren Sie mehr über unsere Lösungen:
www.stiebel-eltron.de

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

45
Jahre Wärme-
pumpen



Dr. Susanne Schmitt



Andreas Otto



Olaf Lies



Axel Gedaschko

10:00 Uhr **BEGRÜSSUNG**

Dr. Susanne Schmitt | *vdw-Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen*
Andreas Otto | *Verbandsratsvorsitzender des vdw Niedersachsen Bremen*
Grußworte
Olaf Lies | *Niedersächsischer Wirtschafts- und Bauminister*
Axel Gedaschko | *GdW-Präsident*

VERLEIHUNG „VDW-ZUKUNFTSPREIS“

FESTVORTRAG

„Klimaneutraler Gebäudesektor trotz Zeitenwende“
Prof. Dr. Manfred Norbert Fisch | *Leiter siz energieplus, Stuttgart*

12:30 Uhr **MITTAGSPAUSE**

13:30 Uhr **FACHTAGUNG**

Geothermie – Lösungen für die Wärmewende

Moderation: **Dr. Axel Rogge** | *Geschäftsführer GeoDienste GmbH, Wunstorf*
Eröffnung: **Dr. Susanne Schmitt** | *vdw-Verbandsdirektorin*

13:40 Uhr **Geothermie in Norddeutschland**

Katja Schulz | *GeoDienste GmbH, Wunstorf*

14:15 Uhr **Kalte Nahwärmenetze: Wärmeversorgung mittels oberflächennaher Geothermie**

Kim Schwettmann | *Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH, Celle*

15:00 Uhr **KAFFEPAUSE**

15:30 Uhr **TGA, Schnittstelle TBA**

Johannes Schabos | *energielenker projects GmbH, Greven*

16:00 Uhr **Förderkulisse**

Jana Franke | *NBank, Hannover*

16:30 Uhr **FAZIT UND DISKUSSION / PRAXISÜBERBLICK**

Wohnungswirtschaft / Rolle von Stadtwerken und Kommunen

17:00 Uhr **ENDE DER FACHTAGUNG**

18:15 Uhr **ABFAHRT** der Busse vor dem Parkhotel

zum **VDW-FESTABEND**
SCHIFFFAHRT AUF DER WESER

mit den Ehrengästen Özlem Ünsal, Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Freien Hansestadt Bremen und Dr. Andreas Bovenschulte, Bürgermeister der Freien Hansestadt Bremen

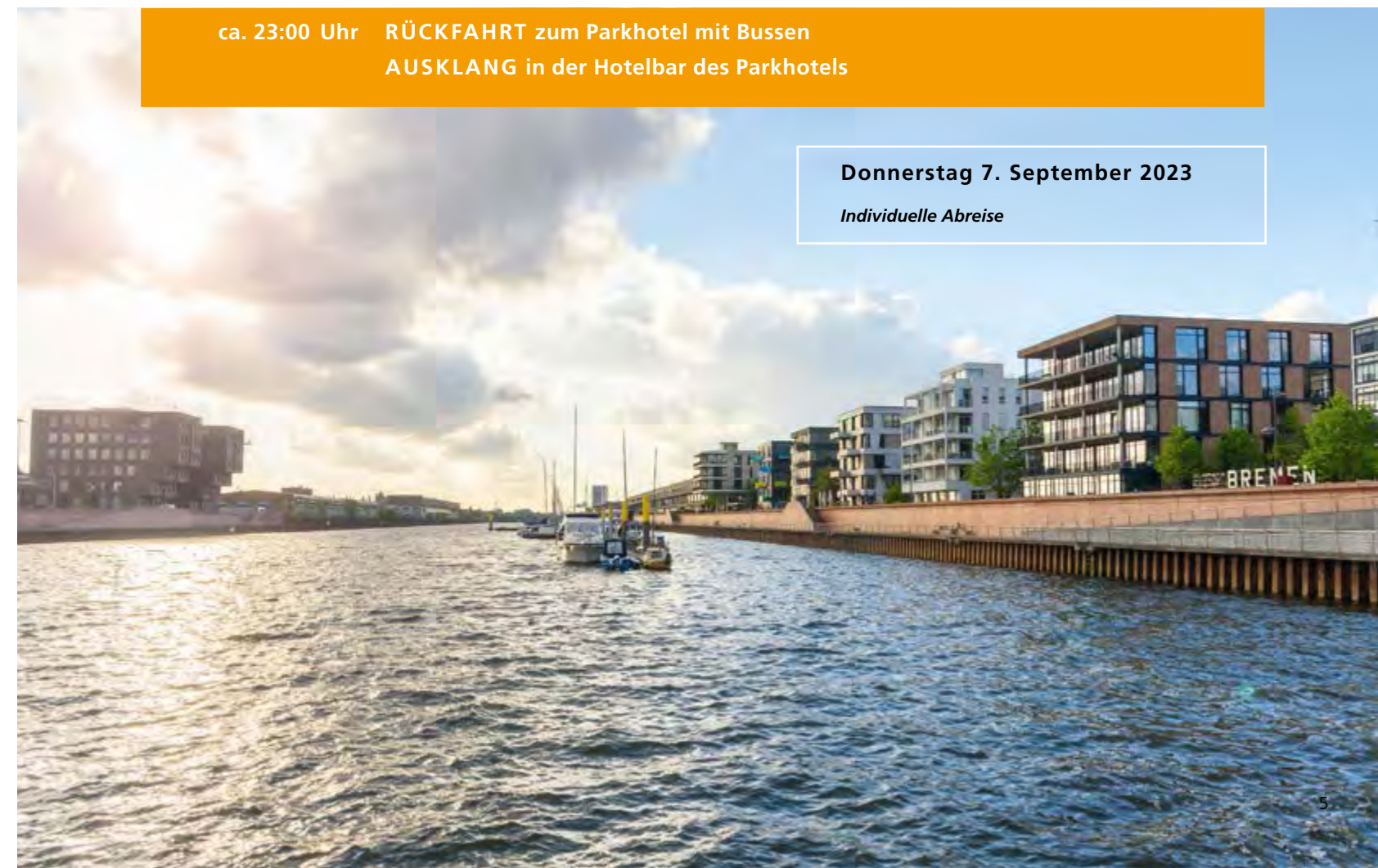


Özlem Ünsal | Dr. Andreas Bovenschulte

ca. 23:00 Uhr **RÜCKFAHRT** zum Parkhotel mit Bussen
AUSKLANG in der Hotelbar des Parkhotels

Donnerstag 7. September 2023

Individuelle Abreise



6





Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister Bremen

Wohnen ist ein Menschenrecht. Was für eine Binsen, mögen Sie sich denken – weshalb schreibt der Bürgermeister ausgerechnet uns das ins Stammbuch? Ganz einfach: Weil die im Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen vertretenen Firmen Tag für Tag für dieses Ziel arbeiten. Sie alle stehen für soziale Orientierung bei Wohnungsbau und Vermietung. Über die Hälfte der Mitglieder ist genossenschaftlich verfasst. Und auch die in anderem gesellschaftsrechtlichem Gewande stehen für Ihre gemeinsamen Ziele. Mit neun Mitgliedern in der Stadt Bremen und fünf in Bremerhaven haben Sie in unserem Zwei-Städte-Staat ein starkes Bein. Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Arbeit.

Ja, Wohnen ist ein Menschenrecht. Doch selbst in einer so reichen und gut organisierten Gesellschaft wie der bundesdeutschen leider noch lange nicht für jede und jeden eine Realität. Die Wohnungsmärkte sind gerade in den Ballungsgebieten höchst angespannt. Die Bremer Koalition hat darauf reagiert und beschlossen, die Landesbauordnung zu überarbeiten und zu straffen sowie in dieser Legislaturperiode Flächen für mindestens 10 000 zusätzliche Wohnungen auszuweisen. Und rund ein Drittel davon sollen sozialgebundene Wohnungen sein. Denn noch immer brauchen wir in Bremen und Bremerhaven mehr bezahlbare Wohnungen.

Der Senat weiß den vdw und seine Mitgliedsunternehmen dabei an seiner Seite. Im „Bündnis für Wohnen“ sind Sie vertreten und bekennen sich damit zu Ihrer gesellschaftlichen Verantwortung neben der für Ihre Gesellschafter. Sie verwalten



zusammen knapp 78 000 Wohnungen in beiden Städten – das ist mehr als jede fünfte Wohnung im Land. Der durchschnittliche Tarif liegt bei 6,30 Euro pro Quadratmeter. Und Sie investierten in den vergangenen Jahren über 300 Millionen Euro, vorwiegend an regionale Unternehmen. Und mehr als das: Nicht nur Bauen und Vermieten stehen bei Ihnen im Fokus. Auch die Quartiersentwicklung betreiben Sie, was bedeutet, dass Sie das große Ganze im Blick haben. Sicher nützt es auch den Unternehmen, weil Wohnungen in attraktiven Quartieren besser vermietbar sind – vor allem aber ist es ein Gewinn für die Menschen, die dort leben, und für die gesamte Stadt.

Kurzum: Der vdw ist ein qualitativ wie quantitativ wichtiger und verlässlicher Partner für die Gemeinden in Niedersachsen und Bremen, wenn es um Bauen und Wohnen geht. Daher ist es ein Leichtes für mich, Ihnen und Ihren Mitgliedsunternehmen alles Gute für Ihre Tagung und Ihr weiteres geschäftliches Agieren zu wünschen.

Ihr Dr. Andreas Bovenschulte



Die neue Heizkostenverordnung ist da.

Minol hat die passenden Lösungen für fernauslesbare Messgeräte, unterjährige Verbrauchsinformationen und erweiterte Abrechnungsdetails.

Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.



Olaf Lies
Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz

„Wir bauen an einem neuen Land“ Klimaschutz ist Chance für Wachstum

Wieder erleben wir ein Jahr großer Trockenheit. Es ist unübersehbar: Der Klimawandel nimmt seinen Lauf, wir können und dürfen die Augen nicht davor verschließen. Der Schutz des Klimas ist eine große, globale Herausforderung, der wir uns alle stellen müssen, auf allen Kontinenten, in allen Ländern, in jeder Region und in jeder Kommune – ja, jeder einzelne von uns. Es hilft nicht, auf andere und ihre Defizite zu zeigen. Und auch der Hinweis, dass wir selbst angesichts der globalen Dimension nicht wirklich viel beitragen können, führt nicht in eine Sackgasse. Wir alle müssen hier bei uns anpacken – und zwar jetzt, und zwar schnell.

Deutschland hat sich mit seinen EU-Partnern verpflichtet, bis 2030 den Ausstoß von Treibhausgasen um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 zu verringern. In Niedersachsen wollen wir sogar eine Reduktion um 65 Prozent erreichen. Und: Wir in Niedersachsen haben uns dieses Ziel bis 2040 gesetzt, klimaneutral zu sein. Das bedeutet: Wir brauchen einen Wandel in unserer Lebensweise und genauso unserer Art zu wirtschaften. Das ist allerdings keine bedrohliche Situation, im Gegenteil: Wenn wir es vernünftig angehen, geht das mit großen Chancen für den Wirtschafts-, Innovations- und Beschäftigungsstandort Niedersachsen einher. Deshalb müssen wir Unternehmen dabei begleiten, sich frühzeitig auf die Herausforderungen der Transformation einzustellen. Die Chancen für Innovation und klimafreundliches Wachstum sind da! Der Weg zur Klimafreundlichkeit ist nicht der von Zwang und Verboten. Wir müssen den Weg viel besser aufzeigen und erklären: ob Energiewende, Wärmewende oder die Mobilitätswende – Klimaschutz funktioniert als Motor unserer Gesellschaft.

Wir haben in den jüngsten Wochen und Monaten eine intensive Diskussion erlebt, was es bedeutet, wenn Klimaschutz konkret wird. Die Debatte um den Austausch der Heizungssysteme, an der sich auch der vdw engagiert und konstruktiv beteiligt hat, hat gezeigt, dass auch die Politik nicht frei von Fehlern ist. Wir dürfen den Menschen nicht mit kurzfristigen Verboten Angst machen, wir müssen tragfähige Lösungen anbieten.

Nun kann ich beim Verfassen dieses Artikels schwer sagen, wie die Diskussion über das GEG weitergeht. Nichtsdestotrotz bin ich sehr froh, dass wir es gemeinsam geschafft haben, über das Gebäudeenergiegesetz noch einmal eine neue Debatte anzustoßen – mit dem Ziel, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, aber auch, um die Menschen in ihren unterschiedlichen Lebenswirklichkeiten nicht zu überfordern und gleichzeitig das Gebot wirtschaftlicher Vernunft nicht außer Acht zu lassen. Ich glaube, wir sind auf dem Weg hin zu einer guten Lösung, indem wir die Reihenfolge klargestellt haben: Erst eine kommunale Wärmeplanung, dann die Entscheidung der Bürgerinnen und Bürger, welche Heizung für ihr Gebäude die richtige ist.

Eine solche Planung haben wir in Niedersachsen bereits bis Ende 2026 vorgesehen. Und dort, wo es eine solche Wärmeplanung nicht gibt, sind angemessene Übergangsfristen zur Umstellung auf neue Technologien vorgesehen.

Dass wir unser Land klimaneutral gestalten, ist inzwischen ein breiter Konsens in der Gesellschaft. Davon sind alle Bereiche betroffen, und die anstehende Transformation bedeutet, dass unser Land eine neue Infrastruktur erhält. Wir bauen hier gerade an nicht weniger als an einem neuen Land. Die Investitionen, die wir jetzt aufwenden, werden sich lohnen. Denn langfristig rentiert sich nur noch das, was nicht auf Kosten des Klimas geht.

Der Gebäudesektor muss klimaneutral werden

Dabei sind Sie als Unternehmerinnen und Unternehmer in der Wohnungswirtschaft ein ganz zentraler Player. Rund 35 Prozent des gesamten deutschen Energiebedarfs liegen im Gebäudebereich. Davon werden etwa zwei Drittel von Wohngebäuden verursacht, wobei mehr als 90 Prozent für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser benötigt werden. Der Gebäudesektor ist für rund 14 Prozent – in Niedersachsen sind es 19 Prozent – der gesamten Emissionen in Deutschland verantwortlich. Das entspricht 120 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr. Im Jahr 2030 dürfen es noch höchstens 72 Millionen Tonnen sein.

Wir werden das nur erreichen, wenn wir eine Vielfalt von Maßnahmen zur Anwendung bringen. Dazu gehört der massive Ausbau der Photovoltaik in Niedersachsen. Wir wollen die Pflichten für die Errichtung von PV auf Dächern erheblich erweitern: PV-Anlagen müssen jetzt schon auf Gewerbedächer und Neubauten, in Zukunft soll PV auch zu einer grundlegenden Dachsanierung dazugehören.

Auch im Sinne von Ressourcenschonung soll man sich für ein einfaches und effizientes Bauen entscheiden können, „Gebäudetyp E“ ist hier das einschlägige Stichwort. Wie nach dem Stand der Technik zu planen und zu bauen ist, wird durch eine Vielzahl von DIN-Normen geregelt. Zwar können sich Bauherr und Investor darauf verständigen, hiervon abzuweichen. Aber es gibt zu viele Unsicherheiten. Wichtig ist aus meiner Sicht eine intensive und kreative Auseinandersetzung mit diesem Thema, um das Potenzial, das hiermit verbunden ist, konkret sichtbar zu machen.

Und wir wollen als Land auch den Umbau erleichtern, damit er nicht nur kostengünstiger, sondern auch im Vergleich zum CO₂-intensiveren Neubau attraktiver wird. Von großer Bedeutung sind dabei innovative und digitale Planungsprozesse, um ältere Gebäude schnell, klimaneutral und mieterfreundlich zu sanieren. Ich nenne nur als Beispiel die serielle Energiesprong-Sanierung. In Hameln wurde Ende 2019 nach diesem Prinzip das erste Wohnhaus in Deutschland saniert: In der Fabrik vorgefertigte Fassadenelemente werden vor Ort montiert und umgeben das Gebäude mit einer zweiten Hülle. Hinzu kommen noch Wärmepumpe, PV-Anlage und moderne Belüftungssysteme. Die gesamte übers Jahr benötigte Energie für Warmwasser und Haushaltsstrom wird vom Gebäude selbst erzeugt. Diesem Pilotprojekt sind inzwischen weitere gefolgt. Sie alle leisten einen wichtigen Beitrag, um Klimaschutz und Sozialverträglichkeit miteinander zu vereinbaren. Die Klimaziele im Gebäudebereich lassen sich nur erreichen, wenn wir bei der Sanierung des Bestandes vorankommen – und das funktioniert nur auf der Ebene des Quartiers: Nicht allein das einzelne Gebäude muss ein Maximum an CO₂ einsparen, sondern das komplette Viertel. Deshalb setzen wir gemeinsam mit dem Bund darauf, die energetische Stadtsanierung voranzubringen. Damit werden im Quartier um-

fangreiche Maßnahmen zur Energieeffizienz von Gebäuden und der Versorgungsinfrastruktur gefördert. Mit unserer Städtebauförderung, für die wir mit Hilfe des Bundes 120 Millionen Euro im Jahr zur Verfügung stellen, unterstützen wir die Suche nach guten Lösungen. Denn in ihrem Rahmen helfen wir, dass wegweisende Vorhaben in Niedersachsen realisiert werden.

Übrigens: In Deutschland haben wir einen Bestand von rund zwölf Millionen Wohngebäuden, die vor dem Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet wurden. Diese Gebäude verbrauchen je nach Bauart und Zustand etwa drei- bis viermal so viel Heizenergie wie ein neu errichtetes Gebäude von heute mit Effizienzstandard 70. Wir setzen daher sehr auf Energieberatung und Öffentlichkeitsarbeit. Die Energieberatung für Wohngebäude in Niedersachsen boomt geradezu, hier werden individuelle Sanierungspläne erarbeitet.

Das Thema „Sanieren im Bestand“ wird uns weiterhin stark beschäftigen. Wir haben deshalb auch unseren diesjährigen Wohnungspolitischen Kongress am 29. November unter dem Titel gestellt: „Bestand im Wandel: Ist Alt das bessere Neu?“ Dieser Kongress ist einer der wichtigsten wohnungspolitischen Veranstaltungen in Niedersachsen. Er wird seit vielen Jahren vom Land und der NBank zusammen mit dem vdw durchgeführt. Auch Dafür gilt Ihnen mein herzlicher Dank!

Soziale Wohnraumförderung ist wieder attraktiv

Abschließend möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass ich den vdw-Unternehmen ebenso sehr dankbar dafür bin, dass sie in jüngster Zeit wieder verstärkt auf die soziale Wohnraumförderung des Landes zurückgreifen. Das hat natürlich auch mit der Wende am Zinsmarkt zu tun. Aber auch unsere gemeinsamen Anstrengungen, die Förderbedingungen möglichst attraktiv zu gestalten, haben dazu beigetragen. Angesichts der starken Einbrüche im Neubaubereich ist die soziale Wohnraumförderung zu einer der wesentlichen Trägerinnen des Neubaus insgesamt geworden. Ich hoffe, dass wir auf diesem Weg gemeinsam weiter vorankommen können, denn das Engagement trägt dazu bei, die energetische Modernisierung von Wohnraum zu fördern und tragbare Mieten für Haushalte mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.

Wir stehen inmitten einer Zeit tiefgreifender Veränderungen. Dabei ist der bewährte Dialog zwischen dem vdw und der Politik unerlässlich. Ich vertraue und freue mich darauf, dass wir auch weiterhin den direkten und vertrauensvollen Austausch pflegen werden.

Ihr Olaf Lies



Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin

„Don't panic – aber safety first“

Das bezahlbare Wohnen in Deutschland steht vor einer nie dagewesenen Krise und die aktuelle Situation ist für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen absolut unsicher. Die 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 aber auch 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. 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.

Die Politik muss 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. In der aktuellen Krise brauchen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vor allem drei Dinge: Planungssicherheit, Vereinfachungen und Augenmaß.

Der Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens rund um das Gebäudeenergiegesetz ist gerade mit Blick auf seine enorme Bedeutung für alle Bürger vollkommen inakzeptabel. Ein solches Verfahren, wie wir es beim GEG erleben, ist unserer Demokratie unwürdig. Wenn die Zeit für eine intensive Beratung eines dermaßen entscheidenden Gesetzes fehlt, dann schadet das der gesamten Energiewende massiv.



Das GEG funktioniert nur mit einer sozial gerechten Förderung und muss zwingend gemeinsam mit einer funktionierenden Fördersystematik, dem Wärmeplanungsgesetz und der Wärmelieferverordnung verabschiedet werden. Andernfalls werden teure Fehlentscheidungen auf Seiten der 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. Der Gesetzgeber muss für Planungssicherheit sorgen und deshalb einen gesetzlichen Förderanspruch für mindestens zehn Jahre verankern.

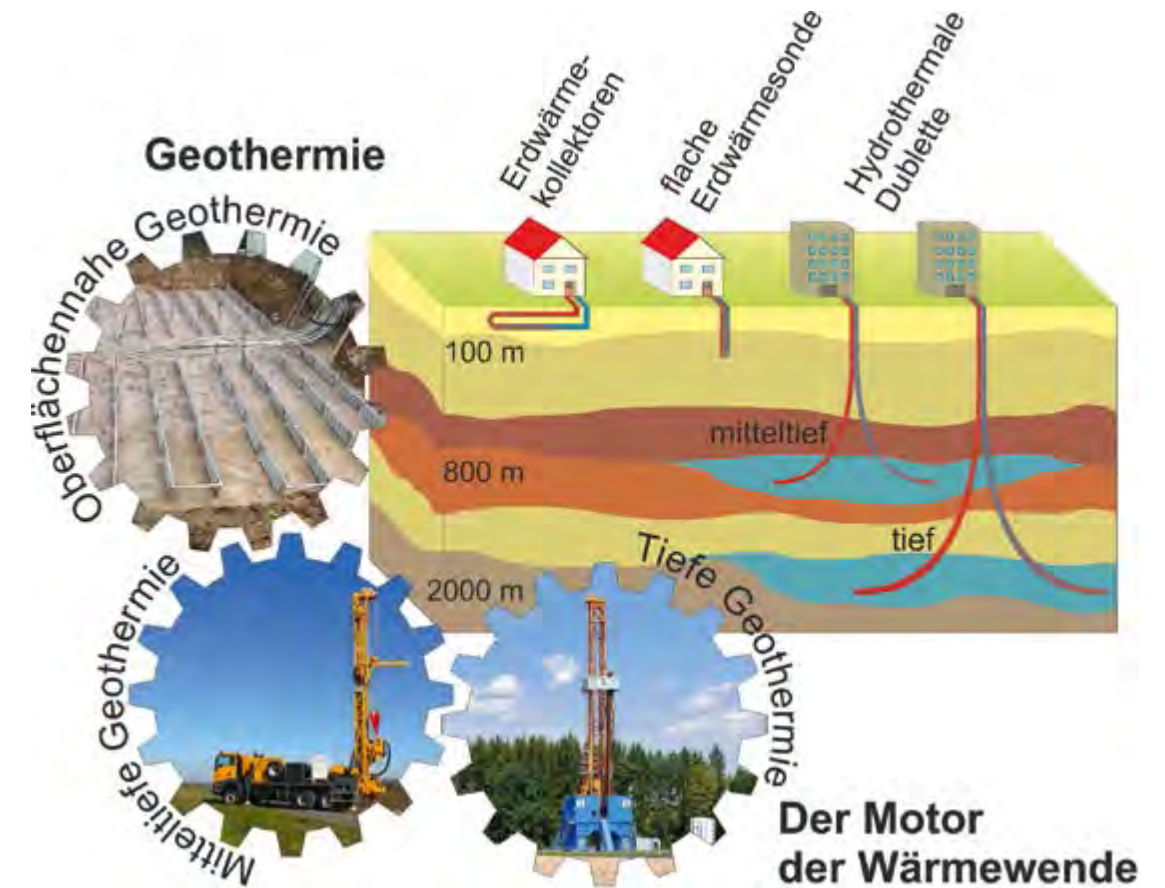
Die Regierung darf nicht weiter nahezu tatenlos zusehen, wie bezahlbarer Wohnraum regelrecht verschwindet und die massiven Probleme nicht weiter schönreden. Stattdessen müssen jetzt endlich alle staatlichen Ebenen gemeinsam und koordiniert agieren, um bezahlbares und klimaschonendes Wohnen für alle Menschen zu ermöglichen.

Ihr Axel Gedaschko



Katja Schulz
GeoDienste GmbH, Wunstorf

Geothermie als Baustein der Wärmewende



Die deutsche Wärmewende stellt sich als Mix aus sozio-ökonomischen, politischen und technischen Fragestellungen dar. Grundbaustein der Wärmewende ist allerdings die Verfügbarkeit geeigneter Wärmequellen. Neben der Sonne und verschiedenen Brennstoffen stellt die in der Erdkruste gespeicherte Energie eine der größten Wärmequellen dar. Die Fraunhofer-Gesellschaft, das Deutsche GeoForschungszentrum (GFZ), das Karlsruher Institut für Technologie und das Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung ermittelten 2022 ein **hydrothermales Potenzial** allein für das **Norddeutsche Becken** zwischen rund 50 und 150 TWh/a (bei 2500 Jahres-Volllaststunden). Als hydrothermales Gesamtpotenzial Deutschlands werden rund 220 bis 430 TWh/a angenommen. Dem steht ein Gesamtwärmebedarf von rund 1400 TWh/a gegenüber, hiervon rund 800 TWh/a für Raumwärme und Warmwasser (bei je rund 2 100 bzw. 8 600 Jahres-Volllaststunden). Hierzu führen die Forschungsinstitute aus, dass „bis 2025 (...) die Wohnungswirtschaft zehn Prozent der Bestandsgebäude auf Tiefe Geothermie umstellen und im Neubaubereich eine Quote von 30 Prozent erreichen“ kann (Bracke und Huenges 2022, Roadmap Tiefe Geothermie für Deutschland). Perspektivisch sollen 30 bis 40 Prozent des Gebäudebestandes geothermisch klimatisiert werden. Auch im Eckpunktepapier für eine Erdwärmekampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klima von 2022 wird Geothermie als Schlüsseltechnologie identifiziert. Konkret benennt dies die Erschließung von zehn TWh tiefengeothermischer Wärme bis 2030. In diesem Kontext liefern die fünf W-Fragen einen guten Überblick über die Hintergründe und Möglichkeiten der Geothermie:

Wer: Die kommunale Wärmewende findet auf Ebene der Wohnungswirtschaft sowie der kommunalen Energieversorger statt. Hinzu kommt die industrielle Wärmewende.

Was: Neben Individuallösungen wie Luft-Wasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden (mit Wasser-Wasser-Wärmepumpen) stellen Wärmenetze kommunale Lösungsansätze dar. Als Wärmequelle für die Wärmenetze kommt an nahezu jedem Standort Geothermie in Frage.

Der Begriff Geothermie unterscheidet anhand der Tiefe und anhand der Oberflächengröße des Wärmetauschers. Die **„Oberflächennahe“ Geothermie** umfasst bis zu 400 m Tiefe. Ab einer Tiefe von rund 50 m ist die Untergrundtemperatur ganzjährig konstant. Darunter wird die Bezeichnung **„Tiefe“ Geothermie** (im Übergangsbereich auch „Mitteltiefe“ Geothermie) verwendet. Bis zu rund 5 km Tiefe sind technisch erschließbar. Die eingangs genannten Werte beziehen sich auf Tiefe Geothermie.

Wie: Als Wärmetauscher im Gestein ist entweder nur die Mantelfläche der Bohrung wirksam, es handelt sich dann um eine **„geschlossene“ Erdwärmesonde**. Oder die Bohrung ist gegenüber dem Reservoir **„offen“**, d.h. hydraulisch angebunden. Im zweiten Fall werden zwei (oder mehr) Bohrungen genutzt, um entlang von Fließwegen im Gestein (Poren oder Risse) Thermalwasser zu zirkulieren, d.h. die „innere“ Oberfläche des Gesteins wirkt mit als Wärmetauscher. Dieses Konzept wird als **hydrothermale Dublette** bezeichnet und ist energetisch effizienter.

Die Temperatur nimmt im Mittel um rund $3\text{ °C} / 100\text{ m}$ zu, sodass in 1 km Tiefe rund 40 °C erschlossen werden können – Voraussetzung für hydrothermale Dubletten ist, dass eine Zirkulation von Thermalwasser in einem geeigneten hydrothermalen Reservoir erfolgen kann.

Je nach Fördertemperatur kann das Temperaturniveau der Erdwärme dann mittels **Wärmepumpen** angehoben werden. Denkbar ist bei tiefen hydrothermalen Reservoiren auch eine direkte Wärmenutzung, z.B. als Einspeisung in den Vor- oder Rücklauf von Wärmenetzen.

Geothermie ist grundlastfähig. Oberflächennahe Geothermie eignet sich zudem auch zum Kühlen von Gebäuden. Um diese Potenziale voll auszuschöpfen, ist häufig eine Optimierung der obertägigen Anlagen erforderlich. Kurzfristige Änderungen der erdseitig bereitgestellten thermischen Leistung sind jedoch kaum praktikabel, sodass Spitzenlasten ausgeglichen werden sollten, beispielsweise durch ergänzende Wärmequellen, Pufferspeicher oder einen ausgeglichenen Betrieb.

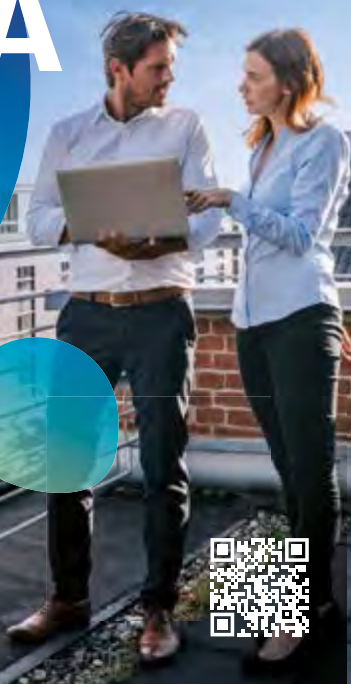
Wann: Die Projeklaufzeiten für Geothermieprojekte variieren zwischen einigen Wochen (z.B. für die Bohrung einzelner Erdwärmesonden à 100 m und deren Anschluss an eine Wärmepumpe z.B. in einzelnen Gebäuden) und 5 bis 7 Jahren (z.B. für die Untersuchung, Planung, Bohrung zweier Tiefbohrungen à 2 000 m und den Bau von obertägigen Anlagen und Wärmenetz).

Wo: Während geschlossene Erdwärmesonden nahezu überall (abgesehen von genehmigungsrechtlichen Fragen) platziert werden können, ist die Tiefe Geothermie an das Vorhandensein geeigneter geologischer Reservoire gebunden. Deren Verbreitung und Eignung kann anhand von geologischen Fachdaten untersucht werden.

In den 1980er Jahren wurde das erste deutsche Tiefengeothermie-Projekt in Waren a. d. Müritz in Mecklenburg-Vorpommern umgesetzt und trägt bis heute mit rund 60 °C warmen Wasser und einer erdseitigen thermischen Leistung von 1,3 MWth (vor der Wärmepumpe) zur Wärmeversorgung in Waren bei. Seitdem spielt das Thema Tiefe Geothermie vorwiegend in Süddeutschland eine Rolle. Besonders München versorgt bereits einen Großteil der Wärmenetze mit Tiefengeothermie. Spätestens seit 2022 ist das Thema Geothermie nach Norddeutschland zurückgekehrt, wie beispielsweise in Schwerin-Lankow, wo dieses Jahr ein neues Erdwärme-Heizwerk in Betrieb genommen wurde, welches 2 000 Haushalte versorgen soll. Das Thema Geothermie wird in Norddeutschland auf Länder- und Bundesebene gefördert. Die eingangs genannten Ergebnisse der deutschen Forschungsinstitute zeigen, dass es ein hohes tiefengeothermisches Potenzial im Norddeutschen Becken gibt, welches durch Tiefbohrungen erschlossen werden kann und – besonders im Sinne einer regenerativen, grundlastfähigen und lokalen Wärmeversorgung – erschlossen werden sollte.

HAUFE AXERA

Die Cloud-ERP-Lösung, die
Ihre Arbeit leichter macht



Weil leichter besser ist.

Die Cloud-ERP-Lösung Haufe axera bringt Leichtigkeit in Ihr Wohnungsunternehmen. Ob Zahlungsverkehr, Rechnungseingang oder Finanzbuchhaltung – erledigen Sie Ihre Aufgaben digital und automatisiert. Arbeiten Sie flexibel von jedem Ort mit jedem Endgerät. Gewinnen Sie Zeit mit reibungslosen Workflows. Recherchieren Sie in den Haufe Fachwissensdatenbanken, blitzschnell per Mausklick. Reagieren Sie flexibel auf neue Herausforderungen, ganz einfach mit smarten Erweiterungen.

Jetzt entdecken:

realestate.haufe.de/axera

HAUFE. REAL ESTATE



*Leerungstag

Abfalltrennung ist Ressourcen- und Klimaschutz



Allein die Trennung von Verpackungsmüll verhindert in Deutschland jedes Jahr zwei Millionen Tonnen CO₂-Emissionen. Würden alle Restmülltonnen am Leerungstag so aussehen wie oben, dürfte das ein Vielfaches sein. Geht nicht? Gibt's nicht! Mit der Innotec Abfallmanagement GmbH werden Menschen an der Mülltonne zu Klimaaktivisten – und geben die passende Antwort auf die Frage: **Wie wollen wir als Gesellschaft mit unseren Hinterlassenschaften umgehen?**

www.innotec-gruppe.de

Innotec
gruppe

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

„Was heute zählt? Das *wertzuschätzen*, was man hat.“

**PGN – IHRE EXPERTEN & PARTNER
FÜR NACHHALTIGEN BESTANDSBAU**

Zeit, zu handeln: Wir kümmern uns um Wohnkonzepte, die sich lohnen. Für Sie, für die Gesellschaft und für die Umwelt. Für alle!



**Professionelle
3D-Bestandsanalysen**
kosteneffizient



Ehrliches Feedback
zu Optionen, von Neubau
bis Nachverdichtung



Energetische Effizienz
Wertsteigerung dank
genauer Kalkulation



Förderquoten bis 60 %
Sanieren mit
erfolgreicher Förderung



Attraktiver Wohnraum
in Bestandsgebäuden
und Quartieren



**Zukunftsorientiert
handeln**
Nebenkosten einsparen

WERTSCHÄTZEN, WAS DA IST – UND GEMEINSAM MEHR DARAUS MACHEN!

Besuchen Sie uns auf dem vdw-Verbandstag
in Bremen und sichern sich unsere Broschüre

(+49) 4261 9293-0

(+49) 4261 9293-90

info@pgn-architekten.de

PGN-ARCHITEKTEN.DE

Bauen im Bestand!

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 verbindet 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.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf:

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

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

 Erleben,
was verbindet.



Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)

- ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung

Erfahren Sie mehr unter:
www.kalo.de







Heizsysteme mit Zukunft.

Zukunftssichere Energie für Immobilien.

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



vdw-Mitglieder verzeichnen ersten Investitionsrückgang seit 15 Jahren!

VOLLBREMSUNG BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN IM VDW NIEDERSACHSEN BREMEN! STATT WIE ERWARTET IM GESCHÄFTSJAHR 2022 RUND 1,73 MILLIARDEN EURO ZU INVESTIEREN, WAREN ES AM ENDE LEDIGLICH 1,366 MILLIARDEN EURO. DAMIT WURDEN NICHT NUR DIE ANKÜNDIGUNGEN KLAR VERFEHLT, DIE SUMME LAG SOGAR 80 MILLIONEN EURO NIEDRIGER ALS IM VERGLEICHSZEITRAUM 2021 (1,445 MILLIARDEN EURO).

„Der erste Investitionsrückgang in unserem Verbandsgebiet seit 15 Jahren. Wir sind im Krisenmodus. Das ist ein Alarmsignal für alle. Länder und Kommunen müssen jetzt den Weg ebnen für einen sozial gerechten Wohnungsmarkt. Wir wünschen uns mehr Mut zu weniger Vorschriften, Anreize statt Hindernisse und neue Ideen statt alter Leier. Wir wollen schneller, kostengünstiger und einfacher bauen. Wir brauchen endlich verlässliche Rahmenbedingungen und eine stabile Förderung bei der Transformation der Gebäudebestände hin zur Klimaneutralität. Nur so schaffen wir mehr preisgünstige und energieeffiziente Wohnungen in guten Lagen“, bilanziert vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt.

Abstürzende Neubauten

Die Trendumkehr ist in erster Linie auf den Zusammenbruch beim Neubau zurückzuführen. Lediglich 577,5 (2021: 692) Millionen Euro wurden von den vdw-Mitgliedern in diesem Segment investiert. Noch deutlicher wird die Entwicklung, wenn man die noch Anfang 2022 bei den Unternehmen abgefragten Planzahlen zum Vergleich heranzieht: 841 Millionen Euro, so lautete die Kalkulation, sollten für neue Wohnungen aufgewendet werden. Der vdw befürchtet, dass sich der Trend in den nächsten Jahren eher noch verstärken wird, zumal hohe Baupreise* und steigende Zinsen die Investitionsneigung weiterhin dämpfen.

Bestände im Fokus

Mehr und mehr verlegen sich die sozialorientierten Wohnungsunternehmen auf die Sanierung ihrer Wohnungsbestände. „Das hohe Niveau der Vorjahre wurde 2022 insgesamt leicht übertroffen“, hebt Verbandsdirektorin Dr. Schmitt hervor. Die Modernisierungsausgaben lagen bei 360,4 (2021: 380,0) Millionen Euro, für Instandhaltungen wurden 428,5 (373) Millionen Euro bereitgestellt. Die Planzahl in Höhe von 891 Millionen Euro wurde aber auch in diesem Bereich deutlich verfehlt. Der wesentliche Schwerpunkt bleibt die Senkung der CO₂-Emissionen in bestehenden Gebäuden.

*Baupreise: Laut dem Niedersächsischen Landesamt für Statistik lag der Preisindex für den Bau von Wohnungen im Mai 2023 bei 167 Punkten (Februar 2015=100 Punkte / Februar 2021=124 Punkte). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im Mai 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 11,2 Prozent.)



Anzeige



Sie möchten Balkone, Terrassen und Laubengänge dauerhaft abdichten und gleichzeitig schön gestalten? Kein Problem mit Triflex Lösungen aus Flüssigkunststoff. Die hochwertigen Systeme schützen die Bausubstanz vor Nässe und Feuchtigkeit. Für die kreative Gestaltung stehen Ihnen dabei vier verschiedene Oberflächen und über 70 Farben zur Verfügung – Sie haben die Wahl! Mehr erfahren unter:

www.triflex.com/de/einfach-schoen

Triflex
Gemeinsam gelöst.

Mieten steigen auf niedrigem Niveau

Die Mieten bleiben trotz eines spürbaren Anstiegs auf einem preisgünstigen Niveau. Im Durchschnitt liegt der Quadratmeterpreis im Verbandsgebiet bei 6,21 (2021: 6,04) Euro (nettokalt). In Niedersachsen sind es 6,18 (6,01) Euro/Quadratmeter, im Land Bremen 6,30 (6,15) Euro/Quadratmeter. Die Steigerungsraten liegen deutlich unter der allgemeinen Inflation von 7,8 Prozent in Niedersachsen und sogar 8,9 Prozent im Land Bremen.

Vergleichsweise kräftig gestiegen sind die warmen Betriebskosten, die 2021 bei äußerst verträglichen 1,07 (Niedersachsen) bzw. 1,01 (Bremen) Euro/Quadratmeter lagen. Aufgrund der generell gestiegenen Energiepreise, auf die die Vermieter keinen Einfluss haben, müssen die Mieter in Niedersachsen Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von durchschnittlich 1,45 und in Bremen 1,39 Euro/Quadratmeter leisten.

Stimmung im Keller

Mit der Jahresstatistik wurde die Stimmungslage der vdw-Mitglieder erfragt. Die Investitionserwartung liegt demnach im Neubau bei einem Wert von 3,37 (Skala von 1=deutlich zunehmend bis 5=deutlich abnehmend/Vorjahrswert: 2,55) und im Bestand bei 2,33 (2,45).

Abgefragt wurden auch der Geschäftslage-Index (Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?), der Geschäftserwartungs-Index (Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Geschäftslage Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?) und der Geschäftsklima-Index (Zusammenfassung von Geschäftslage- und Geschäftserwartungs-Index). In allen Bereichen verzeichnet der Mehrjahresvergleich absolute Tiefstwerte. Kurz gesagt: Die Stimmung ist im Keller!

Die Forderungen

Wie können die Ziele beim bezahlbaren und klimagerechten Bauen erreicht werden?

- Alle staatlichen Ebenen müssen gemeinsam und koordiniert agieren. Bund, Länder und Kommunen müssen ihre Förderprogramme aufeinander abstimmen und dem sozialen Wohnungsbau Vorrang einräumen. Damit die vdw-Mitglieder die Klimaziele bis 2045 erreichen, sind weit mehr Mittel für den Bestand nötig als bisher. Wir rechnen mit jährlich zwei Milliarden Euro (basierend auf Berechnungen des DIW).

- Steueranreize sind dringend erforderlich. Die Grunderwerbsteuer sollte auf 3,5 Prozent und der Mehrwertsteuersatz für preisgebundenen Wohnraum auf 7 Prozent abgesenkt werden. Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer (Wohngebäude) müssen im Rahmen der steuerrechtlichen Ertragskompetenz gezielt für die Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt werden.

- Die neue Grundsteuer ab 2025 darf nicht zu höheren Steuerbelastungen führen. Der Vorschlag des Niedersächsischen Finanzministeriums, die Kommunen aufzufordern, neben dem von ihnen festgesetzten Hebesatz auch den Hebesatz zu veröffentlichen, der aufkommensneutral wäre, wird vom vdw ausdrücklich unterstützt.

- Technische Regeln fürs Bauen sollten ein nachhaltiges und wertiges Basisniveau beschreiben. Zudem sollte es Bauvertragsparteien freistehen, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zu vereinbaren. Deswegen sollte ein Gebäudetyp E in der Bauordnung verankert werden.

- Serielles und modulares Bauen werden ein Schlüssel sein, um den Neubau bezahlbarer Wohnungen wieder in Schwung zu bringen. Erforderlich sind aber Typengenehmigungen sowie schlanke und effiziente Planungs- und Genehmigungsprozesse, die ebenfalls dem Grundgedanken des „einfachen Bauens“ entsprechen

- Ausbau und Umnutzung im Gebäudebestand muss erleichtert werden. Im Dialog mit Kommunen muss identifiziert werden, in welchem Maße Baugebiete umgeplant werden könnten, um Potenziale für den Wohnungsbau zu nutzen. Eine Umbaubauordnung könnte dies unterstützen. Bauordnungsrechtlicher Bestandsschutz ist zu kodifizieren mit dem Ziel, dass aktuelle bauaufsichtliche Maßnahmen (z.B. Schallschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit) nicht für Umbauten und Ausbauten gelten.

- Für fünf Jahre werden keine neuen Bauvorgaben erlassen, sondern im besten Falle sogar reduziert! Keine Immobilie muss nach einem Umbau mehr können als zuvor. Die Möglichkeit eines kompletten Verzichts auf Stellplätze ist unabdingbar, um Kosten zu senken und Klimaziele im Quartier zu erreichen.

- Je niedriger die Mieten eines Wohnungsunternehmens, desto geringer ist die Investitionsfähigkeit für den Klimaschutz. Werden Mietsteigerungen im Bestand und nach energetischer Sanierung weiterhin politisch so stark begrenzt, stagnieren Sanierung und Neubau. Klimaschutzziele werden verfehlt, und der steigende Wohnungsbedarf wird nicht gedeckt.

- Der Anschluss von Stadtquartieren an klimaneutrale Fernwärmenetze ist unabdingbar fürs Erreichen des 1,5-Grad-Ziels. Allerdings ist die Preisgestaltung bei der Fernwärme aktuell sehr intransparent. Stattdessen sollte der Preis reguliert werden.

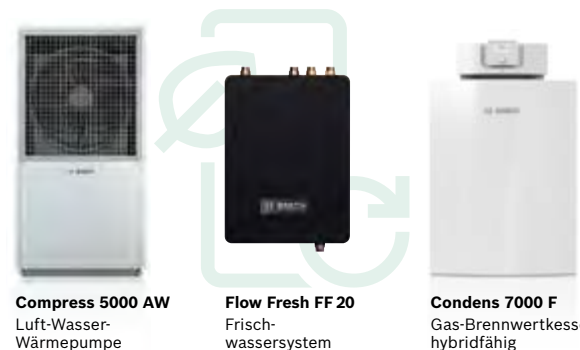
Anzeige



Technik fürs Leben

Nachhaltige zentrale Hybridpower für jedes Wohnobjekt

Mehr Nachhaltigkeit in der Modernisierung mit leistungsstarken Hybridlösungen von Bosch.



Compress 5000 AW
Luft-Wasser-Wärmepumpe

Flow Fresh FF 20
Frischwassersystem

Condens 7000 F
Gas-Brennwertkessel, hybridfähig

www.bosch-einfach-heizen.de



Noch Fragen: bit.ly/wowi-2023 oder QR-Code scannen:



Anzeige



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 in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

DZ HYP

178 Mitgliedsunternehmen
gesamt

346.103 Wohnungen, eigener Wohnungsbestand

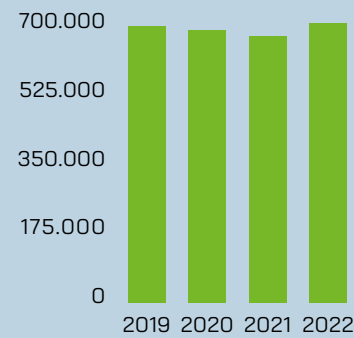
1,366 Millionen Euro Investitionen
gesamt

6,21 Euro
durchschnittliche
Nettokaltmiete pro qm

EINWOHNERZAHL IM BUNDESLAND

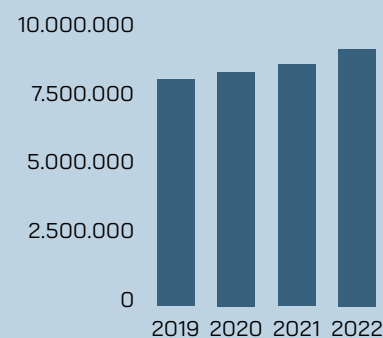
BREMEN

2022	684.864
2021	676.463
2020	680.130
2019	681.202



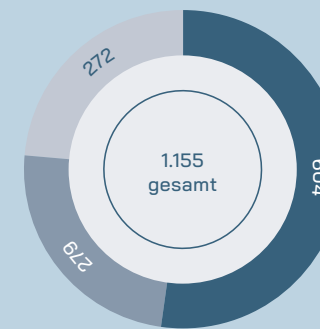
NIEDERSACHSEN

2022	8.140.242
2021	8.027.031
2020	8.003.421
2019	7.993.608

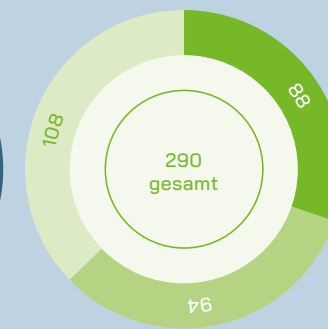


INVESTITIONEN DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN IN MIO. EURO

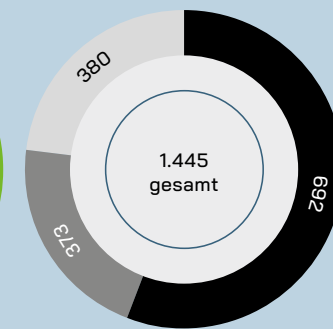
2021



NIEDERSACHSEN



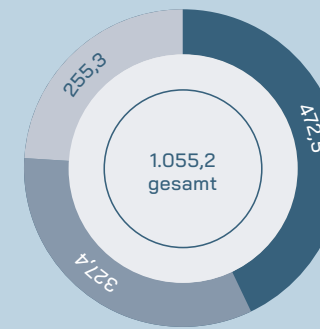
BREMEN



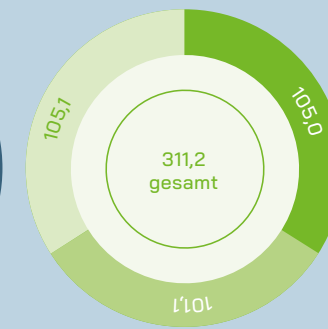
VDW

Gesamt	
Neubau	692
Instandhaltung	373
Modernisierung	380
Insgesamt	1.445

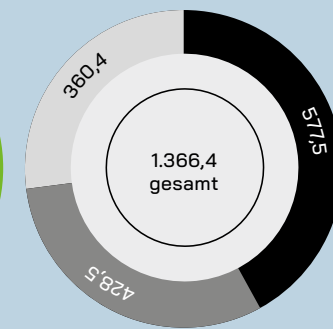
2022



NIEDERSACHSEN



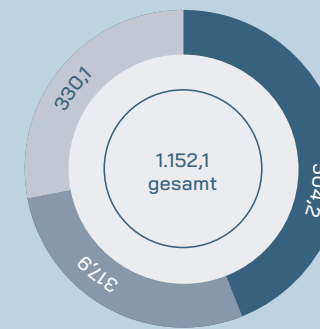
BREMEN



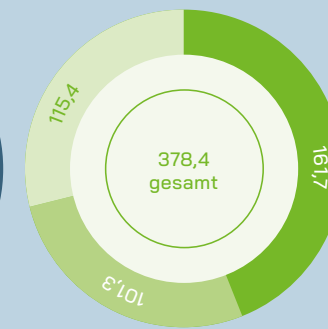
VDW

Gesamt	
Neubau	577,5
Instandhaltung	428,5
Modernisierung	360,4
Insgesamt	1.366,4

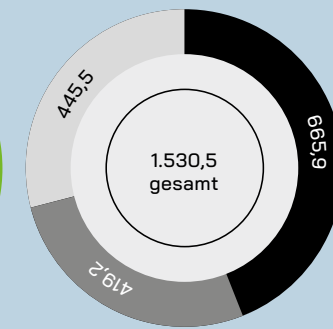
2023 (geplant)



NIEDERSACHSEN



BREMEN

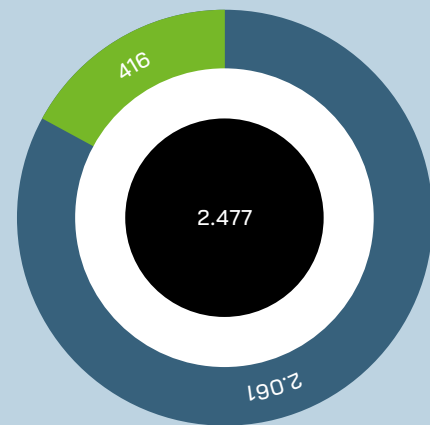


VDW

Gesamt	
Neubau	665,9
Instandhaltung	419,2
Modernisierung	445,5
Insgesamt	1.530,6

BAUTÄTIGKEIT DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

in 2022 fertiggestellte Wohnungen

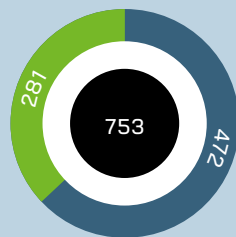


BREMEN

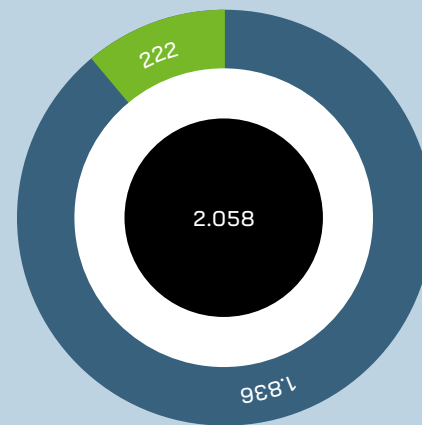
VDW

NIEDERSACHSEN

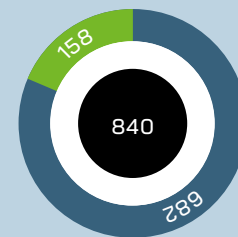
davon gefördert



Wohnungsfertigstellungen 2023 (geplant)



davon gefördert

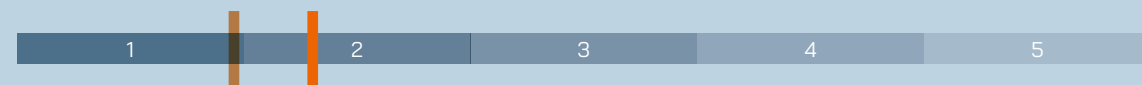


EINSCHÄTZUNG DER GESCHÄFTSLAGE

Vorjahr | aktuelles Jahr

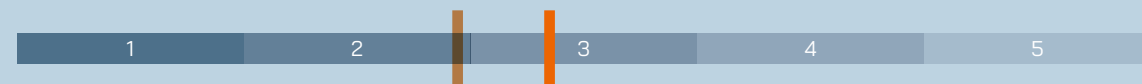
Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?

Leicht schlechter (2,31 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr: 1,95)



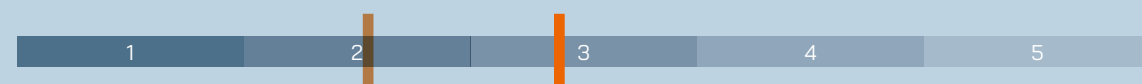
Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Geschäftslage Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?

Tendenziell schlechter (3,33 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr 2,95)

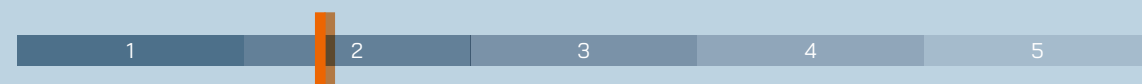


Wie werden sich Ihrer Einschätzung nach die Investitionen Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?

Neubau: abnehmend (3,37 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr 2,55)



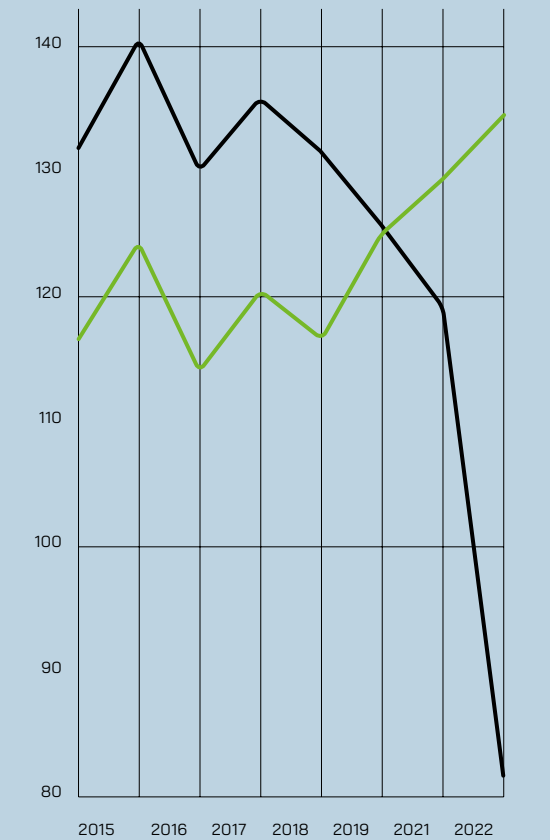
Bestand: leicht zunehmend (2,33 auf einer von Skala 1 bis 5 / Vorjahr 2,45)



Die Zahlen beruhen auf einer Befragung der vdw-Wohnungsunternehmen (N=107, berichtet wurde im ersten Quartal 2023)

INVESTITIONSKLIMA VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

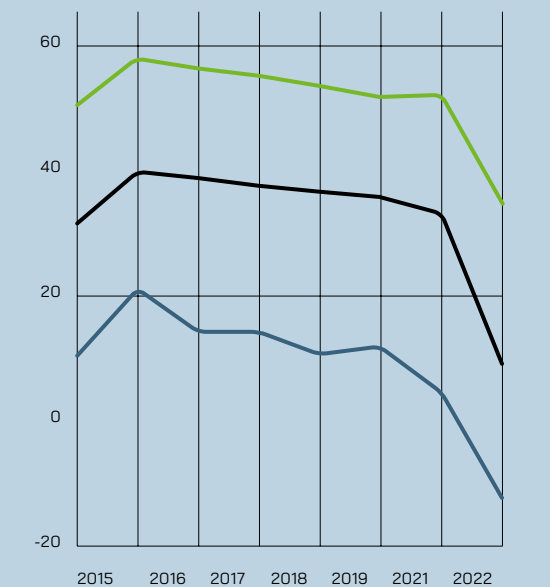
Jahr	Neubau-Investitionsentwicklungs-Index	Bestands-Investitionsentwicklungs-Index
2015	131,9	116,2
2016	140,1	122,9
2017	129,2	115,7
2018	136,5	120,1
2019	131,8	117,6
2020	124,7	123,3
2021	119,5	128,6
2022	81,7	133,3



— Neubau-Investitionsentwicklungs-Index
— Bestands-Investitionsentwicklungs-Index

GESCHÄFTSKLIMA VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Jahr	Geschäftsklima-Index	Geschäftslage-Index	Geschäftserwartungs-Index
2015	31,1	51,5	12,8
2016	38,6	58,4	20,3
2017	36,1	57,7	16,3
2018	34,9	55,1	16,3
2019	32,8	54,7	12,7
2020	31,8	51,5	13,7
2021	28,4	52,5	6,6
2022	7,5	34,6	-16,5



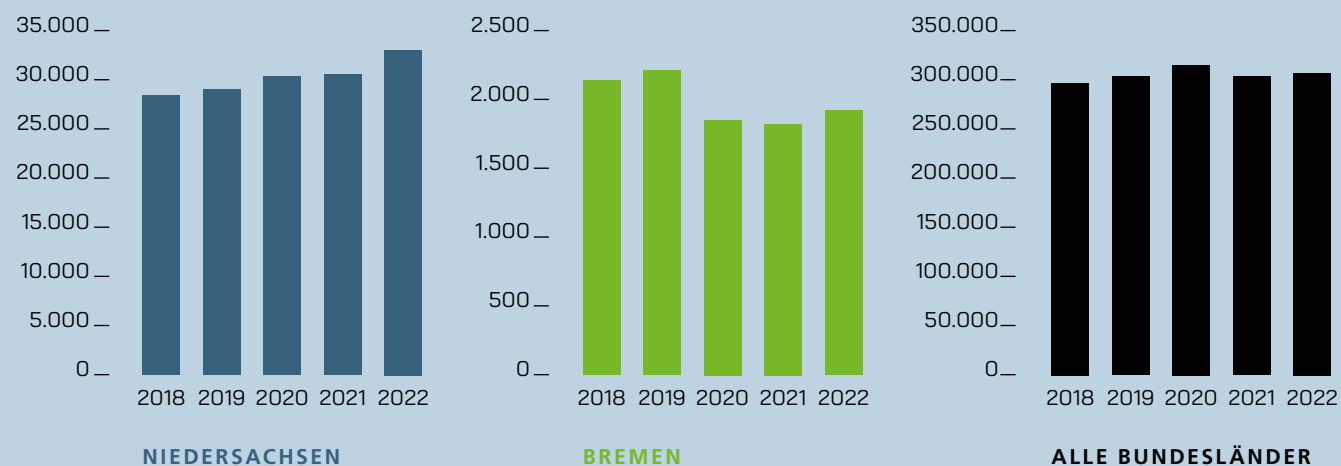
— Geschäftsklima-Index
— Geschäftslage-Index
— Geschäftserwartungs-Index

ALLGEMEINE STATISTISCHE DATEN DER LANDESÄMTER

Baufertigstellungen insgesamt
(neue Wohnungen in Neubau und Bestand)

	2018	2019	2020	2021	2022
Niedersachsen	27.400	28.400	30.270	30.230	32.074
Bremen	2.100	2.200	1.850	1.700	1.850
alle Bundesländer	287.400	293.000	306.376	293.393	295.300

WOHNEINHEITEN

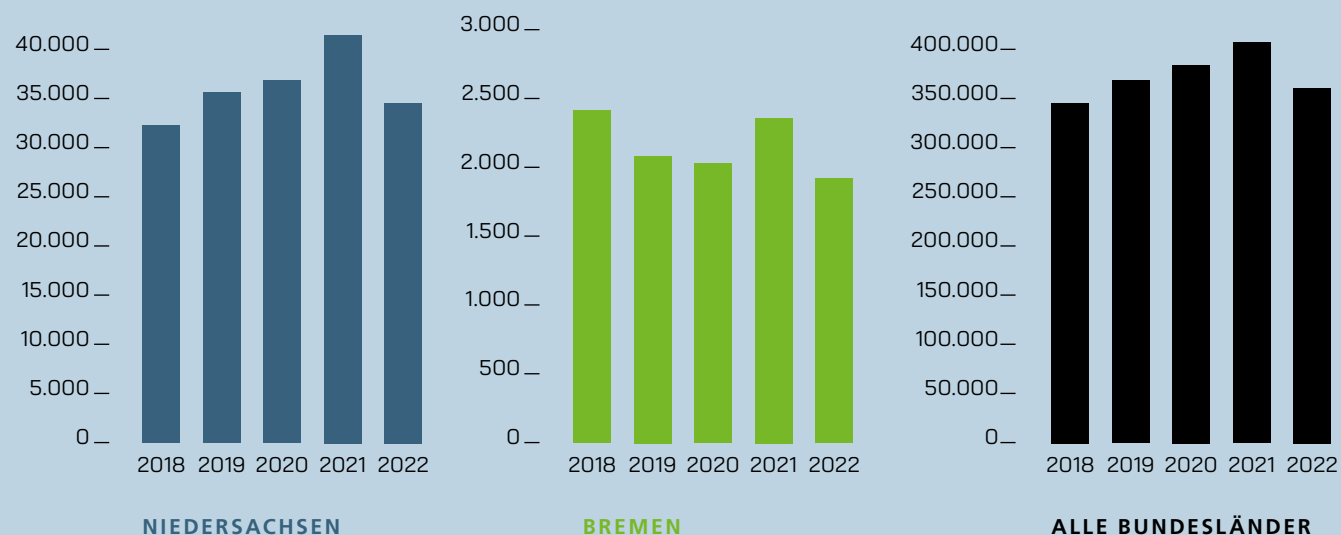


Baugenehmigungen insgesamt
(für neue Wohnungen in Neubau und Bestand)

	2018	2019	2020	2021	2022
Niedersachsen	31.980	35.079	36.087	40.069	33.491
Bremen	2.465	2.101	1.921	2.147	1.907
alle Bundesländer	346.800	360.500	368.400	380.900	354.400

Quelle: Landesamt für Statistik Bremen /
Landesamt für Statistik Niedersachsen

WOHNEINHEITEN



Anzeige

Wohnbereiche sichern

Wir ziehen für jede Situation eine flexible Lösung aus der Schublade – ganz sicher!

Überzeugen Sie sich selbst unter

www.assaabloy.com/PEU



ASSA ABLOY
Opening Solutions

Experience a safer and more open world

Anzeige

TECE
close to you



MEHR SICHERHEIT BEI SANIERUNGSPROJEKTEN.

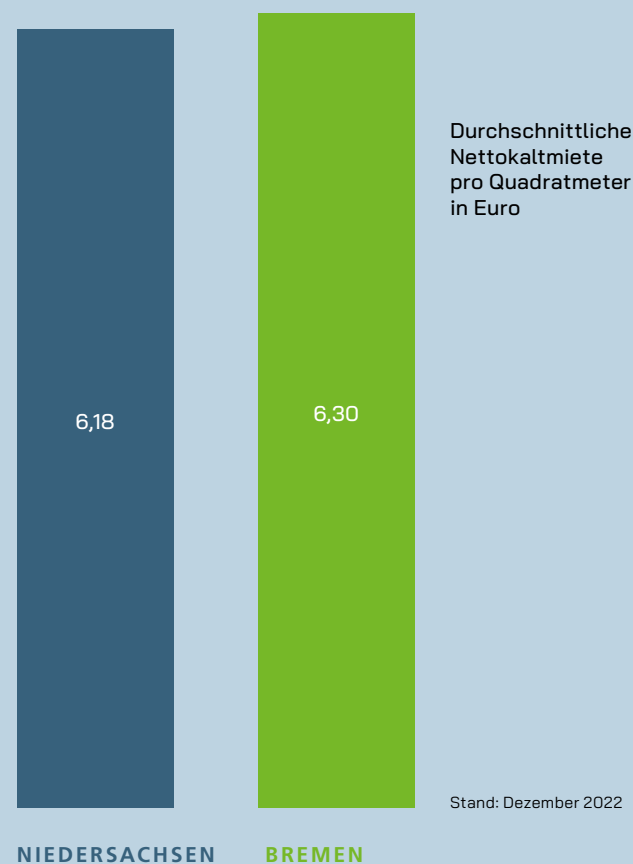
Sanieren mit vorgefertigten Installationswänden und -schächten sichert den Baufortschritt, vereinfacht die Planung und sorgt für gleichbleibende Qualität auf der Baustelle.



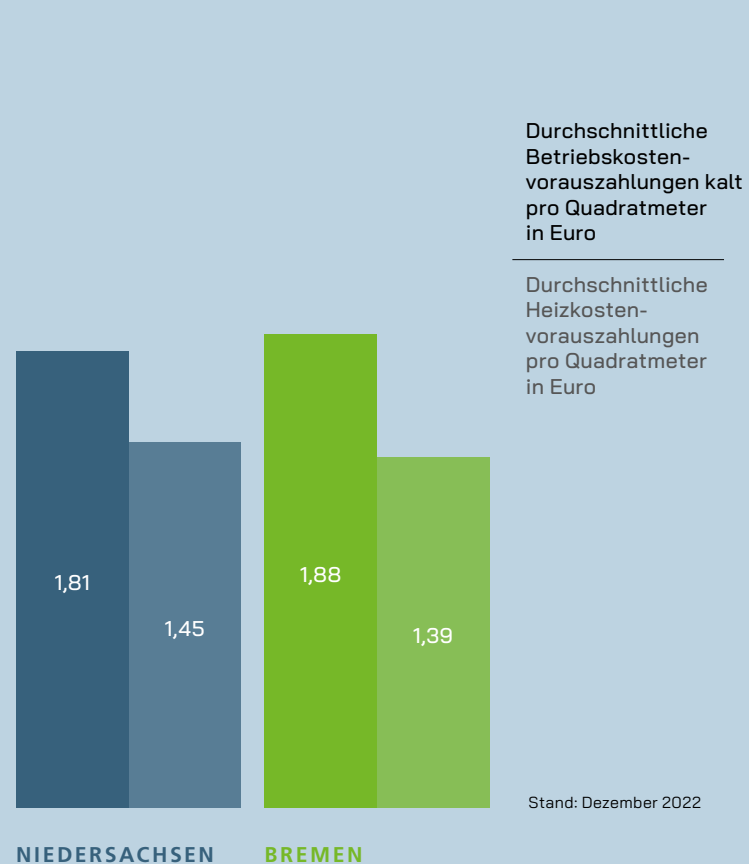
Mehr über Sanierungsprojekte mit TECEsystem lesen Sie im Whitepaper.
bauen-on-demand.de/sanierung

© igamm Architekturbüro

BESTANDSMIETEN



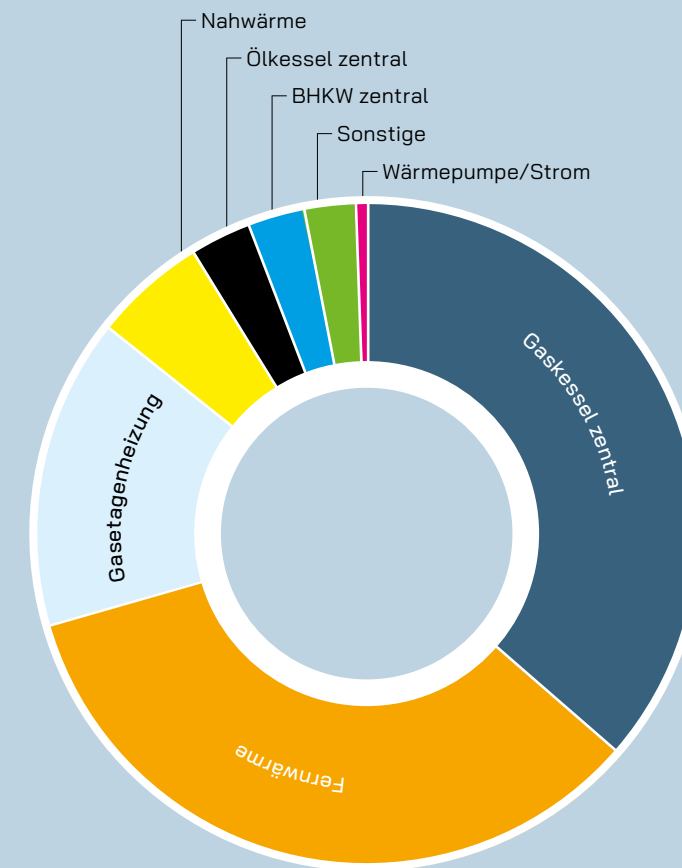
BETRIEBSKOSTEN / HEIZKOSTEN



WÄRMEVERSORGUNG

bei den vdw-Mitgliedsunternehmen

	in %
Gaskessel zentral	36,4
Fernwärme	35,0
Gasetagenheizung	15,4
Nahwärme	5,2
Ölkessel zentral	2,7
BHKW zentral	2,5
Sonstige	2,5
Wärmepumpe/Strom	0,4



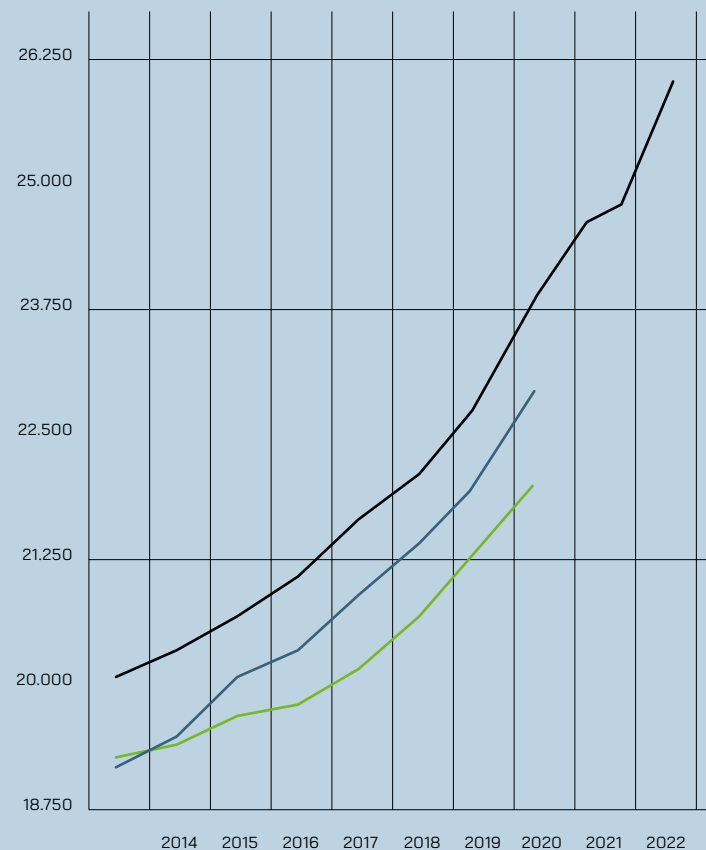
(je größer der Wohnungsbestand, desto geringer der Anteil an Gasheizungen und desto größer der Anteil an Fernwärme)

VERFÜGBARES EINKOMMEN JE EINWOHNER

Durchschnittliches verfügbares Einkommen je Einwohner in Euro

Jahr	Deutschland gesamt	Niedersachsen	Bremen
2014	20.298	19.571	19.496
2015	20.721	20.025	19.703
2016	21.101	20.346	19.810
2017	21.611	20.864	20.114
2018	22.189	21.424	20.712
2019	22.899	21.988	21.481
2020	23.752	22.877	22.037
2021	24.199	**	**
2022*	25.977	**	**

* letzter Stand ** es liegen keine Daten vor



WOHNUNGSBESTAND

Jahr	Deutschland gesamt	Niedersachsen	Bremen
2022	43.400.000	4.088.604*	356.784*
2021	43.100.000	4.057.466	355.024
2020	42.800.000	4.027.384	353.444
2019	42.500.000	3.999.256	351.738

* davon rd. 2,384 Mio. WE in Ein- und Zweifamilienhäusern
* davon rd. 122.500 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern

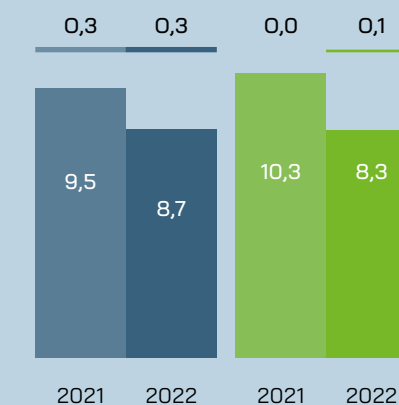
LEERSTAND

wegen Vermietungsproblemen

Jahr	Niedersachsen	Bremen
2022	0,3	0,0
2021	0,3	0,1

FLUKTUATION

Jahr	Niedersachsen	Bremen
2022	8,7	8,3
2021	9,5	10,3



BESCHÄFTIGTE DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN
ohne Vorstände und Geschäftsführer*innen

	Gesamt	Azubis
Niedersachsen	4.688	274
Bremen	1.308	64
VDW gesamt	5.996	338

Stand: Dezember 2022

MITGLIEDERBESTAND
der Wohnungsbaugenossenschaften im VDW

	Gesamt
Niedersachsen	199.360
Bremen	15.524
VDW gesamt	214.884

Stand: Dezember 2022

VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

	Gesamt	Genossenschaften	andere	Fördermitglieder
Niedersachsen	164	89	75	
Bremen	14	9	5	
VDW gesamt	178	98	80	23

WOHNUNGSBESTAND DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

	Eigener Bestand	davon mit öffentlichen Mitteln gefördert	für Dritte verwaltete Wohnungen	davon Eigentumswohnungen
Niedersachsen	268.727	34.753	18.891	12.404
Bremen	77.376	4.607	20.801	19.745
VDW gesamt	346.103	39.360	39.692	32.149

Stand: Dezember 2022



NEU

VALLOX
HOME of FRESH AIR

ValloSprint.

Komplette, zentrale Systemlösung für Neubau und Sanierung.

- ◆ Hohe Energieeinsparung mit bis zu 90% Wärmerückgewinnung.
- ◆ Hygienischer Luftaustausch für eine langfristige Sicherung des Immobilienwertes.
- ◆ Baustellengerechtes und vorkonfiguriertes Geräte- und Installationspaket pro Wohneinheit.
- ◆ Sehr leiser Betrieb.
- ◆ Attraktiver wie klar planbarer Anlagenpreis.

vallox.de

NFG
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

ALLES AUS EINER HAND
UNSER NETZWERK,
UNSERE LEISTUNGEN,
IHR MEHRWERT

IM AUFTRAG VON
GC GRUPPE G.U.T. TFG DTG HTI EFG ITG

UNSERE ANSPRECHPARTNER FINDEN SIE UNTER:
NFG-GRUPPE.DE



Heizen mit System.
Darauf können Sie vertrauen.

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit über 90 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für Wärmekomfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.

BRÖTJE
HEIZUNG

brötje.de



grewe Baummanagement

Ein Wartungsvertrag für Ihren Baumbestand

Wir machen Schluss – mit Einzelbeauftragungen, Dokumentationschaos sowie zeit- und kostenintensiven Arbeitsprozessen!

- ✓ Wir erfassen, verwalten und bewirtschaften Ihre Bäume.
- ✓ Wir organisieren Kontrolle, Pflege, Schnitt, Fällung und Rodung Ihrer Bäume.
- ✓ Wir pflanzen Ihre erforderlichen Ersatzbäume.
- ✓ Wir dokumentieren die Ausführung von Maßnahmen an Ihren Bäumen.
- ✓ Wir gewährleisten die Verkehrssicherheit Ihrer Bäume.
- ✓ Wir übernehmen Ihre Haftungsverpflichtung.
- ✓ Wir übermitteln Ihnen BK-gerechte Nachweise

Wir können das – digital oder analog.
Vereinbaren Sie eine umlagefähige "Kronen-Pauschale" mit uns.

grewe-gruppe.de



Serielle Strang- & Badsanierung IM BEWOHNTEN ZUSTAND AUS EINER HAND!



Mit Erfahrungen aus über **15.000 modernisierten Strängen und Bädern im bewohnten Zustand** ist Blome deutschlandweit Ihr Ansprechpartner für die Modernisierung im bewohnten Zustand.

Modernisieren mit Blome bedeutet ein **Festpreis**, ein **fester Bauzeitenplan**, nur ein Ansprechpartner und ein **Rundum-Sorglos-Paket**.

Über das Aufmessen jedes einzelnen Bades, die TGA-Planung, das Mietermanagement, den Schadstoffrückbau und dem Brandschutzkonzept, alles drin im Blome-Paket.

Unverbindliche
Kostenschätzung



Mit uns erreichen Sie die **3% Modernisierungsquote!**



Unser Spielstein in
Ihrem ESG-Reporting.



Mitglied im Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

www.musterknaben-eg.de



musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT



AUSSTELLER

Der vdw Niedersachsen Bremen bedankt sich bei allen Ausstellern und wünscht einen informativen und abwechslungsreichen Verbandstag in Bremen!



Kalorimeta GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel: +49 40 237 75 0
E-Mail: info@kalo.de



**Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG**
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel: +49 771 94 91 14 09
E-Mail: matthias.baer@minol.com
www.minol.de



ALHO Systembau GmbH
Hammer 1
51598 Friesenhagen
Tel: +49 2294 696-408
E-Mail: info@alho.com
www.alho.com



ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH
Attilastraße 61-67
12105 Berlin
Tel: +49 30 81 06-0
E-Mail: berlin@assaabloy.com
www.assaabloy.com/wowi



Blome GmbH & Co KG
Graf-Zeppelin-Strasse 12
33181 Bad Wünnenberg
Tel: +49 2957 98428-0
E-Mail: info@blome.org
www.blome.org



Musterknaben eG
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
E-Mail: stefan.ottens@musterknaben-eg.de
www.musterknaben-eg.de



**PGN Planungsgemeinschaft
Nord GmbH**
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel: +49 4261 92 93 27
Tel: +49 4261 92 93 -90
E-Mail: cg@pgn-architekten.de



**STIEBEL ELTRON DEUTSCHLAND
Vertriebs GmbH**
Dr.-Stiebel-Straße 12
37603 Holzminde
E-Mail: udo.steinberg@stiebel-eltron.de
Tel: +49 171 227 58 59
www.stiebel-eltron.de



**Bosch Thermotechnik GmbH -
Buderus Deutschland**
Sophienstraße 30-32
35576 Wetzlar
Tel: +49 5120 867 522 37
E-Mail: ralph.siegel@buderus.de
www.buderus.de



**Bosch Thermotechnik GmbH
Bosch Junkers Deutschland**
Postfach 13 09
73243 Wernau
Tel: +49 1806 3373 33
www.bosch-einfach-heizen.de



Grewe Holding GmbH
Knickchaussee 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel: +49 4261 97 08 0
www.grewe-gruppe.de



TECE GmbH
Hollefeldstraße 57
48282 Emsdetten
Tel: +49 2572 928-178
E-Mail: rainer.herding@tece.de
www.tece.de



Telekom Deutschland GmbH
Landgrabenweg 151
53227 Bonn
www.wohnungswirtschaft.telekom.de



Triflex GmbH Co. KG
Karlstraße 59
32423 Minden
Mobil: +49 170 8322464
E-Mail: sylvia.lamprecht@triflex.de
www.triflex.de



Haufe-Lexware Real Estate AG
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg
Tel: +49 761 898-3596
E-Mail: melanie.mack@haufe-lexware.com
www.haufegroup.com



Immomio GmbH
Grimm 12
20457 Hamburg
Tel: +49 (0) 40 882 159 891
E-Mail: cdurke@immomio.de
www.immomio.com | www.dit-digital.de



Innotec Abfallmanagement GmbH
Am Ihlberg 2-4
24109 Kiel-Melsdorf
Tel: +49 431 301 15 57
www.innotec-gruppe.de



Vallox GmbH
Von-Eichendorff-Straße 59a
86911 Dießen
Tel: +49 8807 94 66-0
E-Mail: info@vallox.de
www.vallox.de



Partner der
Immobilienwirtschaft

Vodafone Deutschland GmbH
Vertrieb Immobilienwirtschaft
Sascha Pralow
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
Tel: + 49 511 67 56 -4400
E-Mail: sascha.pralow@vodafone.com
www.vodafone.de/immobilienwirtschaft

Ganzheitlich digitale Lösungen

Mit der 360° Plattform von Immomio wird der Alltag rund um die Immobilie digitaler. Und einfacher!



Lernen Sie unsere 360° Plattform kennen.
vermieter.immomio.com

HERAUSGEBER

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

Leibnizufer 19
 30169 Hannover
 Tel.: 0511 12 65-01
 Fax: 0511 12 65-111
 E-Mail: info@vdw-online.de
 Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de

GESTALTUNG

Hunger & Koch®
www.hungerundkoch.com

DRUCK

QUBUS media GmbH
 Hannover



FOTOS

Titelfoto, S. 5 (unten): Adobe Stock; S. 2: envato elements
 ©RossHelen; S. 8: ©Andreas Burmann; S. 5: (1. von links)
 ©Pepe Lange; S. 7, 19: envato elements ©diegograndi;
 S. 11: envato elements @a_medvedkov; S. 13: LBEG, BAUER
 Maschinen GmbH, Daldrup & Söhne AG (c) GeoDienste GmbH

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

SERIELL BAUEN

Mit der **ALHO**
MODULBAUWEISE



PARTNER
 Rahmenvertrag
 serielles und
 modulares
 Bauen

ALHO Modulbau

**MODULARES BAUEN IST
 INDIVIDUALITÄT IN SERIE!**

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

Profitieren auch Sie von unseren Vorteilen:

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

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com

