



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



VDW-VERBANDSTAG 2024
3. bis 4. September in Emden

FIX UND FERTIG



FIX FERTIG



Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.



HERZLICH WILLKOMMEN ZUM VDW-VERBANDSTAG 2024 IN EMDEN!

Erstmals kommen der vdw und seine Mitgliedsunternehmen zu einem Verbandstag in Emden zusammen. Am 3. und 4. September versammelt sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft aus Niedersachsen und Bremen im neugestalteten „Festspielhaus am Wall“. Auf dem Programm stehen neben der satzungsgemäßen Mitgliederversammlung, Fachvorträge, Diskussionen und auch ein wenig Unterhaltung.

Die großen Jahrestreffen unserer Branche stehen nunmehr seit geraumer Zeit unter dem Eindruck einer schwerwiegenden Krise. Angelehnt an die Medizin könnte man dem Wohnungsbau ein „multiples Organversagen“ attestieren. Und die Medikamente, die von der Politik verordnet werden, sind mitunter schwer verdaulich und haben bisher nicht geholfen.

In schwierigen Zeiten haben sich die großen vdw-Veranstaltungen stets als Rückzugsort für die Mitgliedsunternehmen bewährt. Die wohnungswirtschaftliche Familie bietet nicht nur Halt, sondern auch Orientierung und fachkundige Unterstützung bei der Bewältigung der Probleme.

Auch beim diesjährigen Verbandstag findet man in kollegialen Gesprächen, in den Fachvorträgen von Professor Volker Quaschnig und Hauke Meyer, in den Grußworten von Oberbürgermeister Tim Kruithoff, Staatssekretär Frank Doods und GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser, beim Festvortrag von Professor Armin Nassehi und an den Ständen der Fachaussteller Antworten auf wichtige Fragen dieser Zeit. Ein großes Thema ist dabei natürlich die sozialverträgliche Transformation der Wohnungsbestände. Wie können die Klimaziele erreicht werden, ohne das bezahlbare Wohnen zu gefährden?

Wir freuen uns auf die Tage in Emden und danken den örtlichen Wohnungsunternehmen für die großartige Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung der Veranstaltung.

**Ihre Dr. Susanne Schmitt
Ihr Gerhard Viemann**



vdw Zukunftspreis
2024

URBANER WANDEL

VERANSTALTUNGSORT

Festspielhaus am Wall
Theaterstraße 5
26721 Emden

FRAGEN ZUM PROGRAMM

Tel.: 0511 12 65-127
03. – 04. September auch über Mobiltelefon: 0170 65 09 222

TAGUNGSBÜRO

E-Mail: verbandstag@vdw-online.de
geöffnet: 03. September von 12:30 bis 17:00 Uhr
04. September von 09:30 bis 17:00 Uhr

PROGRAMM: DIENSTAG 3. SEPTEMBER 2024

12:00 Uhr	ERÖFFNUNG TAGUNGSBÜRO
13:00 Uhr	„ZIELEINFAHRT“ der DESWOS-Benefiztour Mittagsimbiss
	ERÖFFNUNG FACHAUSSTELLUNG
14:30 Uhr	MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024 <i>anschließend konstituierende Sitzung des neuen Verbandsrates</i>
19:00 Uhr	ABEND der Arbeitsgemeinschaften <i>gesonderte Einladung</i>

Preisverleihung

Die Beiträge der Studierenden aus Niedersachsen und Bremen sind eingegangen. Eine Jury wählt die Gewinnerinnen und Gewinner aus. Auf dem vdw-Verbandstag in Emden findet die Verkündung der Preisträger statt. Die Ergebnisse können ab dem 5. September auf der Website www.vdw-zukunftspreis.de oder über den QR-Code eingesehen werden.

vdw-zukunftspreis.de



Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



Architektenkammer
Niedersachsen



a|k architektenkammer der
freien hansestadt bremen



Dr. Susanne Schmitt



Andreas Otto



Prof. Dr. Volker Quaschnig



Hauke Meyer



Tim Kruthoff



Frank Doods



Prof. Dr. Armin Nassehi



Ingeborg Esser

09:30 Uhr **ERÖFFNUNG TAGUNGSBÜRO** | Begrüßungskaffee mit kleinen Snacks

10:00 Uhr **ERÖFFNUNG FACHTAGUNG**

Dr. Susanne Schmitt | *vdw-Verbandsdirektorin*

Energie- und Klimakrise: Was wir bei der Energieversorgung und Gebäudebeheizung ändern müssen

Prof. Dr. Volker Quaschnig | *Berlin*

Der Klimapfad als Weg in die Insolvenz?

Dekarbonisierung sozial orientierter Bestandshalter im Realitätscheck

Hauke Meyer | *Projektleiter Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung*

12:00 Uhr **MITTAGSPAUSE**

13:00 Uhr **„SPEED-DATING“ mit Fachausstellern**

Alles in die Cloud? ERP-Strategien der Zukunft

Oliver Luttmann | *Geschäftsführer Aareon Deutschland*

Nachhaltigkeit durch Energieoptimierung

Detlef Meine | *Bosch Thermotechnik – Buderus Deutschland*

Grün statt Grau – oder die Verknüpfung von Wohnumfeld, Stadtklima und Abgabenlast?

Oliver Link | *Grewe Hannover GmbH*



Oliver Luttmann



Detlef Meine



Oliver Link

14:30 Uhr **Öffentliche Veranstaltung**

BEGRÜSSUNG

Andreas Otto | *Vorsitzender des vdw-Verbandsrates*

Dr. Susanne Schmitt | *vdw-Verbandsdirektorin*

GRUSSWORTE

Tim Kruthoff | *Oberbürgermeister der Stadt Emden*

Frank Doods | *Staatssekretär im Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung*

Ingeborg Esser | *Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen*

VERLEIHUNG „VDW-ZUKUNFTSPREIS“

FESTVORTRAG

Multiple Krisen. Chancen jenseits großer Gesten

Prof. Dr. Armin Nassehi | *München*

18:00 Uhr **EMPFANG** der NT Nordwestdeutsche Treuhand

19:00 Uhr **Ein SWING-voller VDW-FESTABEND**
mit **Tom Gaebel**



DONNERSTAG 5. SEPTEMBER 2024
Individuelle Abreise



Tim Kruthoff
Oberbürgermeister der Stadt Emden



Moin, sehr geehrte Damen und Herren,

es ist mir eine besondere Freude, Sie zum Verbandstag der Wohnungswirtschaft Niedersachsen hier in Emden willkommen zu heißen. Unsere Stadt ist stolz darauf, Sie in unserem neuen Festspielhaus am Wall begrüßen zu dürfen.

Sie wissen alle: Selten zuvor stand die sozialorientierte Wohnungswirtschaft vor einer derartigen Fülle an Herausforderungen und Problemen wie derzeit. Die Auswirkungen der wirtschaftlichen Krisen, steigende Baukosten und nicht zuletzt der demografische Wandel stellen uns alle vor große Aufgaben. Auch in Emden sind diese Themen präsent und erfordern unsere volle Aufmerksamkeit und Innovationskraft.

In den vergangenen Jahren haben wir in unserer Seehafenstadt umfangreiche Erfahrungen gesammelt, die uns geholfen haben, mit diesen Herausforderungen umzugehen. Ein herausragendes Beispiel dafür ist das Förderprogramm „Soziale Stadt“ im Stadtteil Barenburg. Seit seiner Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ stand Barenburg über 15 Jahre hinweg im Zeichen einer ganzheitlichen Erneuerung. Während der Laufzeit des Programms bis Ende 2017 wurden zahlreiche Aktivitäten und Projekte initiiert, die nicht nur das äußere Erscheinungsbild des Stadtteils, sondern auch das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner erheblich verbessert haben.

Die Erfolge dieses Programms können sich sehen lassen: Barenburg hat sich von einem Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf zu einem lebendigen und integrativen Ort gewandelt, der heute als Vorbild für andere Quartiere dienen kann. Diese positive Entwicklung ist das Ergebnis der Zusammenarbeit vieler Akteure, darunter städtische Planer, soziale Einrichtungen und vor allem die engagierten Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Es zeigt, dass die Herausforderungen, vor denen wir stehen, lösbar sind – wenn wir gemeinsam, kreativ und entschlossen handeln.

Dennoch: Die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Krise beim Wohnungsbau betreffen uns in Emden genauso wie in anderen Städten und Regionen. Steigende Baukosten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum machen deutlich, dass wir neue Wege finden müssen, um die Wohnversorgung unserer Bevölkerung auch in Zukunft sicherzustellen. Dabei spielt der demografische Wandel eine entscheidende Rolle: Unsere Stadt, wie viele andere auch, muss sich auf die veränderten Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung einstellen und gleichzeitig attraktive Lebensräume für junge Familien schaffen.

In Emden sind wir jedoch fest entschlossen, diesen Herausforderungen mit neuen Ideen und Konzepten zu begegnen. Die Erfahrungen, die wir in Emden gesammelt haben, sind dabei ein wertvoller Fundus, aus dem wir schöpfen können. Gleichzeitig arbeiten wir kontinuierlich daran, unsere Stadt weiterzuentwickeln und die Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen.



Ich bin zuversichtlich, dass dieser Verbandstag nicht nur dazu beitragen wird, Lösungen für die aktuellen Probleme in der Wohnungswirtschaft zu finden, sondern auch neue Impulse für unsere Arbeit geben wird. Die Herausforderungen, vor denen wir stehen, sind gewaltig, aber sie bieten uns auch die Chance, die Zukunft unserer Städte und Gemeinden aktiv zu gestalten. Nutzen wir diese Chance – im Interesse unserer Bürgerinnen und Bürger und für eine nachhaltige und sozial gerechte Wohnversorgung.

Ich wünsche Ihnen allen einen inspirierenden und erfolgreichen Verbandstag mit vielen fruchtbaren Diskussionen und neuen Erkenntnissen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich zu vernetzen, voneinander zu lernen und gemeinsam an den Lösungen zu arbeiten, die unsere Städte und Gemeinden für die Zukunft stark machen.

Ich hoffe sehr, dass Sie die Zeit in unserer Seehafenstadt auch abseits Ihres Austauschs genießen können. Herzlich willkommen in Emden!

Ihr Tim Kruthoff

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

vdw

VERBANDSTAG

**WIR
FREUEN
UNS**

AUF IHREN
BESUCH
BEIM VDW-
VERBANDSTAG

**03. & 04.
SEPTEMBER
2024**

Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

KALO

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



PLANEN

BAUEN

grewe

Ein Partner für all Ihre
Ideen und Wünsche.

Wir schaffen grüne Welten.
grewe-gruppe.de

INSTANDHALTEN

UNTERHALTEN



Olaf Lies
Niedersächsischer Minister für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

Niedersächsische Wohnungspolitik:

vdw ist starker und kritischer Partner

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bau- und Wohnungswirtschaft befindet sich seit Jahren in herausfordernden Zeiten. Das hat zuletzt auch nochmal der vdw mit der Veröffentlichung seiner Zahlen speziell auch für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft deutlich gemacht. Die Preissteigerungen und die Inflation – zum immensen Teil bedingt durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine – haben zu einem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt geführt. In der jüngsten Vergangenheit war es für die Unternehmen wirtschaftlich kaum noch möglich, genügend Wohnraum zu schaffen.

Wir haben uns in Niedersachsen baupolitisch viel vorgenommen und tun alles, um den Wohnungsbau wieder in Gang zu bringen. Mit den Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung vereinfachen wir den Umbau von Bestandsimmobilien ganz erheblich, indem wir Standards gesenkt haben. Auch für den Neubau sind zahlreiche Neuerungen vorgesehen. So wurde zum Beispiel die Pflicht zur Errichtung von Einstellplätzen für Autos aufgehoben. Grenzabstände wurden verringert, so dass das Grundstück besser bebaubar ist. Mit einer Innovationsklausel werden Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen ermöglicht. Zudem wurde mit der Novelle der landesrechtliche Teil des „Bau-Turbo-Pakts“ umgesetzt, der zwischen Bund und Ländern Anfang November 2023 geschlossen wurde. Mit dem Pakt sollen Baulücken rascher genutzt, Dächer einfacher bebaut oder auch brachliegende Flächen in Wohnraum umgewandelt werden.

Mit diesem Impuls-Paket wird der Umbau von Bestandsimmobilien ganz erheblich vereinfacht, und mit den Erleichterungen für den Neubau wird das Bauen insgesamt beschleunigt und günstiger.

Die neue Gesetzesgrundlage ist seit dem 1. Juli in Kraft und fand nicht nur in Niedersachsen fraktionsübergreifend Anklang, sondern auch in der Branche, in anderen Bundesländern und über die deutschen Grenzen hinaus. Es ist ein großes Paket unter der Überschrift „einfacher, schneller, günstiger“. Und vielleicht können wir mit diesem baupolitischen Paket auch Vorbild sein für andere Politikbereiche in Sachen Bürokratieabbau und Beschleunigung. Wir freuen uns auf jeden Fall sehr, dass der vdw hier als starker und kritischer Partner an unserer Seite ist.

Eine zweite Stellschraube ist die Gründung der Landeswohnungsgesellschaft „WohnRaum Niedersachsen“. Wir haben eine Gesellschaft für das ganze Land geschaffen und nun ein zusätzliches Instrument, um in Zukunft Lösungen für schwer vermittelbare Bestandsimmobilien zu schaffen. Und: Wir wollen unseren Teil zum Entstehen neuer Wohnangebote beitragen und Druck aus dem Wohnungsmarkt nehmen. Es liegen zahlreiche Projekte – teilweise mit Baugenehmigungen und bewilligten Förderdarlehen – in der Schublade zahlreicher Unternehmen. Da für diese Projekte in dem derzeitigen Marktumfeld kaum Käufer zu finden sind, werden viele Bau-



vorhaben schlicht nicht errichtet. Ein gordischer Knoten, den wir durchtrennen und somit Sicherheit in den Markt bringen wollen, indem wir als garantierter Endabnehmer den Bau dieser Projekte zeitnah ermöglichen.

Wir sind davon überzeugt, dass die angespannte Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt, in Verbindung mit der mittlerweile auch kritischen Situation der Bauwirtschaft, unbedingt nach neuen Denkansätzen und beherztem Handeln verlangen, um kurzfristig zu einer Stabilisierung der Bau- und Wohnungswirtschaft beizutragen. Auch in der „WohnRaum Niedersachsen“ ist der vdw partnerschaftlich vertreten und verfügt über einen Sitz im Aufsichtsrat.

Fakt ist, dass wir unseren Bauzielen von 40.000 Wohnungen bis 2030, die wir uns gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft gesteckt haben, hinterherhängen. Wir werden noch viele Jahre erheblich investieren müssen. Aber die Ansätze, die wir jetzt gemeinsam verfolgen, stimmen mich zuversichtlich, dass die Trendwende gelingen kann.

Ihr Olaf Lies



Özlem Ünsal
 Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
 der Freien Hansestadt Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

es freut mich, Ihnen als Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Freien Hansestadt Bremen meine besten Wünsche für den vdW-Verbandstag zu übermitteln. Sie, die Mitglieder des vdW, verfügen mit rund 80 000 Wohneinheiten über einen bedeutenden Bestand an Mietwohnungen im Land Bremen. Das bedeutet, dass mehr als jeder fünfte Mensch in Bremen in einer Ihrer Wohnungen lebt. Damit sorgen Sie für ein qualitativ hochwertiges und kostengünstiges Wohnangebot, das das Mietniveau positiv beeinflusst. Sie sind als soziale Vermieterinnen und Vermieter unsere wertvollen Partner. Bei Ihnen steht – wie Sie sagen – der Mieter als Mensch im Mittelpunkt und nicht die Rendite. Und dabei wollen wir Sie weiter unterstützen.



Das letzte Jahr war für die gesamte Branche herausfordernd. Zuletzt haben wir uns im Juni 2024 in Hannover ausgetauscht und verpflichtet, gemeinsam Lösungen zu finden. In vielen norddeutschen Städten und Gemeinden fehlen zunehmend bezahlbare Wohnungen. Der Neubau stagniert, eine Trendwende ist noch nicht in Sicht. Vor diesem Hintergrund sind im Juni dieses Jahres die Leiterinnen und Leiter der Bauressorts der norddeutschen Bundesländer in Hannover zum „Norddeutschen Wohngipfel“ zusammengekommen und haben eine gemeinsame Erklärung abgegeben. Denn die Bauwende ist die zentrale Herausforderung für die Nordländer.

Die norddeutschen Landesregierungen haben dafür die Weichen gestellt. Mit der Novellierung unserer Bauordnungen erleichtern wir nicht nur den Um- und Ausbau unserer Gebäudebestände, sondern machen auch den Neubau schneller, effizienter und damit günstiger und bezahlbar. In unseren Quartieren leben die meisten Menschen, deshalb wollen wir den Bestand ertüchtigen und fehlende Wohntypen neuerrichten. Quartiersstärkende Maßnahmen bieten in Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten passgerechte und wirksame Lösungen – auch in energetischer Hinsicht.

Um die aktuellen Herausforderungen zu meistern, bedarf es weiterhin einer engen Zusammenarbeit aller Beteiligten. Deshalb möchte ich die Bedeutung dieser Kooperation besonders hervorheben. Unsere Zusammenarbeit ist ein entscheidender Schlüssel für sozial gerechtes und effizientes Wohnen und Bauen. Lassen Sie uns gemeinsam weiter vertrauensvoll daran arbeiten.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Verbandstag.
Ihre Özlem Ünsal

Anzeige

**103 NIEDERLASSUNGEN,
6.700 MITARBEITER,
23.000 BETREUTE IMMOBILIEN**

Umsatzentwicklung 2000–2024*(Planung)

Jahr	NL-Anzahl	Umsatz Gesamt
2000	25	25
01	29	29
02	32	32
03	35	35
04	38	38
05	41	41
06	42	42
07	47	47
08	52	52
09	57	57
10	68	68
11	65	65
12	73	73
13	83	83
14	87	87
15	96	96
16	104	104
17	110	110
18	119	119
19	130	130
20	139	139
21	155	155
22	168	168
23	190	190
24	210	210

**POWER
5.000
Maschinen**

**820.000
Treppenhäuser
34 Mio. qm²
Grünfläche
6,6 Mio. qm²
Winterdienst**

**820.000
Treppenhäuser
34 Mio. qm²
Grünfläche
6,6 Mio. qm²
Winterdienst**

KOOPERATIONEN:
TANA
MOERSCHEN
PELLENC
und viele weitere

UNSERE NEUESTE INNOVATION:
das Quad für alle Fälle, z. B. für die Müllbereitstellung, zum Mulchen oder für den Winterdienst

**MEHR ALS
40
Jahre erfolgreich im Einsatz**

**EINSPARUNG
mehr als
22 Tonnen
CO₂
7,0 Tonnen
Rohöl
3,8 Tonnen
Kunststoff**

**11
NIEDERLASSUNGEN
in Niedersachsen
und Bremen**

**IMMOBILIEN
SERVICE
DEUTSCHLAND**
www.isd-service.de

IHR PERSÖNLICHER KONTAKT
Rolf Währer
Regionalleitung
Rolf.Waehrer@isd-service.de

**ZU UNSEREM
IMAGEFILM**

**Besuchen
Sie uns!**

Anzeige

!nnotec
schädlingsbekämpfung

Schnell – nachhaltig – diskret: die Innotec Schädlingsbekämpfung

Mancher Besuch kommt ungelegen und bleibt länger, als einem lieb ist. Ratten, Ameisen und Wespen sind vielerorts nicht nur lästig – sie beeinträchtigen Mensch, Fauna, Flora und Material gleichermaßen. Mit der Erfahrung aus einem Vierteljahrhundert Marktführerschaft im Abfallmanagement bietet die Innotec Schädlingsbekämpfung das beste Lösungspaket im Bereich Pest Control – inkl. **ePermanent-** und **Non-Tox-**Systemen.

powered by **!nnotec**
abfallmanagement

13



Axel Gedaschko
Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

In seinem Gründungsjahr 1909 stand für den vdw vor allem die Vertretung des genossenschaftlichen Wohnens im Fokus. Heute vertritt der Verband die privaten, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen mit einer starken Stimme. Und der GdW ist als Bundesverband stolz, den vdw mit seiner jahrzehntelangen Erfahrung als sehr erfolgreiches Mitglied zu haben.

Zum Jahresbeginn ist das Geschäftsklima im Wohnungsbau auf den niedrigsten jemals gemessenen Wert gefallen. Mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen klagte im Januar über einen Auftragsmangel, zeitgleich werden immer noch Bauprojekte storniert. Und die schwierigen Rahmenbedingungen für den Neubau – gestiegene Zinsen und Baukosten – haben sich weiterhin kaum geändert. Derzeit ist generell kein bezahlbarer Wohnungsbau für die Mitte der Gesellschaft mehr möglich. Die Bundesregierung steht unter enormem Handlungsdruck, wenn sie soziale Spaltung durch die Probleme auf dem Wohnungsmarkt mit wirksamen Lösungen verhindern will.

In Deutschland fehlen aktuell Hunderttausende Wohnungen, Tendenz steigend. Ihr Ziel von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr verfehlt die Bundesregierung meilenweit. Die Baugenehmigungen gehen Monat für Monat weiter zurück. Dieser Zustand ist gefährlich für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und extrem schädlich für den Wirtschaftsstandort Deutschland, da ohne notwendigen zusätzlichen Wohnraum keine geregelte Zuwanderung in den deutschen Arbeitsmarkt stattfinden kann.

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Deshalb ist es nicht nachzuvollziehen, dass die Regierung zwar an mittelfristigen Antworten arbeitet, aber keine Lösungsansätze für die akute Notlage auf dem Wohnungsmarkt hat. In den vergangenen Monaten hatten immerwährendes Förderchaos und die weiter abschmelzende Unterstützung von einem ohnehin geringen Sockel den Eindruck gemacht, dass die Regierung zusieht und auf bessere Zeiten hofft. Für die Menschen in Deutschland bedeutet das aktuell, dass die Suche nach einer Wohnung in den meisten Regionen immer schwieriger, ja teilweise aussichtslos ist.

Das Land Niedersachsen Bremen ist mit seiner neuen Landesbauordnung einen mutigen und wichtigen Schritt gegangen: Die Landesbauordnung hat enormes Potenzial, um den festgefahrenen Wohnungsneubau wieder in Schwung zu bringen. Die Landesregierung hat mit der Novelle der Landesbauordnung an den richtigen Stellschrauben gedreht. Durch die abgesenkten Standards bei Umbaumaßnahmen im Bestand als auch durch die Erleichterungen im Neubaubereich werden Baukosten spürbar gesenkt. Das führt direkt zu geringeren Wohnkosten und somit einer Entlastung Tausender Mieterhaushalte. Nach Jahren des Stillstands, in denen es der Politik trotz großer Bekenntnisse nicht gelungen ist, den Wohnungsbau einfacher, schneller und günstiger zu gestalten, liegen nun endlich konkrete Lösungsvorschläge auf dem Tisch. Hier hat der Austausch zwischen der Wohnungswirtschaft und der Politik sichtbar Früchte getragen.



Auch weiterhin setzen wir uns gemeinsam mit dem vdw für eine Politik ein, die die Bedürfnisse der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und deren Mieter berücksichtigt. Dazu gehören Maßnahmen zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Schaffung eines investitionsfreundlichen Umfelds. Nur durch einen konstruktiven Dialog zwischen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft können wir langfristig tragfähige Lösungen für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden entwickeln.

In diesem Sinne freue ich mich auf die weitere Zusammenarbeit mit dem vdw. Gemeinsam werden wir die Herausforderungen meistern und einen Beitrag zu einer lebenswerten und nachhaltigen Zukunft für alle Menschen in Deutschland leisten. Ich danke dem Verband, seinen Gremien und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die großen Leistungen und das überzeugende Engagement zum Wohle der Wohnungswirtschaft.

Ihr Axel Gedaschko



Der Klimapfad als Weg in die Insolvenz? Die Dekarbonisierung sozial orientierter Wohnungsunternehmen im Realitätscheck

Bei sozial orientierten Wohnungsunternehmen mit geringen Durchschnittsmieten wird besonders offensichtlich, wie schwierig es ist, Klimaschutz, Bezahlbarkeit und wirtschaftliche Machbarkeit zu vereinen. Mit Unterstützung der Initiative Wohnen.2050 hat Hauke Meyer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. Kostenfaktoren und Refinanzierungsmöglichkeiten für verschiedene Dekarbonisierungsszenarien untersucht. Die wichtigsten Ableitungen aus dieser Studie sind nachfolgend zusammengefasst. Dabei zeigt sich, unter welchen Rahmenbedingungen die Wärmewende und ein treibhausgasneutraler Gebäudebestand machbar oder aber unmöglich werden.

Große Effekte von Zielstandard, Modernisierungstau und Fernwärmepotenzial

Von acht untersuchten Dekarbonisierungsszenarien war einzig die günstigste Portfoliovariante ohne Modernisierungstau, mit hohem Fernwärmepotenzial und weniger ambitioniertem Zielstandard (Niedertemperatur-Ready) unter den aktuellen förderpolitischen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen umsetzbar. Alle weiteren Szenarien hatten stetig steigende Jahresfehlbeträge zur Folge. Beim gegenteiligen Szenario mit hohem Modernisierungstau, keiner Fernwärme und ambitionierterem Zielstandard (Effizienzhaus 70) fallen gar 14-mal höhere Investitionskosten an als beim günstigsten Szenario.

Auch ein Vergleich der CO₂-Vermeidungskosten zeigt, dass sowohl Modernisierungstau (im Sinne eines schlechteren energetischen Ausgangszustands) als auch ambitionierte Zielstandards und fehlendes Fernwärmepotenzial für Unternehmen zur besonderen Belastung werden. Nach Einbezug der aktuellen Förderkulisse werden bei diesen Portfolioeigenschaften zwischen 20 bis 27 Euro mehr Investitionen fällig, um ein Kilogramm CO₂ bei den Jahresemissionen der simulierten Unternehmen mit 4.500 Wohneinheiten einzusparen.



HAUKE MEYER

ist Politischer Referent und Projektleiter beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. Der Politikwissenschaftler hat kürzlich ein berufsbegleitendes, immobilienwirtschaftliches Zweitstudium abgeschlossen. Von den Erkenntnissen der praxisorientierten und in Kooperation mit der Initiative Wohnen.2050 e.V. entstandenen Abschlussarbeit berichtet der Artikel. Darüber hinaus stehen ein Diskussionspapier als Kurzversion der Masterarbeit sowie die Komplettversion der Masterarbeit als Download zur Verfügung.

Am 4. SEPTEMBER UM 10 UHR referiert Hauke Meyer auf dem Verbandstag zum Thema:

**Der Klimapfad als Weg in die Insolvenz?
Dekarbonisierung sozial orientierter Bestandshalter im Realitätscheck**

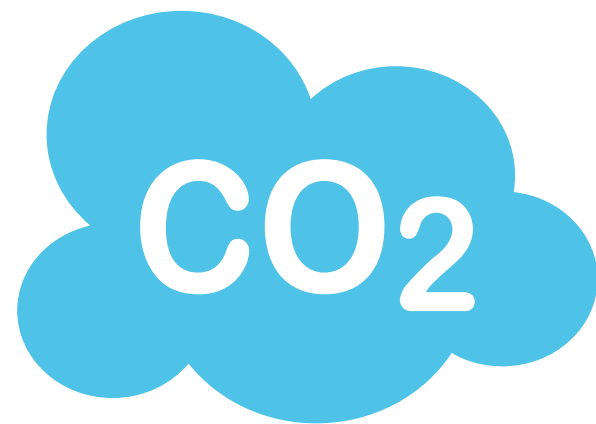
Bezahlbar und klimaneutral als Widerspruch:
Wie umgehen mit dem unsanierten
Nachkriegsbestand?

Die hohen Mehrkosten bei einzelnen Portfolioeigenschaften zeigen, dass die Unternehmen bei der Wärmewende vor sehr unterschiedlichen Belastungen stehen. Ein schlechter Ausgangszustand der Gebäude (z.B. aufgrund eines hohen Portfolioanteils an weitestgehend unsaniertem Nachkriegsbestand) ist besonders problematisch. Alle untersuchten Szenarien mit dieser Eigenschaft sind unwirtschaftlich, obwohl die Investitionen gleichmäßig bis 2045 gestreckt simuliert wurden. Es kann natürlich nicht ausgeschlossen werden, dass in der Vergangenheit in manchen Fällen nicht nachhaltiges unternehmerisches Handeln durch aufgeschobene Instandhaltung oder fehlende Rücklagenbildung zur schwierigen Situation bei hohem Modernisierungstau beigetragen haben. Allerdings ist die aktuell schwierige Ausgangssituation bei den betroffenen Unternehmen Stand heute schlicht gegeben. Anerkennend muss zudem festgehalten werden, dass z.B. im Falle kommunaler Unternehmen Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin in der Regel auch der lokalen Gemeinschaft zugutekommen. Zudem könnten weitere wirtschaftliche und politische Zwänge auf die Investitionstätigkeit in Neubau oder soziale Infrastruktur gewirkt haben bzw. weiter wirken. Hier ist es die gesellschaftspolitisch sehr bedeutende Aufgabe, pragmatische Wege zu finden, Bezahlbarkeit mit ambitionierten Beiträgen zum Klimaschutz zu vereinen.

Effizienzpragmatismus als
größter unternehmerischer Hebel

Entscheidungsträger:innen in Wohnungsunternehmen können einen hohen Modernisierungstau nicht verändern und Fernwärmepotenziale sind nur bedingt über Verhandlungen mit Versorgern beeinflussbar. Zielstandard und Umfang der Effizienzmaßnahmen bieten somit den naheliegendsten Hebel zur unternehmerischen Gestaltung, um die teils immensen Finanzierungslücken zumindest etwas zu schließen. Diese Realität anzuerkennen, muss auch Basis von Ordnungsrecht und Förderung sein, weshalb ordnungsrechtliche Bestrebungen für pauschale und sehr hohe Mindeststandards für alle Bestandsgebäude in die Irre führen.

Hohe Fernwärmepotenziale bzw. -bestände sind betriebswirtschaftlich aus Sicht der Wohnungsunternehmen ein positiver Einflussfaktor. Im Rahmen der Studie werden aber keine Erkenntnisse darüber gewonnen, inwiefern die eingesparten Kosten nicht auf anderer Seite in ähnlichem Maße durch Energieversorger bzw. Verbraucher:innen zu tragen wären und damit über erhöhte Wärmekosten einkommensschwächere Mietende genauso stark oder gar stärker belasten. Hier bräuchte es weitere fundierte Untersuchungen, denn das Gleichgewicht zwischen ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit zu finden bleibt auch bei netzgebundenen Wärmelösungen eine große Herausforderung.



Refinanzierungspotenziale aus Mieterhöhungen gering

Die aktuelle Förderkulisse bevorzugt in den untersuchten Szenarien die ohnehin etwas realistischeren Dekarbonisierungsszenarien mit weniger ambitionierter Energieeffizienz und ohne Modernisierungstau. Dies liegt einerseits an den höheren Förderquoten für Einzelmaßnahmen bei minimalinvasiven Modernisierungen. Zum anderen werden die maximal förderfähigen Kosten bei den sehr umfassenden Investitionen in die schlechtesten Energieeffizienzklassen übertroffen, sodass die Gesamtförderquoten im Verhältnis zu den nötigen Gesamtinvestitionen geringer sind.

Die Refinanzierungspotenziale aus Mieterhöhungen sind insbesondere bei den kostenintensivsten Szenarien mit schlechtem Gebäudezustand und niedrigen Ausgangsmieten gering. Hier sind die sozial orientierten Unternehmen besonders benachteiligt. Ihre niedrigen Ausgangsmieten beschränken unter anderem aufgrund der Kappungsgrenzen den Refinanzierungsspielraum. In den untersuchten Szenarien übertreffen die rein rechnerisch ermittelten Umlagepotenziale die faktisch möglichen Kappungsgrenzen häufig und teils sehr deutlich. Zugleich können in der Realität aus sozialen und politischen Gründen die Umlagemöglichkeiten ohnehin nicht voll ausgeschöpft werden bzw. wären in strukturschwachen Märkten auch gar nicht zu realisieren. Hier gilt es, die besonders herausfordernde Situation der sozial orientierten Bestandhalter anzuerkennen. Querfinanzierungen aus dem Gesamtbestand sind zudem schwierig, wenn in der Breite zu vergleichsweise niedrigen Ausgangsmieten (auch für etwaige wohlhabendere Mietende) und nicht ausschließlich renditeorientiert vermietet wird.

Neue Geschäftsmodelle als Hoffnungsschimmer?

Die begrenzten Refinanzierungsmöglichkeiten über die Miete und die nicht auskömmliche Förderung bei angespannter Haushaltssituation lassen den Blick zur Kostenseite wandern. In die Analyse wurden keine Effekte serieller Ansätze oder von „Smart Metering“ einbezogen. Hier gilt es, weiter an Kosteneffekten zu arbeiten. Neue Geschäftsmodelle für Wohnungsunternehmen auf Seiten der Energieerzeugung bieten weitere Potenziale. Photovoltaik und Mieterstrom wurden ebenfalls

nicht einbezogen, könnten zukünftig jedoch entscheidend positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Dekarbonisierung wirken bzw. neue CO₂-bilanzielle Verrechnungsmöglichkeiten sowie Liquidität bringen.

Zunächst bleibt jedoch die Erkenntnis: Ohne höhere Förderung, Abstriche bei der Sanierungstiefe sowie neue Geschäftsmodelle und Kostensenkungen wäre der Dekarbonisierungspfad für viele sozial orientierte Wohnungsunternehmen ein Weg in die Insolvenz.



Nicht den Anschluss verpassen!

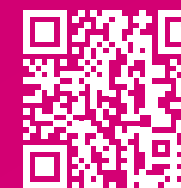
T-GLASFASER



Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

Seien Sie als Immobilienbesitzer*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!



Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**



Connecting
your world.

WoWi-Trio radelt für einen guten Zweck



Hannover/Bremen. Zum zweiten Mal setzen sich Ostland-Vorstand Andreas Wahl und Heimatwerk-Aufsichtsratsvorsitzender Detlef Meine für einen guten Zweck aufs Fahrrad. Aus dem Duo wird jetzt sogar ein Trio: Lukas Russmann, Prokurist bei meravis, steigt ebenfalls in den Sattel.

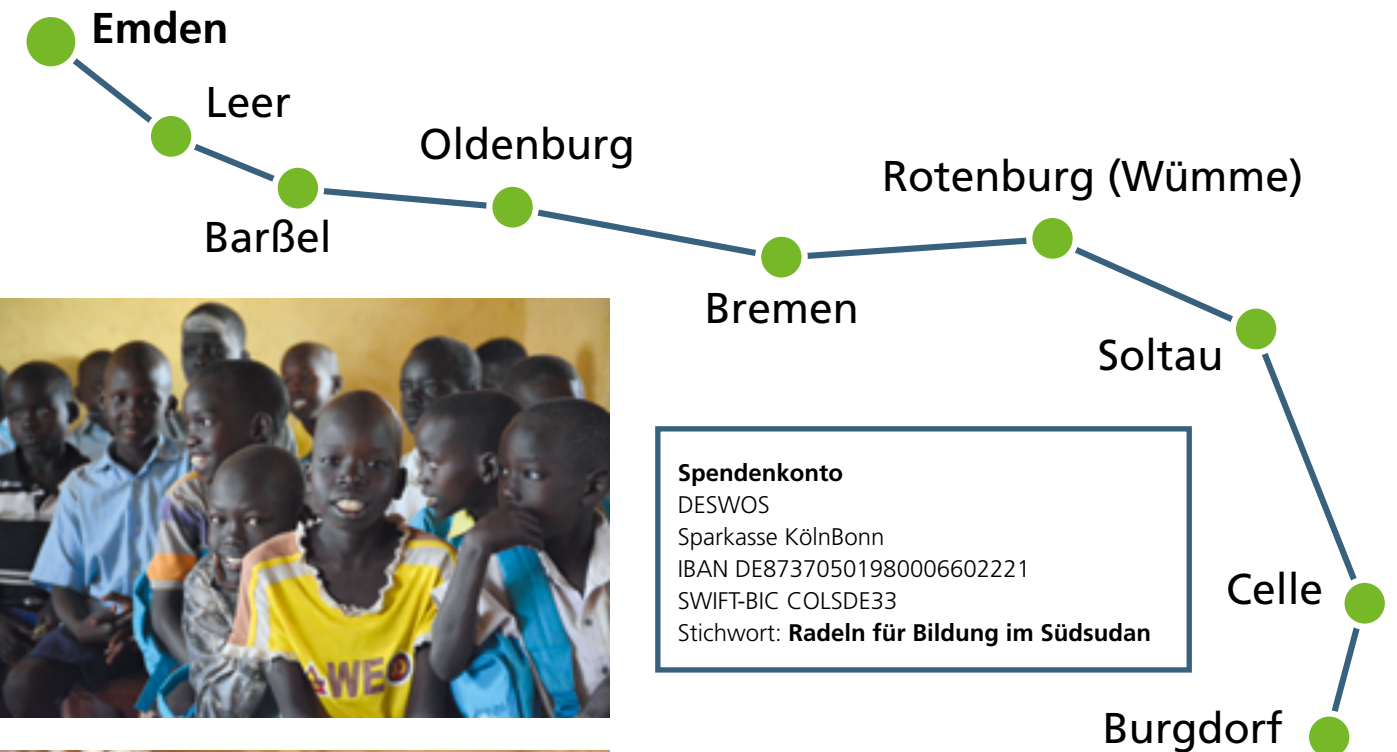
Nachdem Wahl und Meine im vorigen Jahr von Hannover bis Berlin geradelt waren, steht in diesem Jahr die Strecke von Burgdorf nach Emden an. Insgesamt stolze 330 Kilometer. Mit Gegenwind aus nordwestlicher Richtung darf gerechnet werden.

Also erneut ein sehr sportliches Unterfangen, das sich die drei Radfahrer vorgenommen haben. Unterstützt werden sie von einem engagierten Team um Melanie Mahn (Vorstand Heimatwerk), Lara Meier (Vorstand Ostland) und meravis-Mitarbeitern. Außerdem werden die Hauptakteure auf der Strecke von etlichen Mitfahrern begleitet. So hat unter anderem Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt für die Startetappe von Burgdorf nach Celle zugesagt.

Start ist am Sonntag, 1. September, um 9 Uhr bei der Wohnungsgenossenschaft Burgdorf (Im Langen Mühlenfeld 21). Erster Zwischenstopp ist dann beim Celler Bau- und Sparverein (Hattendorffstraße 1). In der Mittagszeit geht es weiter bis zur Wohnungsgenossenschaft Soltau. Das letzte Teilstück am ersten Tag führt ab ca. 15.15 Uhr nach Rotenburg/Wümme. 135 Kilometer werden Wahl, Meine und Russmann bis dahin zurückgelegt haben.

Am 2. September geht es morgens um 8 Uhr weiter – zunächst Richtung Bremen. Die Ankunft am Bremer Roland ist für 11 Uhr geplant, und um 11.30 Uhr geht es weiter nach Oldenburg. Treffpunkt ist das Verwaltungsgebäude der GSG Oldenburg. Von dort aus startet der Tross um 15 Uhr nach Barbel: Ende des zweiten Tages dann nach 136 Kilometern.

Der Abschlusstag beginnt bereits um 7.30 Uhr. Ziel ist der Bauverein Leer (Edzardstraße 62). Gegen 10.15 Uhr macht sich das sportliche Trio – ganz sicher mit einer Schar von Begleitern – auf den Weg nach Emden. Am Ort des vdw-Verbandstages ist für 13 Uhr die Zielankunft geplant.



Spendenkonto
 DESWOS
 Sparkasse KölnBonn
 IBAN DE87370501980006602221
 SWIFT-BIC COLSDE33
 Stichwort: **Radeln für Bildung im Südsudan**

Dann haben die Strapazen ein Ende, und die Freude wird überwiegen. Denn auf der Fahrradtour haben die sportlichen Vertreter der drei hannoverschen Wohnungsunternehmen Werbung gemacht für einen guten Zweck und Spenden gesammelt für die DESWOS. Das Team hofft, dass 20 000 bis 25 000 Euro zusammenkommen. Mit dem Geld wird der Neubau einer Schule in Juba, der Landeshauptstadt des Südsudan, unterstützt. Dafür benötigt die DESWOS insgesamt 60 000 Euro. Das Besondere an dieser Initiative ist die Kooperation mit einem Förderpartner der DESWOS, der Christian C.D. Ludwig – Foundation. Die Stiftung hat bereits frühere Schulen im Südsudan gefördert. Sie wird die eingehenden Spenden aus der Benefiz-Fahrradtour verdoppeln.

Partner der
Immobilienwirtschaft

Beim Kabelanschluss ändert sich was

TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.

Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit zum 30. Juni 2024.

Grundsätzlich gilt: Bestehende Verträge bleiben weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden. Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.



Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Anbieter in NRW, BW und HE:
Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf
Anbieter in allen übrigen Bundesländern:
Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6-8 · 85774 Unterföhring
Stand: Januar 2024

Neu bei Vodafone

Neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag gibt es nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner.

Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Keine Kosten für Vermieter/Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung/Abrechnung erfolgt direkt zwischen Vodafone und Bewohnern
- Sonderkonditionen für TV-Grundversorgung

Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals
- Komfort- und Wohnwertsteigerung: TV-Signal für alle Bewohner sofort verfügbar

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter vodafone.de/iw/tkg



Together we can

Anzeige



Einfach nachhaltige Wärme in der Wohnungswirtschaft!

Regenerative Wärme für die Wohnungswirtschaft. Ihre Bosch-Lösungen für die Sanierung.



Jetzt informieren



Technik fürs Leben



Anzeige

TECE

UMBAUEN IM KOPF.

Höchste Zeit, mit serieller Vorfertigung zu bauen.
Wie gelingt der Einstieg in das neue Bauen?

Jetzt Whitepaper downloaden



umbauenimkopf.de

close to you

Anzeige



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



DZ HYP

Hohe Baukosten schicken Neubau in den Tiefflug

Hannover/Bremen. „Anhaltende Krise mit Hoffnung auf Besserung!“ So lautet die aktuelle Diagnose für die soziale Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen. Das zurückliegende Geschäftsjahr 2023 hat die schlimmsten Befürchtungen bestätigt: Die Neubauzahlen der vdw-Mitgliedsunternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 20 Prozent eingebrochen. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt sagte dazu kürzlich in Hannover: „Der Tiefflug wird sich in diesem und vermutlich sogar im nächsten Jahr fortsetzen.“ Grund dafür seien in erster Linie die hohen Bau- und Planungskosten.

In Zahlen sieht das für den vdw-Bereich so aus: 2023 wurden 476,9 Millionen Euro im Neubau investiert; rund 100 Millionen Euro weniger als 2022 und 229 Millionen weniger als 2021.

Die Zahl der mit öffentlicher Förderung errichteten Wohnungen im Verbandsgebiet ist insgesamt weiter rückläufig. Im Land Bremen wurden 2023 nur 261* geförderte Wohnungen fertiggestellt (-23,7 Prozent gegenüber 2022). In Niedersachsen waren es 2448** (-9,9 Prozent).

*153 von vdw-Mitgliedsunternehmen
** 618 von vdw-Mitgliedsunternehmen

Rückläufig sind aktuell auch die Bestandsinvestitionen. Fehlende Planungssicherheit, eine unzureichende Förderkulisse und schlecht kommunizierte politische Ziele sind die wesentlichen Faktoren, die zur Krise beitragen. Dr. Schmitt: „Die dramatische Folge ist: Alle warten ab! Unsere Mitglieder haben 2023 ihre Bestandsinvestitionen gegenüber 2022 von 789 auf 727 Millionen Euro gekürzt. Im laufenden Jahr wird mit einem weiteren Rückgang auf etwa 693 Millionen Euro gerechnet.“

Seit vielen Jahren liegen die Mieten bei den vdw-Mitgliedsunternehmen deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten und blieben auch 2023 auf einem preisgünstigen Niveau. Im Durchschnitt lag der Quadratmeterpreis in Niedersachsen und in Bremen bei jeweils 6,39 Euro (2022: 6,21 Euro) nettokalt. In Niedersachsen stieg der Preis um 21 Cent im Vergleich zum Vorjahr, im Land Bremen um neun Cent. Die Steigerungsraten liegen deutlich unter der allgemeinen Inflation von 6,1 Prozent in Niedersachsen und 4,2 Prozent im Land Bremen. Dazu sagte die Verbandsdirektorin: „Die preisgünstigen Mieten sind ein verlässlicher Baustein des sozialen Wohnungsmarktes. Viele unserer Mieter verfügen nur über geringe Einkommen; es sind beispielsweise Rentner, Alleinerziehende, Berufsanfänger und Familien. Für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen werden wir auch künftig alles daransetzen, ein bezahlbares Mietniveau zu halten.“

Dennoch muss über größere Mieterhöhungsspielräume nachgedacht werden. Dies gilt insbesondere für die notwendigen Klimainvestitionen, soweit diese zu geringeren Nebenkosten führen, aber auch dann, wenn die Einkommen ehemaliger Sozialmieter im Laufe des Erwerbslebens steigen und diese eine höhere Miete bezahlen können. Sonst werden die sozialen Wohnungsunternehmen die anstehenden Investitionen nicht mehr stemmen können. Höhere Mieten ermöglichen besseren Klimaschutz, mehr generationengerechte Wohnangebote und wohnbegleitende Dienstleistungen im Quartier. Die Politik in Bund, Ländern und Gemeinden ist gefordert, der sozial orientierten Wohnungswirtschaft den Rücken zu stärken bei einer zukunftsgerechten, neuen Mietenstrategie, anstatt Mietsteigerungen im Bestand und nach energetischer Sanierung weiterhin stark zu begrenzen.“

CO₂-Bilanz nachhaltig verbessern – Immobilien gezielt zukunftsfähig machen

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/immobilienwirtschaft



Was uns zusammenhält: Respekt – Vielfalt – Augenhöhe!

Eine Aktion der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen

Der Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen hat eine Aktion gestartet, um ein Zeichen gegen Hass, Hetze und Extremismus zu setzen und sich aktiv für ein friedliches Miteinander einzusetzen. Auf Postern, Postkarten und in den sozialen Medien betont der vdw die Botschaft: „Wir stehen zu unserem Rechtsstaat und unserer Demokratie!“ Die Aktion zielt darauf ab, das Bewusstsein für diese Werte zu stärken und die Notwendigkeit eines respektvollen Miteinanders hervorzuheben.

Die Aufgabe der sozialen Wohnungswirtschaft endet nicht beim Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum. „Wir sehen es als unsere Verantwortung, ein Umfeld zu fördern, in dem sich Menschen mit Respekt begegnen und wertschätzen. Ein friedliches Zusammenleben in unseren Wohnanlagen ist uns ein besonderes Anliegen“, sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt.

Der vdw Niedersachsen Bremen lädt alle Mitglieder und Partner der Wohnungswirtschaft ein, sich der Aktion anzuschließen. Wer Interesse an den Postern und Postkarten der Kampagne hat, kann sich beim vdw melden.



Anzeige

BLOME MODERNISIERT IN WOHNOBJEKTEN ALLE STRÄNGE UND BÄDER ZUM FESTPREIS IN REKORDZEIT

Ihre Vorteile:

- > **Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**

Bei uns bekommen Sie alles aus einer Hand

Planung Ihres Objekts — Mietermanagement — Serielle Vorproduktion — Montage im Bewohntum — Qualitätssicherung

Erleben Sie den Geschwindigkeits- und Qualitätsvorteil durch die Vorfertigung Ihrer Stränge und Bäder im Werk und auf der Baustelle

Anzeige

Zukunftssichere Energie für Immobilien.

Effiziente Systemlösungen.

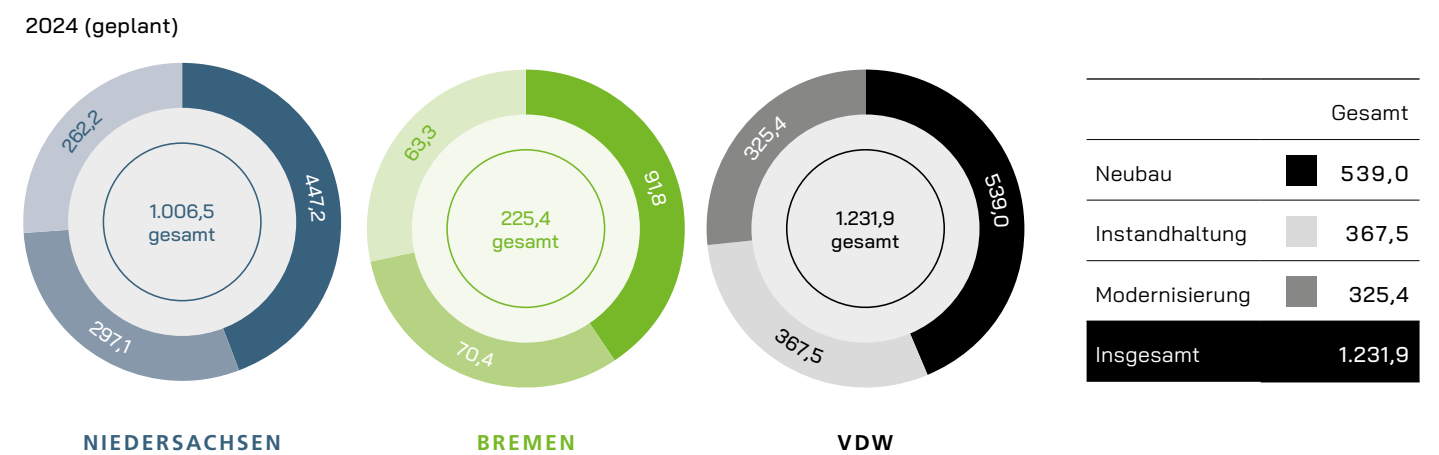
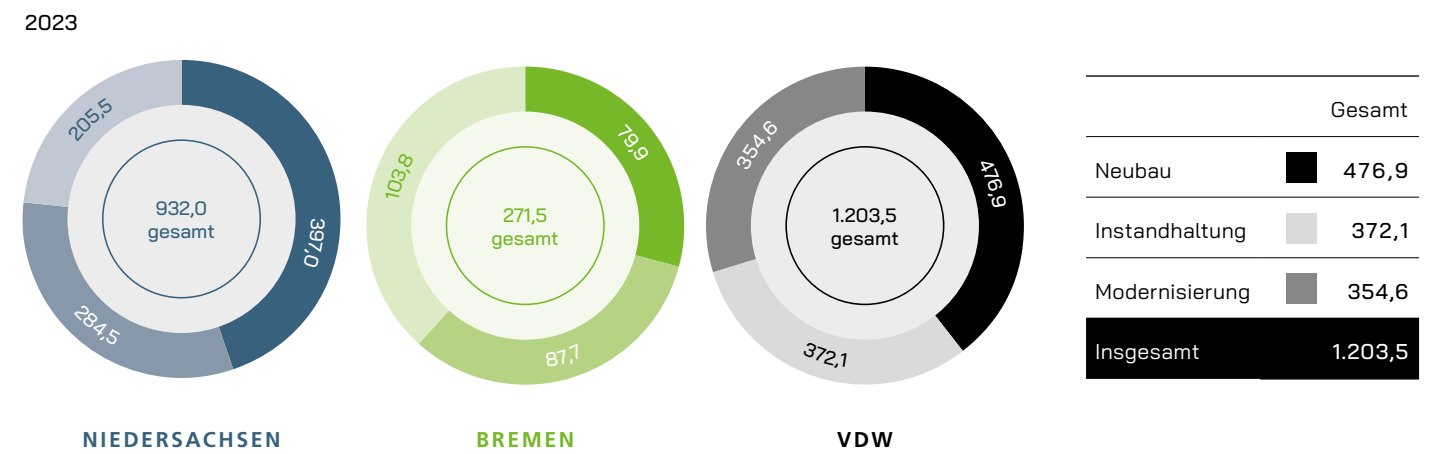
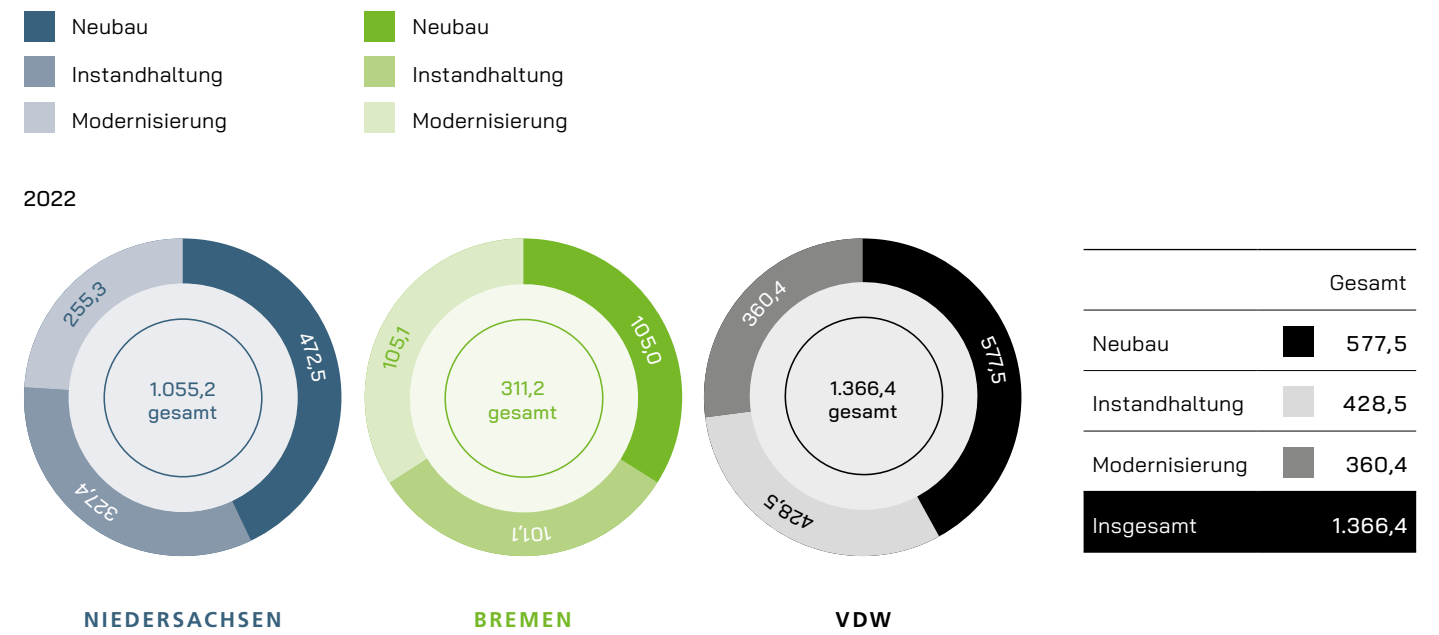
Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Buderus wird diesem Anspruch gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter www.buderus.de

178 Mitgliedsunternehmen
gesamt

344.816 Wohnungen, eigener Wohnungsbestand

1.203,5 Millionen Euro Investitionen
gesamt

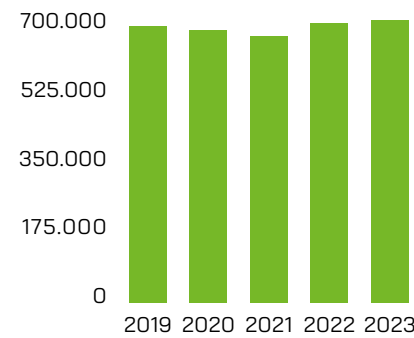
6,39 Euro
durchschnittliche
Nettokaltmiete pro qm



EINWOHNERZAHL IM BUNDESLAND

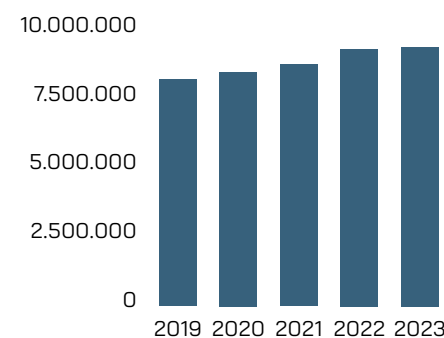
BREMEN

2023	691.703
2022	684.864
2021	676.463
2020	680.130
2019	681.202



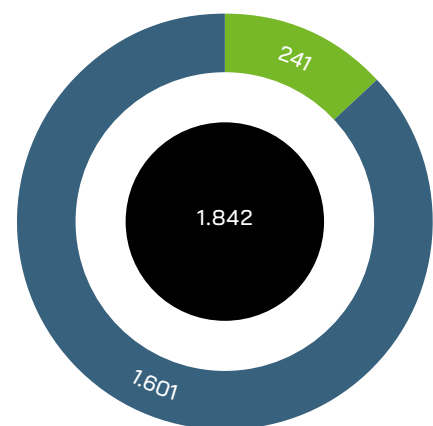
NIEDERSACHSEN

2023	8.161.981
2022	8.140.242
2021	8.027.031
2020	8.003.421
2019	7.993.608



BAUTÄTIGKEIT DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

in 2023 fertiggestellte Wohnungen

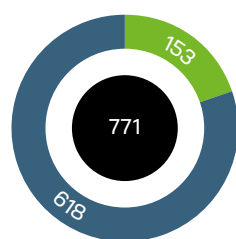


BREMEN

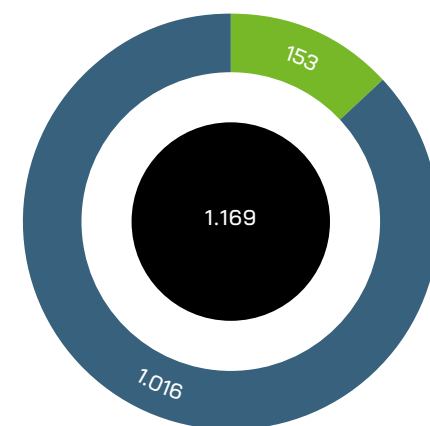
VDW

NIEDERSACHSEN

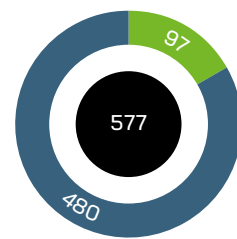
davon gefördert



Wohnungsfertigstellungen 2024 (geplant)

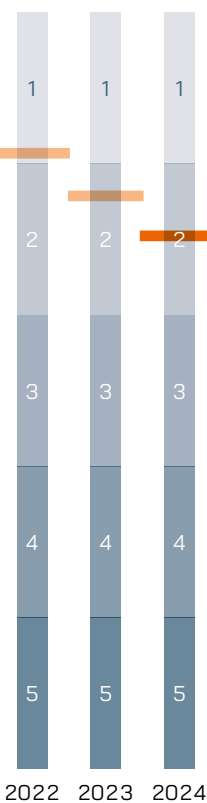


davon gefördert

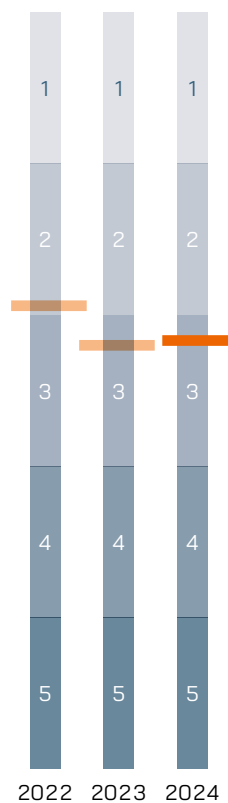


EINSCHÄTZUNG DER GESCHÄFTSLAGE

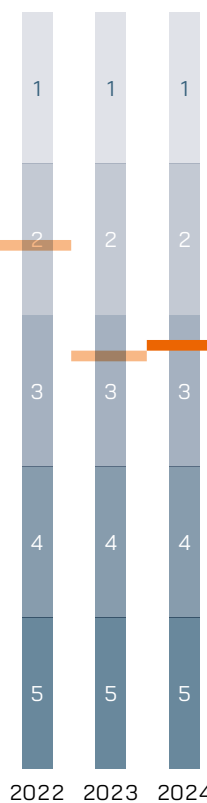
Geschäftslage
Leicht schlechter



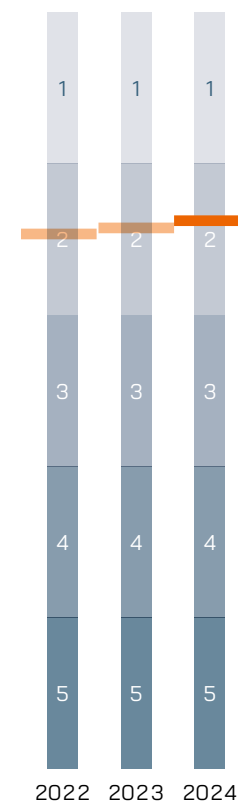
Geschäftserwartung
Stabil auf mäßigem Niveau



Neubau
Leicht verbessert



Bestand
Weiter leicht zunehmend

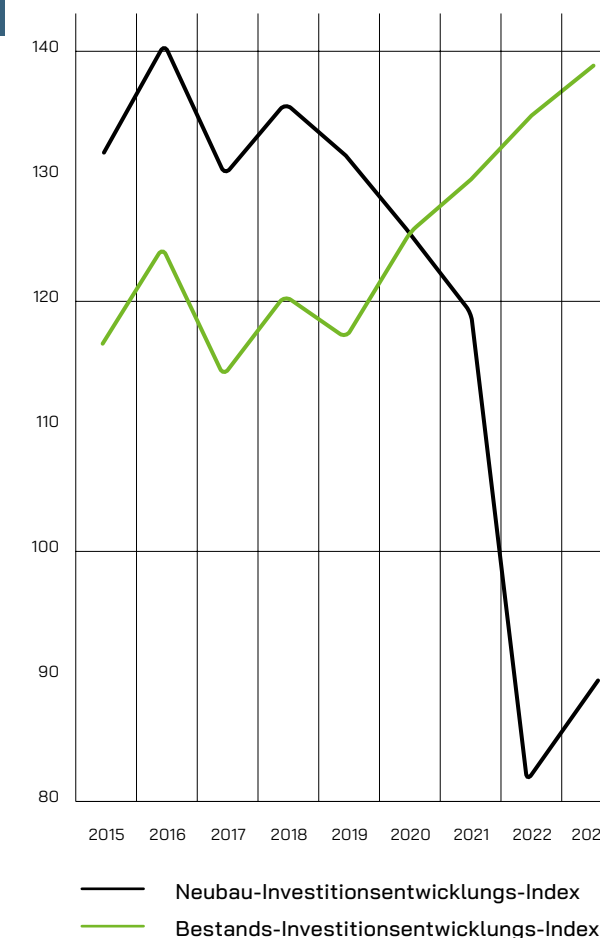


Die Zahlen beruhen auf einer Befragung der vdw-Mitgliedsunternehmen. Berichtet wurde im ersten Quartal 2024.

1 = sehr gut
5 = sehr schlecht

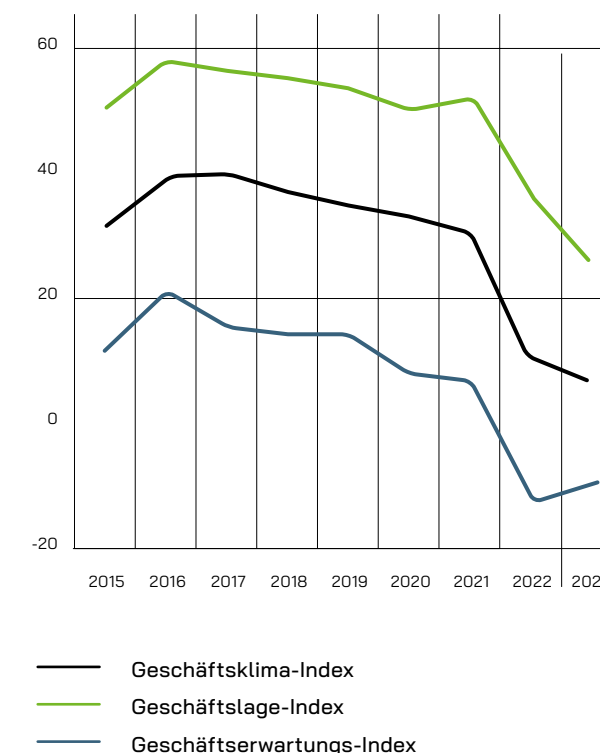
INVESTITIONSKLIMA VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

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
2023	88,0	137,8



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
2023	5,1	26,9	-14,7

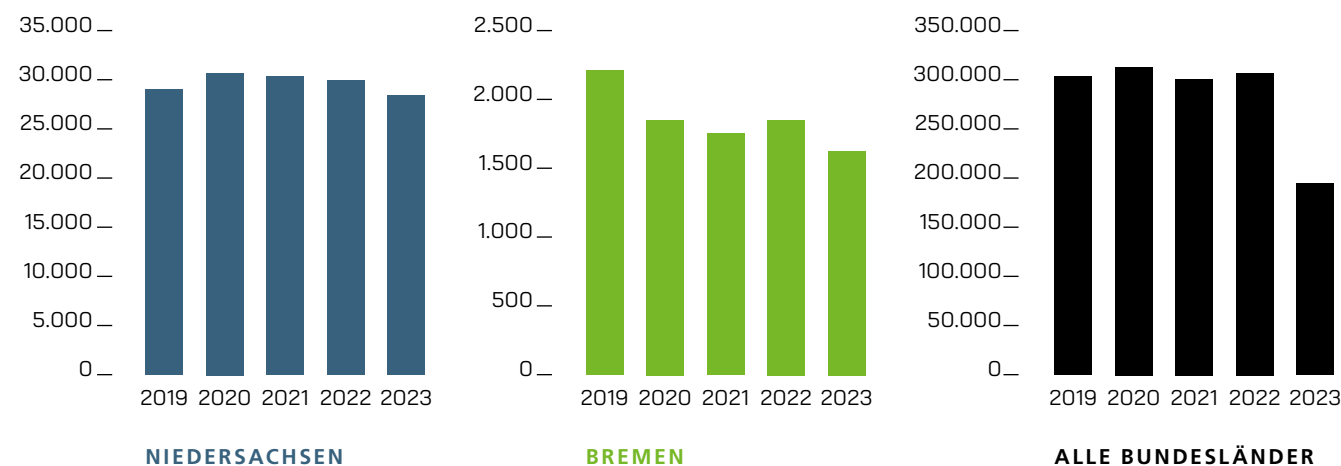


ALLGEMEINE STATISTISCHE DATEN DER LANDESÄMTER

Baufertigstellungen insgesamt
(neue Wohnungen in Neubau und Bestand)

	2019	2020	2021	2022	2023
Niedersachsen	28.400	30.270	30.230	29.440	28.536
Bremen	2.200	1.850	1.700	1.850	1.642
alle Bundesländer	293.000	306.376	293.393	295.300	194.400

WOHNEINHEITEN

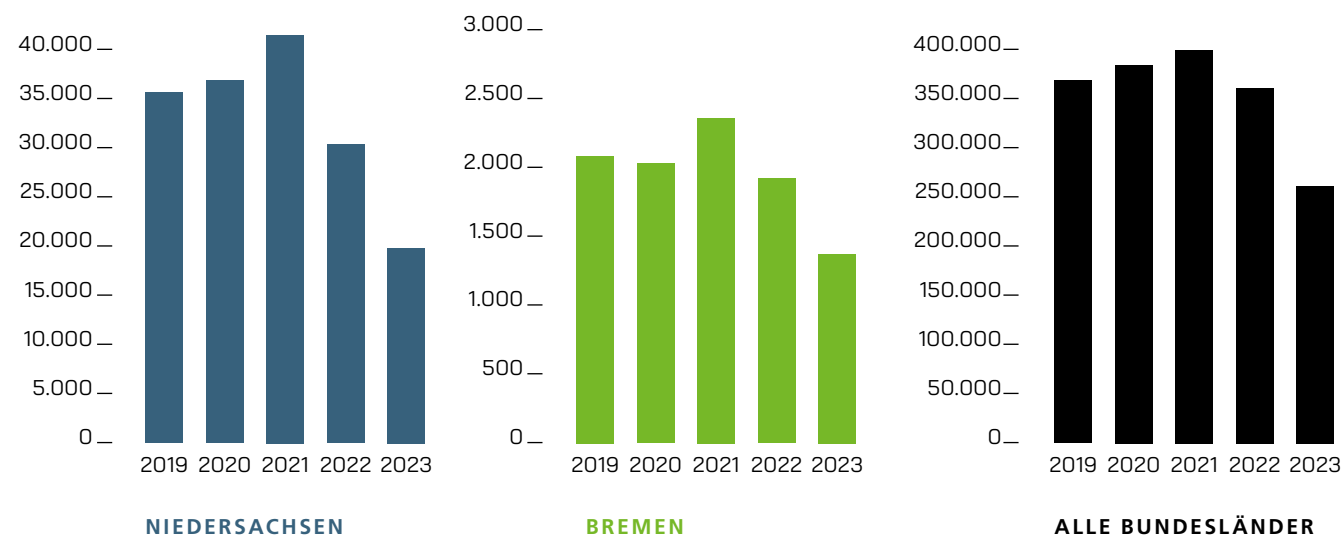


Baugenehmigungen insgesamt
(für neue Wohnungen in Neubau und Bestand)

	2019	2020	2021	2022	2023
Niedersachsen	35.079	36.087	40.069	30.878	19.838
Bremen	2.101	2.054	2.332	1.966	1.333
alle Bundesländer	360.500	368.400	380.900	354.400	260.100

Quelle: Landesamt für Statistik Bremen /
Landesamt für Statistik Niedersachsen

WOHNEINHEITEN



Anzeige

Erholende Neuigkeiten für Ihr ESG Reporting
Sie entspannen ...
...wir erstellen Ihre CO₂-Zertifikate.

Mitglied im Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

www.musterknaben-eg.de

musterknaben eG
QUARTIERS- UND ABFALLMANAGEMENT

Anzeige

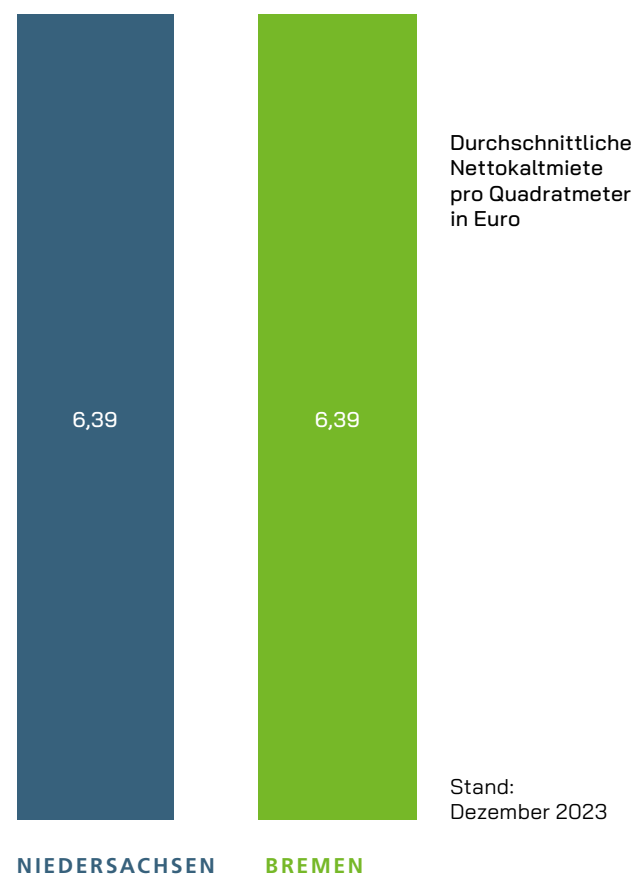
KONE

**CO₂-neutrale
Aufzüge für nachhaltige
und smarte Gebäude**

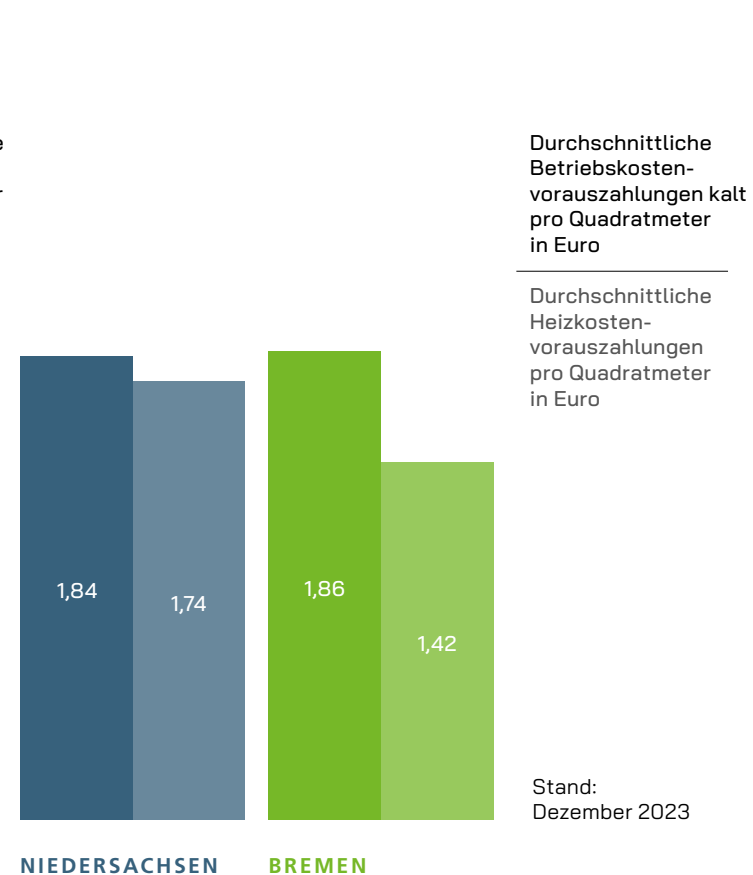
kone.de

Dedicated to
People Flow™

BESTANDSMIETEN



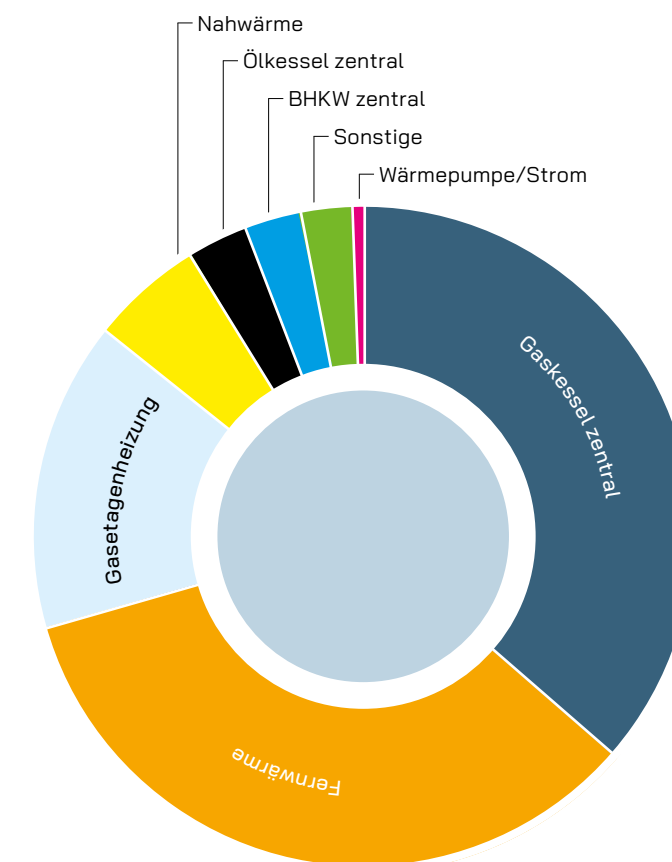
BETRIEBSKOSTEN / HEIZKOSTEN



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

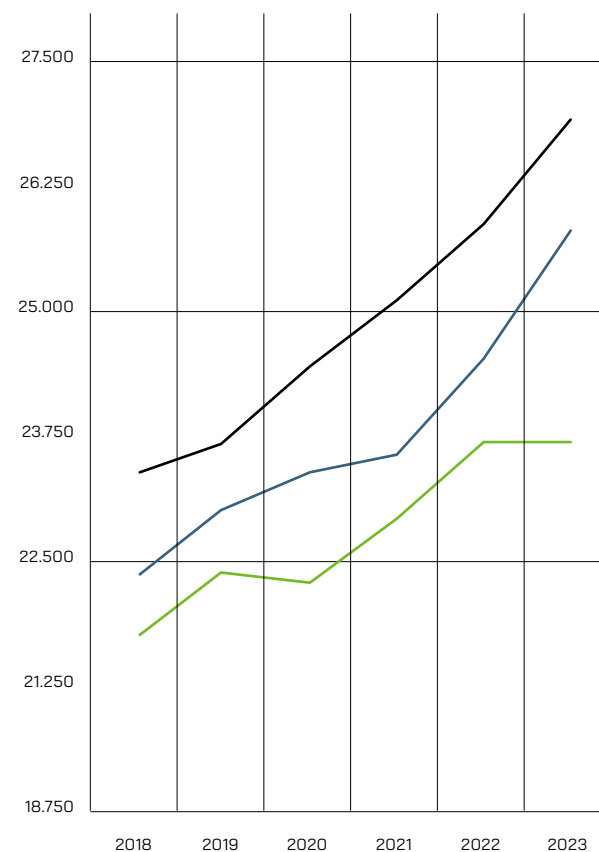


(je größer der Wohnungsbestand, desto geringer der Anteil an Gasheizungen und desto größer der Anteil an Fernwärme)

VERFÜGBARES EINKOMMEN JE EINWOHNER

Durchschnittliches verfügbares Einkommen je Einwohner in Euro

	Deutschland gesamt	Niedersachsen	Bremen
2018	23.162	22.277	21.645
2019	23.602	22.849	22.257
2020	23.893	23.085	22.041
2021	24.467	23.489	22.545
2022	25.830	24.635	23.634
2023	27.155	25.900	23.634



WOHNUNGSBESTAND

LEERSTAND

wegen Vermietungsproblemen

	Niedersachsen	Bremen
2023	0,3	0,0
2022	0,3	0,0

FLUKTUATION

2023	8,6	8,2
2022	8,7	8,3

**BESCHÄFTIGTE
DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN**
ohne Vorstände und Geschäftsführer*innen

	Gesamt	Azubis
Niedersachsen	4.766	267
Bremen	1.360	68
VDW gesamt	6.127	335

Stand: Dezember 2023

MITGLIEDERBESTAND
der Wohnungsbaugenossenschaften im VDW

	Gesamt
Niedersachsen	198.920
Bremen	18.578
VDW gesamt	217.498

Der vdw Niedersachsen Bremen zeigt Gesicht für ein respektvolles Miteinander und bekennt sich zu unserem Rechtsstaat und zu unserer Demokratie.

ZUSAMMENHALT

WAS UNS ZUSAMMEN HÄLT

vdw-online.de

VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

	Gesamt	Genossenschaften	andere	Fördermitglieder
Niedersachsen	165	89	76	
Bremen	14	9	5	
VDW gesamt	179	98	81	28

Stand: Juli 2024

WOHNUNGSBESTAND DER VDW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

	Eigener Bestand	davon mit öffentlichen Mitteln gefördert	für Dritte verwaltete Wohnungen
Niedersachsen	267.320	33.232	20.737
Bremen	77.496	4.559	19.691
VDW gesamt	344.816	37.791	40.428

Stand: Dezember 2023

NEU

vallox.de



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.

NFG
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

ALLES AUS EINER HAND

UNSER NETZWERK,
UNSERE LEISTUNGEN,
IHR MEHRWERT

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

UNSERE ANSPRECHPARTNER FINDEN SIE UNTER:
NFG-GRUPPE.DE

5 JAHRE

**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.



broetje.de

AUSSTELLER

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



ALHO Systembau GmbH

Hammer 1
51598 Friesenhagen
Tel: +49 (0) 2294 696-408
E-Mail: info@alho.com
www.alho.com



Blome GmbH & Co KG

Graf-Zeppelin-Strasse 12
33181 Bad Wünnenberg
Tel: +49 (0) 2957 98428-0
E-Mail: info@blome.org
www.blome.org



**Bosch Thermotechnik GmbH -
Buderus Deutschland**

Sophienstraße 30-32
35576 Wetzlar
Tel: +49 (0) 5120 86752237
E-Mail: alexander.klierl@buderus.de
www.buderus.de



**ISD Immobilien Service Deutschland
GmbH & Co. KG**

Suchskrug 10
24107 Kiel
Tel: +49 (0) 431 70978-19
E-Mail: rolf.waehrer@isd-service.de
Mobil: +49 (0) 174 1739797



**Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG**

Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel: +49 (0) 771 9491 1409
E-Mail: matthias.baer@minol.com
www.minol.de



Musterknaben eG

Barkauer Straße 56/58
24145 Kiel
E-Mail: jens.gardemann@musterknaben-eg.de
www.musterknaben-eg.de



**Bosch Thermotechnik GmbH
Bosch Home Comfort**

Junkersstraße 20-24
73249 Wernau
Tel: +49 (0) 1755 758626
E-Mail: joachim.just@de.bosch.com
www.bosch-homecomfort.com



Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG

Am Küstenkanal 8
26131 Oldenburg
Tel: +49 (0) 441 35019077 18
E-Mail: info@glasfaser-nordwest.de
www.glasfaser-nordwest.de



Grewe Holding GmbH

Knickchausee 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel: +49 (0) 4261 97080
E-Mail: info@grewe-gruppe.de
www.grewe-gruppe.de



PGN Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel: +49 (0) 4261 9293-0
E-Mail: cg@pgn-architekten.de
www.pgn-architekten.de



**STIEBEL ELTRON DEUTSCHLAND
Vertriebs GmbH**

Dr.-Stiebel-Straße 12
37603 Holzminden
Tel: +49 (0) 171 2275859
E-Mail: udo.steinberg@stiebel-eltron.de
www.stiebel-eltron.de



TECE GmbH

Hollefeldstraße 57
48282 Emsdetten
Tel: +49 (0) 2572 928-178
E-Mail: rainer.herding@tece.de
www.tece.de



Kalorimeta GmbH

Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel: +49 (0) 40 237750
E-Mail: info@kalo.de



Kone GmbH

Wertstraße 15
30163 Hannover
Tel: +49 (0) 162 9280992
E-Mail: nadine.ricklefs@kone.com



Innotec Abfallmanagement GmbH

Am Ihlberg 2-4
24109 Kiel
Tel: +49 (0) 431 3011540
E-Mail: info@innotec-gruppe.de
www.innotec-gruppe.de



Telekom Deutschland GmbH

Jan Ulrich
Regionales Fiber Experten Team
Überseering 2
22297 Hamburg

www.wohnungswirtschaft.telekom.de



Vallox GmbH

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

www.vallox.de



Vodafone Deutschland GmbH

Vertrieb Immobilienwirtschaft, Eugen Spadi
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
Tel: +49 (0) 40 39838 1248
E-Mail: eugen.spadi@vodafone.com
www.vodafone.de/immobilienwirtschaft

Minol eMonitoring

Transparenz für Verwalter und Bewohner.



Die neue Heizkostenverordnung ist da.

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

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



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. 4: (3. von oben links) ©Janine Escher; (4. von oben links): ©Lidia Tirri; (unten rechts): ©Bernd Kusber; S. 5: (rechts oben) ©Urban Ruths; (unten rechts): ©Morist Künster; S. 7, 11: ©Tobias Bruns; S. 10: ©Andreas Burmann; S. 12: ©Pepe Lange; S. 16, 18: ©Buravleva stock; S. 17: ©Lidia Tirri;

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.

So bieten Sie der Zukunft ein Zuhause:

Mit Glasfaseranschlüssen von Glasfaser Nordwest.



Mehr Fasern

- 4-Faser-Modell als neuer MFH-Ausbaustandard.
- Open-Access-Ansatz bis in die Netzebene 4 durch Reserve für weiteren Anbieter.
- Fasernutzung für hausinterne Telemetrie möglich.
- Zukunftssichere und verlässliche Infrastruktur, z.B. im Falle einer Kupfernetzabschaltung.

Mehr Informationen?

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf:
wohnungswirtschaften@glasfaser-nordwest.de

Oder besuchen Sie unsere Website:
www.glasfaser-nordwest.de/immobilienwirtschaft



Unsere Key-Account-Manager:
 Thanh Nguyen & Frederik Erbach

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