



**UpDate**  
**Donnerstag, den 27.06.2024**





# Historie

## Wohnungsnot als Motiv

Durchgeführte Bauten  
 durch  
 Gemeinnützigen  
 Wohnungsbau G. m. b. H. Untertaunus  
 Bad Schwalbach  
 1949



„Schwalbach“ Untertaunus



„Börsen“ Untertaunus



„Schwalbach“ Untertaunus

## Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH. Untertaunus



### Aufsichtsrat:

Vorsitzender:	Landrat Dr. Otto Vilense
Stellv. Vorsitzender:	Bürgermeister Willi Schreier
Schriftführer:	Bürgermeister Heinrich Haenel
Beisitzer:	Bürgermeister Adolf Bach
Beisitzer:	Bürgermeister Leonhard Demaré
Beisitzer:	Bürgermeister a. D. Waller Petri
Beisitzer:	Bürgermeister Wilhelm Scherer

### Geschäftsführung:

Geschäftsführer:	Horst Broy
Buchhalter:	Albert Schloff
Angestellte:	Liselotte Bläsing
Angestellte:	Hildegard Ahrens
Angestellte:	Irmgard Kloos

### Bauleitung:

Kreisbaumeister:	Albert Linker
Bauingenieur:	Ewald Christmann

**BAD SCHWALBACH**

Badweg 3

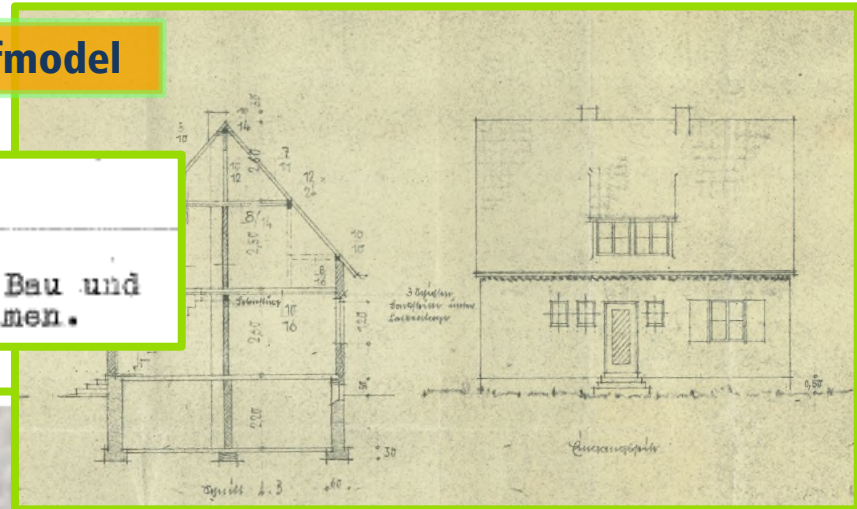
Telefon 324

## Eigenheime als „Systembauten“ im Mietkaufmodell

### II. Gegenstand und Zweck des Unternehmens.

#### §. 2

1. Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist der Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen.





## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Untertaunus 81 Gesellschaftern gründen am 28. Januar 1949

- I) Landrat Dr. Otto Vitense, Bad Schwalbach, handelnd als Vertreter des UTK - Untertaunuskreises - ,  
II) die folgenden Bürgermeister oder Bürgermeisterstellvertreter als Vertreter der Gemeinden:

- 1) Bürgermeister Heinrich Franz für die Stadt Bad Schwalbach,
- 2) Bürgermeister Willy Schreier Stadt Idstein,
- 3) Bürgermeisterstellvertreter Wagner II mit Vollmacht für die Gemeinde Adolfseck,
- 4) Bürgermeister Ernst Husch für die Gemeinde Algenroth,
- 5) Bürgermeister Karl Häuser für die Gemeinde Birstadt,
- 6) Bürgermeister Wilhelm Müller für die Gemeinde Bechtheim,
- 7) Bürgermeister Otto Dambeck für die Gemeinde Bernbach,

- 71) Bürgermeister Oswald Müller für die Gemeinde Strinz-Trinitatis,
- 72) Bürgermeister Julius Kadesch III für die Gemeinde Wallrabenstein,
- 73) Bürgermeister Otto Baum für die Gemeinde Walsdorf,
- 74) Bürgermeister Nikolaus Schmidt für die Gemeinde Wambach,
- 75) Bürgermeister Karl Zorn II für die Gemeinde Watzelhain,
- 76) Bürgermeister Albert Egert für die Gemeinde Watzhahn,
- 77) Bürgermeister Wilhelm Blum für die Gemeinde Wehen,
- 78) Bürgermeister Karl Kugelstadt für die Gemeinde Wingsbach,
- 79) Bürgermeister Wilhelm Scherer für die Gemeinde Wörsdorf,
- 80) Bürgermeister Albert Kramer für die Gemeinde Zorn.



## Kontinuität im westlichsten Landkreis Hessens

**kwb** Rheingau-Taunus  
Kommunale Wohnungsbau GmbH  
18 Gesellschafter, alle Kommunen des  
Kreises sowie der Rheingau-Taunus-Kreis

75 Jahre **kwb** Rheingau-Taunus

14 Aufsichtsratsvorsitzende  
Amtszeit im Durchschnitt 5 Jahre

5 Geschäftsführer  
Amtszeit im Durchschnitt 15 Jahre



**kwb** Rhein-Taunus Kommunale Wohnungsbau GmbH



# Innovationen

## Modulare Bauen 1998



### VE 262, Im Talerwald, Geisenheim-Marienthal

Anzahl der Wohnungen	7 WE
Fläche	550,76 qm
Bezug	01.04.1998
Miete	7,60 €/qm

## Hybridbauweise Holz / Beton



Endenergie		CO2 Emissionen	
Auswahl	Gesamt	Auswahl	Gesamt
30,1 kWh/m²a	125,7 kWh/m²a	8,1 kg/m²a	30,7 kg/m²a
16,6 MWh/a		4 t/a	

Gebäude – 26 Jahre alte - Energieeffizienzklasse **A+**  
erfüllt aktuelle Anforderungen für eine KfW Förderung  
„Klimafreundlicher Neubau“

Planung und Ausführung - Rasch und Partner, Darmstadt  
Betonfertigteile Trennwand und Decke, Holztafel Fassade



## Modulares Bauen 1999

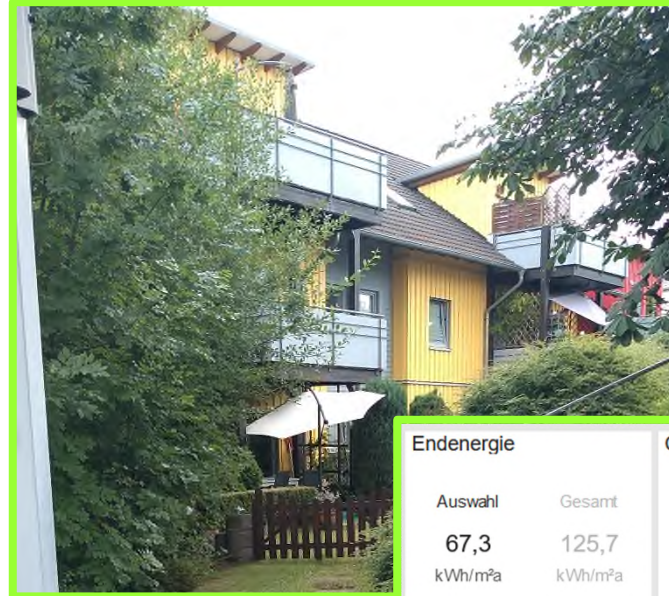


### VE 259, Im Erlespfad 18, Idstein - Wörsdorf

Anzahl der Wohnungen	8 WE
Wohnfläche	549,00 qm
Bezug	01.09.1999
Miete	6,06 €/qm

Planung **kwb** Rheingau-Taunus

## Erster Geschosswohnungsbau in Holz in Hessen



Endenergie		CO2 Emissionen	
Auswahl	Gesamt	Auswahl	Gesamt
67,3	125,7	16,5	30,7
kWh/m²a	kWh/m²a	kg/m²a	kg/m²a
40,0		10	
MWh/a		t/a	

Das Gebäude – 25 Jahre alt - hat Energieeffizienzklasse **B**  
erfüllt die aktuellen Anforderungen des GEG

Holztafelbauweise, Ausführung Fa. Alho, Morsbach



**VE 244, Am Doosberg , Oestrich**

Wohnungen 2 \* 3 WE + Wohnheim

Nutzfläche 1.073,00 qm

Bezug 01.02.2001

Miete 4,74 €/qm

WEG *kwb* / Lebenshilfe Rheingau-Taunus

**EG** - Wohnheimplätze für Behinderte

**OG** - 3 betreute Wohnungen - Trainingswohnen

**DG** - 3 öffentlich geförderte Wohnungen der *kwb*

Facettenwerk, Arbeitsstätte für Behinderte 5 Min.

Betreiber Behindertenbereich:

Lebenshilfe Rheingau-Taunus e.V.

Betreiber Gebäude: WEG Doosberg

Revitalisierung von Beständen

2004 Umbau Gemeindehaus zum Kindergarten



**VE 507, Martin-Luther-Straße 3, Bad Schwalbach**

Kindergarten ehemaliges evangelisches Gemeindehaus, Vermietung an die Stadt Bad Schwalbach

Nutzfläche

513,00 qm

Bezug

01.05.2004

Planung **kwb** Rheingau-Taunus

**kwb** Rheingau-Taunus Kommunale Wohnungsbau GmbH



## Bauen mit Sozialpartnern

## Bj 2007 Kirche-Diakonie-kwb unter einem Dach



### VE 284, Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg 1, Idstein

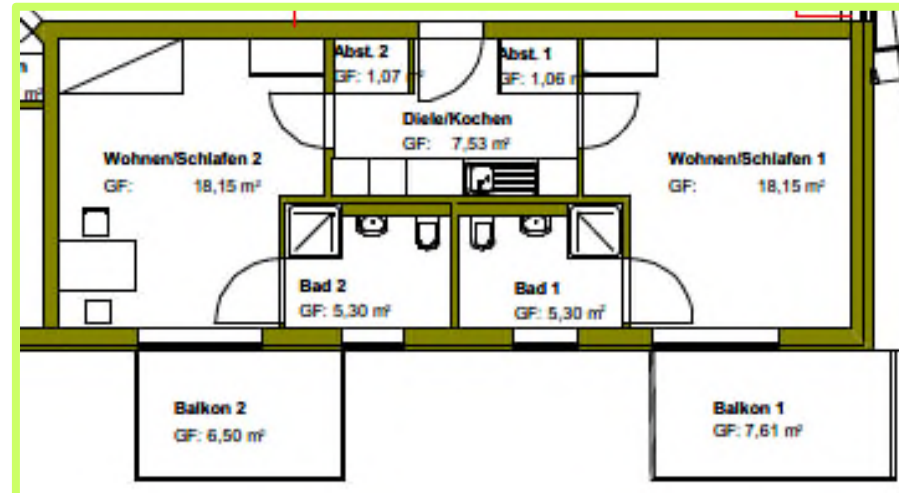
14 Wohnungen der **kwb**, Wohnheim für psychisch Kranke,  
2 Büroeinheiten (Dekanat und Krankenpflegeverein)

Bezug 01.06.2007

Miete 9,57 €/qm

WEG: Diakonisches-Werk-Rheingau-Taunus, Dekanat  
Idstein, **kwb** Rheingau-Taunus

Planung **kwb**, Büro Guckes Idstein





## Revitalisierung von Beständen

## 2007 Altes Rathaus Winkel – Umbau für die ebs



### **VE 281, Hauptstraße 31, Winkel**

Ehemaliges Rathaus der Stadt Oestrich-Winkel  
Umbau zu Gebäude für Lehre und Weiterbildung  
5 Büroeinheiten, 2 Hörsäle - Weiterbildungsträger der ebs



Einzeldenkmal - 17. Jahrhundert - Inschrift Türsturz 1686

Nutzfläche 1.073,00 qm

Bezug 01.04.2007

Planung Büro SMP, Winkel



**Bauen mit Sozialpartnern**

**Bj 2013 Haus der Kirche und Diakonie**

**VE 515, Haus der Kirche und Diakonie, Bleidenstadt**

Diakonisches Werk Tageseinrichtung für psychisch Kranke, Dekanat Rheingau-Taunus,  
Suchthilfe Rheingau-Taunus, Tafel Taunusstein

Bezug

01.07.2013

Planung - **kwb** mit Büro Bielak



**kwb** Rheingau-Taunus Kommunale Wohnungsbau GmbH

## Stadtentwicklung

## 2009 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb



### Quartier Wörsbachaue

**Bestand:** 119 WE, 6590 qm Wohnfläche, 18 STP  
**Neu :** ca. 130 WE, 9.700 qm Wohnfläche, 200 STP

#### **VE 303, Im Hahnstück 8–14, 20 WE**

Bezug **01.11.2013**  
Miete 8,50 €/qm  
öffentlich gefördert, mittelbare Belegung

#### **VE 306, Im Hahnstück 4-6, 25 WE**

Bezug **01.01.2017**  
Miete 10,50 €/qm  
öffentlich gefördert, mittelbare Belegung

#### **VE 3, Im Hahnstück 6 – 14, 20 WE – im Bau**

Bezug **01.03.2025**  
Miete 12,70 €/qm  
öffentlich gefördert, mittelbare Belegung

## Stadtentwicklung

## 2019 Umnutzung einer Gewerbebrache im Ortskern



### **VE 307, Schmidtberghöfe, Bad Schwalbach**

Revitalisierung einer innerstädtischen Gewerbebrache

22 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten

Wohnraum öffentlich gefördert, mittelbare Belegung

Wohnungsmiete 9,00 €/qm

Erstkontakt 2013

Bezug 01.04.2019

Planung 4 Senkrecht, Oestrich-Winkel



## Stadtentwicklung

## 2019 Umnutzung einer Gewerbebrache im Ortskern



### **VE 312, Wiesbadener Straße 9-11, Laufenselden**

Ortsreparatur gegen den Donuteffekt

14 Wohnungen, öffentlich gefördert, belegungsgebunden

1 Gewerbeeinheit – Wild- und Bauernmarkt

Bezug

01.06.2021

Miete

6,28 €/qm



## Stadtentwicklung

## 2019 Umnutzung einer Gewerbebrache im Ortskern



### Hahner Mitte - Taunusstein-Hahn

Investorenwettbewerb	2015
Wohnungen öffentlich gefördert	57
Miete netto kalt je qm	7,80 €
Bezug	01.11.2022
Gewerbeeinheiten	6
Tiefgarage	104 Stp
Planung Planquadrat Darmstadt	





## Serielles Bauen

## Serieller Neubau Grundlage: Rahmenvereinbarung des GdW



### In der Eisenbach 16a, Idstein

Anzahl der Wohnungen	9 WE
Bauzeit	7 Monate
Bezug	01.06.2019
Miete netto kalt je qm	6,80 €
öffentlich gefördert, beleg.gebunden	



### Im Metzengraben 17a, Wörsdorf

Anzahl der Wohnungen	10 WE
Bauzeit	7 Monate
Bezug	01.09.2020
Miete netto kalt je qm	6,80 €
öffentlich gefördert, beleg.gebunden	



### Gottfried-Keller-Str. 39-43, Tsst.

Anzahl der Wohnungen	72 WE
Bauzeit ohne Tiefgarage	8 Monate
Bezug	01.12.2021
Miete netto kalt je qm	7,80 €
öffentlich gefördert, beleg.gebunden	



## Serielles Bauen

## Serieller Neubau Grundlage: Rahmenvereinbarung des GdW



*kwb* Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus – Martin-Luther-Straße 13 – 65307 Bad Schwalbach



## Serielles Bauen



## Serieller Neubau Grundlage: Rahmenvereinbarung des GdW



## Fertigungsschritte Betonmodule





## Serielles Sanieren

## Serielle Sanierung BEG 55 EE



### In der Eisenbach 39 – 41, Idstein

Anzahl der Wohnungen	3 * 8 = 24 WE
Bauzeit	5 Monate
Gesamtkosten	4,2 Mio. €
Energ. Niveau BEG 55 EE, Förderung	3,6 Mio. €
Tilgungszuschuss	1,44 Mio. €



## Serielles Sanieren

## Serielle Sanierung BEG 55 EE

### Anbieter aus Studienarbeit - Studenten des Studienganges Immobilienwirtschaft, FH Fresenius Wiesbaden

B&O Bau GmbH, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 14, 83043 Bad Aibling

Terhalle Holzbau, Solmsstraße 46, 48683 Ahaus

Holzbau Kappler GmbH & Co. KG, Gelbachstr. 3, 56412 Gackebach-Dies

### Folgende Firmen wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert:

B&O Bau GmbH, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 14, 83043 Bad Aibling

Terhalle Holzbau, Solmsstraße 46, 48683 Ahaus

Holzbau Kappler GmbH & Co. KG, Gelbachstr. 3, 56412 Gackebach-Dies

ecoworks construction GmbH, Lübecker Straße 1-2, 10559 Berlin

### Folgende Angebote liegen vor:

B&O Bau GmbH, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 14, 83043 Bad Aibling

Holzbau Kappler GmbH & Co. KG, Gelbachstr. 3, 56412 Gackebach-Dies

ecoworks construction GmbH, Lübecker Straße 1-2, 10559 Berlin

### Auswertung der Angebote

Inhalt der Ausschreibung	B&O Bau	Ecoworks	Holzbau Kappler
Vorbereitung+Mitwirkung Förderung	ja	nein	ja
Abbruch Garagen	ja	ja	nein
Abbruch Kragbalkone	ja	ja	ja
Abbruch Vordach und Glasbausteine	ja	ja	ja
Sonstige Abbrucharbeiten	ja	ja	ja
Serielle Sanierung der Fassade	Ja	ja	ja
Schmetterlingsdach	ja	ja	ja + PV
Kellerdeckendämmung	ja	ja	ja
HLS Heizzentrale Steigstränge	ja	ja	ja
Neue Balkonanlage	ja	ja	ja
Neue Eingangsvorbauten	ja	ja	ja





## Neue Wege außerhalb der Projektarbeit

- **ESG Bericht**  
Erstmals 2022 hat die kwb einen ESG Bericht vorgelegt der alle 2 Jahre aktualisiert wird. Der aktuelle Bericht liegt vor.
- **DMS Dokumentenmanagementsystem**  
Seit Beginn diesen Jahres läuft das DMS vollumfänglich. Die allermeisten Prozesse auch mit Lieferanten und Versorgern sind papierlos eingerichtet. Auch die Eingangspost wird im DMS bearbeitet.
- **Sozialarbeit**  
Seit dem 01.06.2022 ist der Bereich im Unternehmen mit einer Vollzeitstelle und einer Kollegin im Studium fest etabliert.
- **Regiebetrieb**  
Die Zahl der Mitarbeiter, die uns handwerklich in den Wohnungen unterstützen wurde auf 8 deutlich aufgestockt.
- **Glasfaser**  
Mit der Fa. Rehnig haben wir einen Partner der unsere Hausnetze bei Erschließung mit Glasfaser umgehend ausbaut.
- **CO2 Eröffnungsbilanz / CO2 Sanierungspfad**  
Mit Hilfe des b2zero Analysetools haben wir die CO2 Bilanzen unserer Liegenschaften von 1990 und der letzten 4 Jahre. Auf dieser Grundlage ist ein Sanierungsfahrplan für die *kwb* Liegenschaften bis zum Jahr 2034 aufgestellt.
- **Anlagenoptimierung / Heizungscontrolling**  
Die Fa. Jucon stattet unsere Liegenschaften mit geeigneter Messtechnik aus. Internetbasiert ist damit die jederzeit aktuelle Kontrolle der Anlagen möglich. Ausfälle werden damit vermieden und der effiziente Betrieb gewährleistet.





# Wohnungsmarkt



## Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zusatzerhebung Mikrozensus 2018

## Struktur des Wohnungsmarktes

**RTK 92.391 WE**

**Wohnungsbestand in Deutschland**  
41,4 Mio. Wohnungen

zzgl. 490.000 WE  
in Wohnheimen  
und Unterkünften

**Professionell-gewerbliche  
Anbieter**  
8,7 Mio. Wohnungen

21 %

**Private Kleinanbieter/Amateur-  
vermieter**  
15,0 Mio. Wohnungen

36 %

**Selbstnutzer**  
17,7 Mio. Wohnungen

43 %

**Genossen. RTK**  
ca. 850 WE = 0,9%

**kwb**  
2.569 WE = 2,8 %

**Genossenschaften**  
2,1 Mio. Wohnungen  
5,0%

**Kommunale und öffentliche  
Wohnungsunternehmen**  
2,5 Mio. Wohnungen  
6,0%

**Privatwirtschaftliche professio-  
nell-gewerbliche Eigentümer\***  
3,9 Mio. Wohnungen

**Kirchen und Organisationen  
ohne Erwerbszweck**  
0,2 Mio. Wohnungen

**Ein- und Zweifamilienhäuser**  
4,7 Mio. Wohnungen

**Geschosswohnungen**  
10,3 Mio. Wohnungen

**Ein- und Zweifamilienhäuser**  
13,9 Mio. Wohnungen

**Geschosswohnungen**  
3,8 Mio. Wohnungen

\*Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute, Versicherungs-  
unternehmen, Immobilienfonds, sonstige Kapitalgesellschaften

Quelle: Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung zur Wohnsituation, Veröffentlichung der Ergebnisse Oktober 2019 sowie GdW-Jahresstatistik 2018

**kwb** Rheingau-Taunus Kommunale Wohnungsbau GmbH



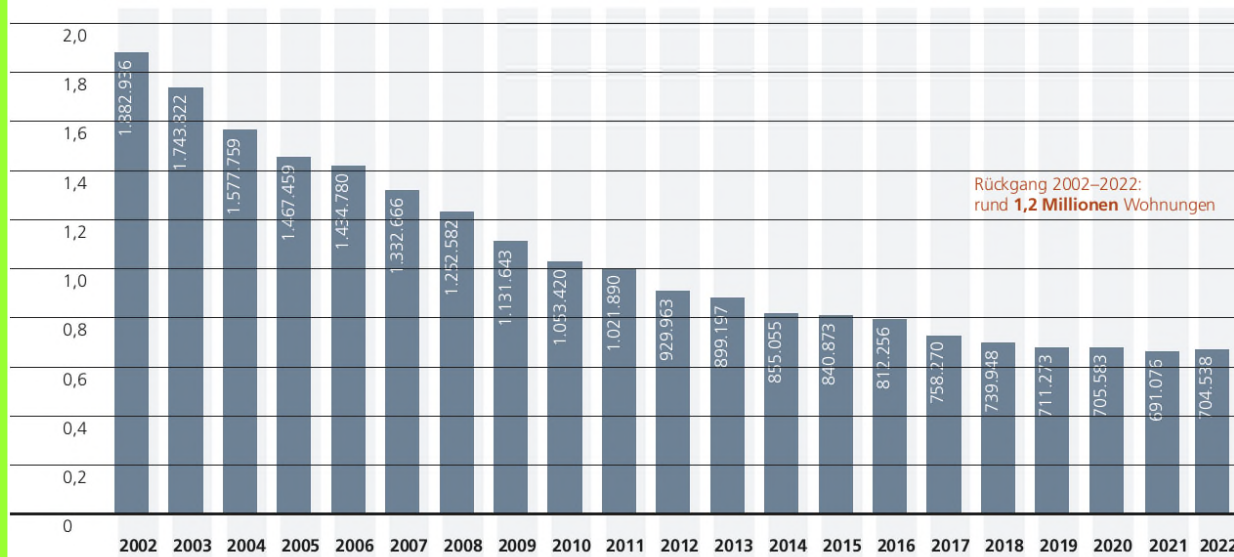
## Zahl der „Sozialwohnungen“



	31.12.2023			31.12.2022		
	Anzahl	Fläche	Anteil	Anzahl	Fläche	Anteil
<b>Gesamtwohnungsbestand</b>	<b>2.569</b>	<b>168.838</b>	<b>100%</b>	<b>2.583</b>	<b>169.574</b>	<b>100%</b>
Wohnungen mit Belegungsbindung	940	64.520	38%	942	65.227	38%
Wohnungen ohne Belegungsbindung	1.629	104.318	62%	1.641	104.347	62%

### Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Millionen Wohnungen



Gesamtbestand 2021 schätzungsweise rd. 1,09 Mio. WE im Vergleich zu 2,57 Mio. WE in 2002. Unternehmen im GdW bewirtschaften rund 65% der Sozialwohnungen in Deutschland.

Quelle:  
GdW-Jahresstatistik

**Bund** Bevölkerungsstand 2002  
82,53 Mio. Einwohner =  
1 Wohnung auf **44** Einwohner

**Bund** Bevölkerungsstand 2022  
84,35 Mio. Einwohner =  
1 Wohnung auf **119** Einwohner

**RTK (189.918)**  
Sozialwohnungen 940 kwb +  
300 Genossen (geschätzt)  
1 Wohnung auf **153** Einwohner

**Wien** - 1,897 Mio. Einwohner  
Gemeindewohnungen 220.000,0  
1 Wohnung auf **8,6** Einwohner



## Bautätigkeit

**Nutzungsdauer - Ersatzbau**

Nach Vorgabe des in Deutschland gültigen Bewertungsgesetzes (BewG) wird für Mietwohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Damit müssten jährlich 0,8% eines Liegenschaftsbestandes ersetzt werden, um die Zahl der Wohnungen am Markt stabil zu halten.

Bezogen auf den Bund bedeutet das 344.800 WE jährlich.

Jahre	Bautätigkeiten			
	Errichtg. neuer Gebäude u. Baumaßnahmen an best. Geb.			
	Wohnungen Bund	in % bei 43,1 Mio.	Wohnungen kwb	kwb in % bei 2569
	Anzahl	%	Anzahl	%
2003	267.326	0,62%	-	-
2004	279.338	0,65%	4	-
2005	247.074	0,57%	-	-
2006	246.385	0,57%	-	-
2007	215.197	0,50%	56	-
2008	186.119	0,43%	-	-
2009	168.262	0,39%	32	-
2010	169.795	0,39%	-	-
2011	186.332	0,43%	-	-
2012	189.143	0,44%	-	-
2013	194.277	0,45%	21	-
2014	200.841	0,47%	14	-
2015	195.400	0,45%	28	-
2016	202.078	0,47%	-	-
2017	200.110	0,46%	25	-
2018	197.474	0,46%	-	-
2019	197.785	0,46%	31	-
2020	205.276	0,48%	10	-
2021	192.055	0,45%	86	-
2022	192.744	0,45%	57	-
2023	183.665	0,43%	-	-
	<b>4.316.676</b>	<b>10,02%</b>	<b>364</b>	<b>14,17%</b>



## Kennwerte Miete

<b>Zahlen der kwb</b>	
Wohnfläche je Wohneinheit	68,38 qm
Sollmiete	6,61 €/qm
Betriebskostenvorauszahlung	3,44 €/qm

Operative Kennzahlen	2023	2022
Anzahl der Immobilien	347	348
Anzahl der Wohneinheiten	2.569	2.583
Gewerbeeinheiten	40	40
Nettokaltmiete Ø	6,61 €/m²	6,54 €/m²
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,44 €/m²	3,22 €/m²
Leerstandsquote	3,3%	3,2%

Im Vergleich zu den GdW Mitgliedsunternehmen ergeben sich wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie folgt:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	GdW (Bundesdurchschnitt)*	GdW (Hessen)*	kwb**	Delta kwb/GdW Hessen
Nettokaltmiete Ø	6,25 €/m²	6,97 €/m²	6,61 €/m²	- 0,36 €/m² 5,4%
Betriebskostenvorauszahlungen Ø	3,24 €/m²	3,64 €/m²	3,44 €/m²	- 0,20 €/m² 5,8%
Leerstandsquote	3,7%	2,0%	3,3%	+1,3%

Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 von 11.2023;  
\* Kennzahlen für 2022 S. 102; 103; 105; \*\* kwb Stand 12.2023

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Dezember 2022 Durchschnittswerte				
	Wohnfläche je Mietwohnung in m²	Monatliche Sollmiete* (nettokalt) Euro/m²	Kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m²	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m²
<b>nach Ländern</b>				
Baden-Württemberg	68,2	7,16	1,50	1,53
Bayern	63,4	6,75	1,65	1,73
Berlin	63,3	6,55	1,95	1,42
Brandenburg	58,4	5,55	1,56	1,59
Bremen	59,8	6,30	1,88	1,39
Hamburg	62,5	7,21	1,85	1,80
Hessen	64,1	6,97	2,01	1,63
Mecklenburg-Vorpommern	56,7	5,55	1,51	1,31
Niedersachsen	62,9	6,18	1,81	1,45
Nordrhein-Westfalen	65,6	6,20	2,01	1,30
Rheinland-Pfalz	66,9	6,01	1,55	1,29
Saarland	66,7	5,62	1,71	1,60
Sachsen	58,4	5,28	1,41	1,41
Sachsen-Anhalt	57,9	5,33	1,39	1,55
Schleswig-Holstein	60,1	6,46	1,78	1,69
Thüringen	58,1	5,35	1,41	1,68
<b>Deutschland</b>	<b>62,4</b>	<b>6,25</b>	<b>1,74</b>	<b>1,50</b>

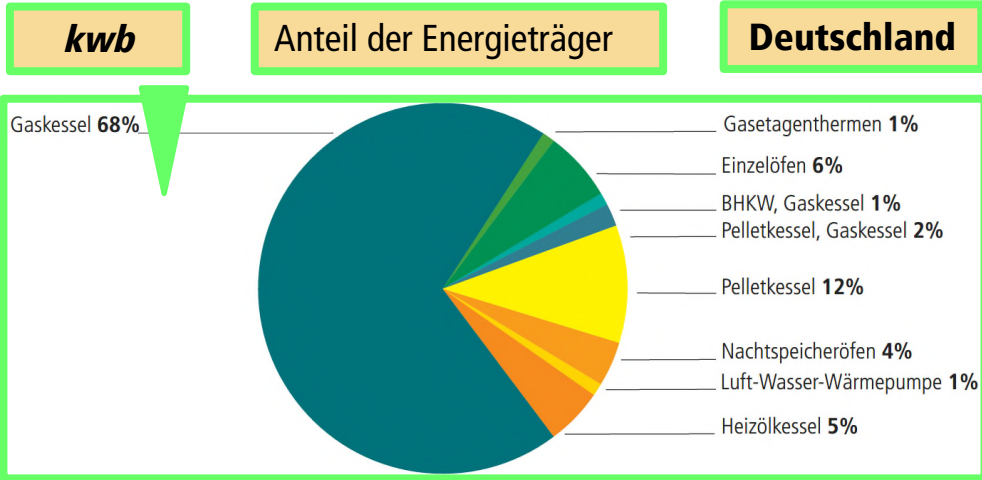
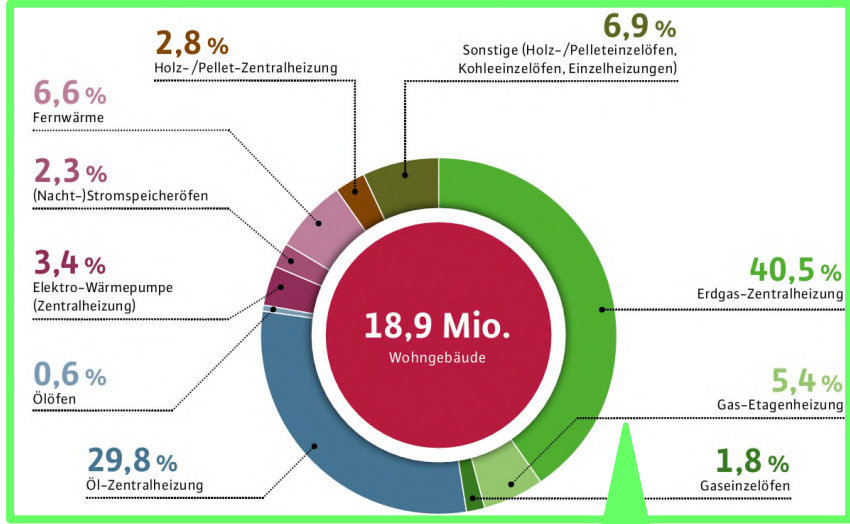


## Wärmeerzeugung

Schwerpunkt **GdW** Fernwärme  
 Schwerpunkt Gesamtbestand **Deutschland** Gas- und Öl  
 Schwerpunkt **kwb** Gas und Pellets

Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes  
 Bei Unternehmen des GdW

	2022
<b>Alte Länder</b>	
Ofenheizung (Einzelöfen)	1,6%
Etagenheizung bzw. Gastherme	12,2%
Gaskessel zentral im Gebäude	40,7%
Ölkessel zentral im Gebäude	1,7%
Blockheizkraftwerke	1,7%
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	0,9%
Fern-/Nahwärme	37,7%
Wärmepumpensystem	0,8%
Zentrale Biomassenbeheizung (z. B. Pellets)	0,7%
Sonstige	2,1%
<b>Summe Wohneinheiten</b>	<b>100,0%</b>





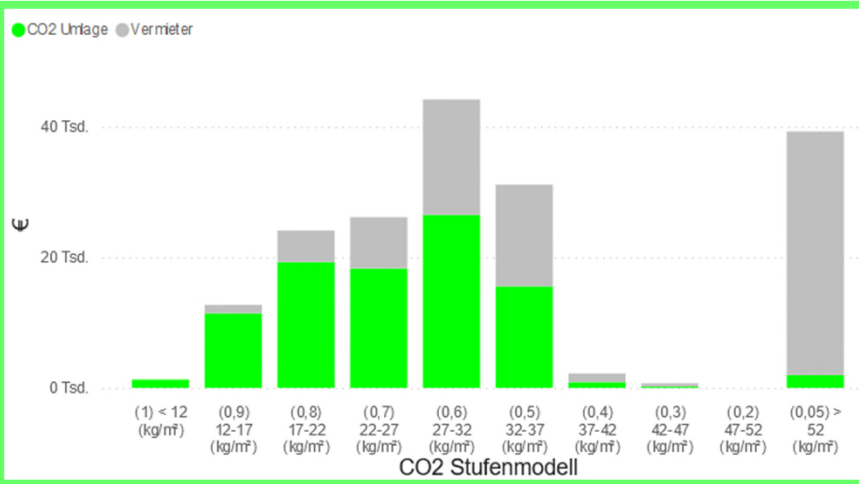
## Energieeffizienzklassen

### Kosten der CO<sup>2</sup> Umlage 2023

Für die Mieter: 65.608,64 €  
 Für die **kwb**: 73.412,70 €

In Summe über alle Energieklassen übernehmen  
 die Mieter 54,3%  
 die **kwb** 45,7%

Auswertung b2zero Analysetool



### Viele Gebäude in niedrigen Energieklassen

Anteil der Gebäude in Deutschland nach Energieklasse 2023 in Prozent

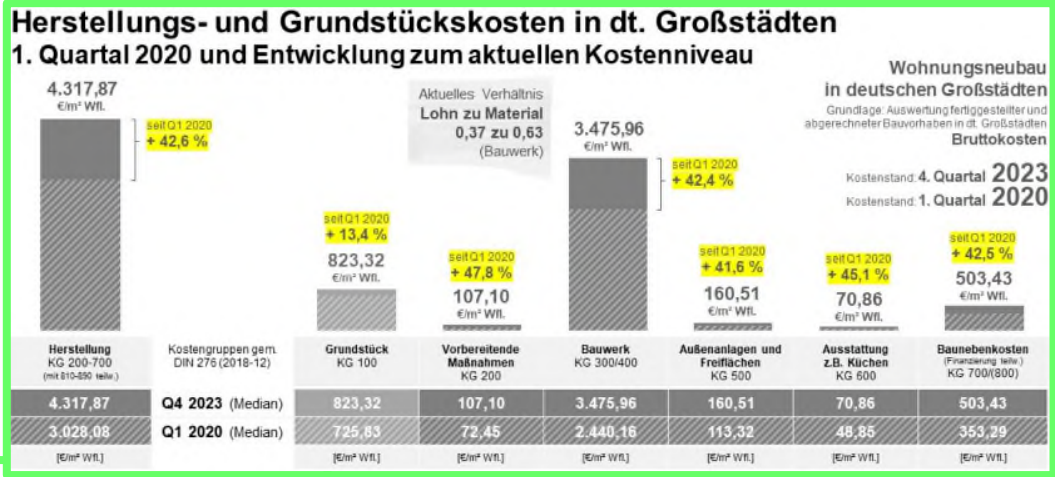
Energie-Effizienzklasse	Wohnkategorie		<b>kwb</b>
	Wohnhäuser	Wohnungen	
A+	3,1 %	2,1 %	3,0 %
A	3,8 %	3,0 %	4,0 %
B	5,3 %	9,6 %	24,0 %
C	9,2 %	21,9 %	29,0 %
D	14,4 %	30,4 %	24,0 %
E	13,8 %	18,7 %	6,0 %
F	16,1 %	9,6 %	3,0 %
G	14,3 %	3,1 %	3,0 %
H	20,0 %	1,4 %	4,0 %

HANDELSBLATT • Quelle: Immo **Schwerpunkt E-F** **Schwerpunkt C-D** **Schwerpunkt B-C**

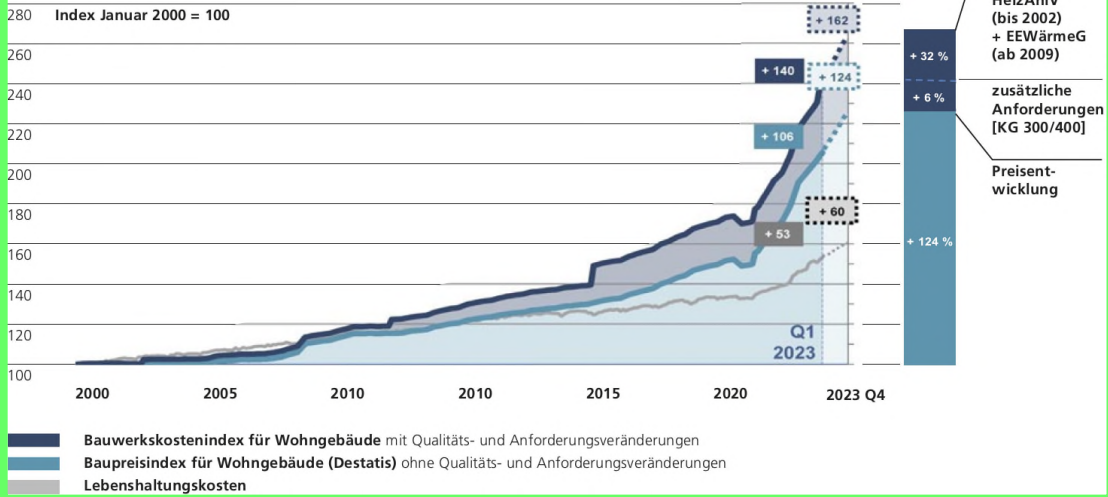


# Herstellungskosten

Kosten Wohngebäude ohne Grundstück aktuell Bund im Durchschn. **4.317,87 €/qm**  
 Steigerung in den letzten 3,5 Jahren **42,6 %**  
**kwb** Gesamtkosten VE 317 (im Bau)  
 Anteil TG enthalten **4.403,67 €/qm**



**Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude  
Bauwerkskosten 2000 bis 1. Q. 2023 + Prognose bis 4. Q. 2023**





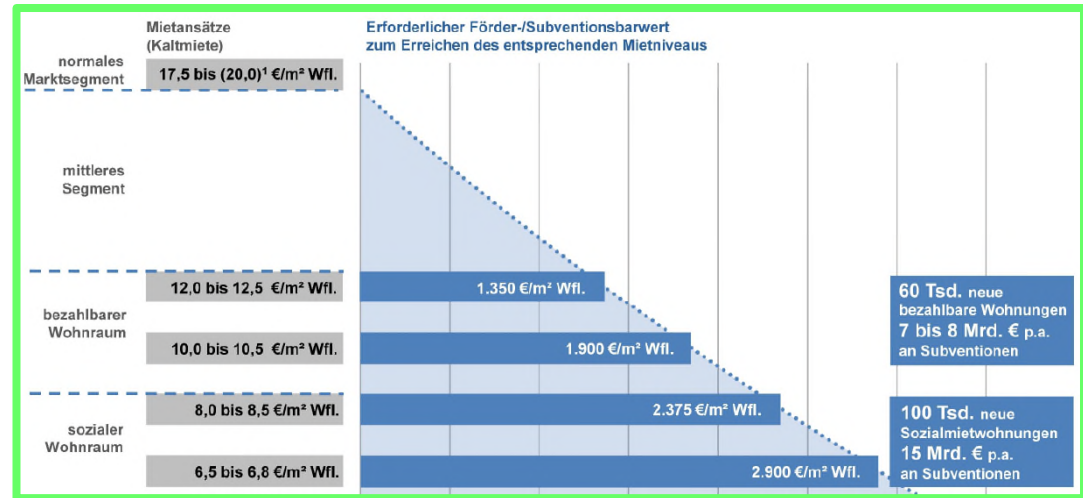


# Kostenmieten

Wohnungsbauförderung Hessen  
**2.100,00 €/qm**

Förderlücke zu Mietniveau 8,50 € / qm:  
**ca. 275,00 €/qm**

Bedeutet bei einer 75 qm Wohnung:  
 ca. 30.000,00 € / WE – kommunale Beteiligung



## Skalierung: Rahmenvereinbarung 2.0 GdW / Serielles und Modulares Bauen und eine mögliche Zinssubvention auf 1%

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG 2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE. Baukosten Mittelwert 3.200 € (Preise 2.370 € - 4.370 €)

	Stand 2023	Auswirkung Rahmenvereinbarung serielles Bauen	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Rahmenvereinbarung 2.0 und Zinssubvention
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche	18,40 €	14,40 € (-22% (-4,00 €))	16,20 € (-16% (-2,20 €))	12,20 € (-34% (-6,20 €))
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	18%	24%	18%	24%
Baukosten GEG [€/qm]	4.500	3.200	3.200	3.200
Gesamt [€/qm]	5.500	4.200	4.200	4.200
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	5.062.400	5.062.400	5.062.400
Absolut [€]	8.701.000	6.644.400	6.644.400	6.644.400
Zinssatz 10 Jahre fest	4,0%	4,0%	1,0%	1,0%
Anschlussszinssatz	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%



# Wohnungspolitik

- Die Preise für den Mietwohnungsneubau steigen rasant.
- Die Erlöse – die Nettokaltmiete steigt seit Jahren nicht im gleichen Maße.
- Jedes Jahr verschwinden Wohnungen vom Markt. (Baufälligkeit, Abbruch, Zusammenlegung..)
- Die Neubauquote bleibt seit Jahren hinter den Erwartungen zurück.
- Die stetig steigenden Anforderungen verteuern jede Bautätigkeit über die normale Preissteigerungen hinaus.
- Den rasant steigenden Kosten steht eine beispiellos günstige Finanzierung gegenüber. Ein Zinsanstieg ist mittelfristig unvermeidlich und treibt die Kosten für das Wohnen extrem. Ein halber Prozentpunkt Zinsanstieg entspricht ca. 12% Baukostensteigerung.
- Alternative Bauweisen sind teurer.
- Die Aussicht günstige Mieten durch niedrige Gestehungskosten zu erreichen besteht nicht.

## Zusammenfassung

**FOLIE AUS DEM UP  
DATE 2017**

**Die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe steigt nicht wesentlich – wie soll dann der Neubau zunehmen**

**Notwendige Kapazitäten im seriellen Bauen müssen erst aufgebaut werden – kurzfristig ist das nicht zu erwarten**

**Am Bau gab es über 10 Jahre (1995 – 2005) keine Preissteigerung – der Nachholeffekt ist zu berücksichtigen**

**Das Interesse an der Immobilie wird so schnell geringer, wie andere Anlageformen attraktiver werden**

**Mit den Wohngebäuden die wir heute bauen müssen wir 80 Jahre leben**

**Die Herstellungskosten richten sich nach dem Markt – Miethöhen unterhalb der Marktmiete brauchen Subvention**

**Bei den aktuellen Rahmenbedingungen – Landesförderung / kommunaler Anteil / Eigenkapital – kann die *kwb* nicht bauen**

**Durch die kurze Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen kann geförderten Wohnungsbau zum Spekulationsobjekt**

**Die Digitalisierung hat den Bau noch nicht erreicht – die Folgen sind derzeit nicht einschätzbar**

**Der gesellschaftliche Konsens wo und wie gebaut werden soll fehlt – mehr und billiger ist keine Handlungsgrundlage**

**Ohne das Thema Mobilität können wir das Problem Immobilie nicht lösen**

**Wenn Investoren die Immobilie fallen lassen, müssen Unternehmen mit sozialer Verantwortung zur Verfügung stehen**

Mit diesen Themen haben wir uns auseinander zusetzen:

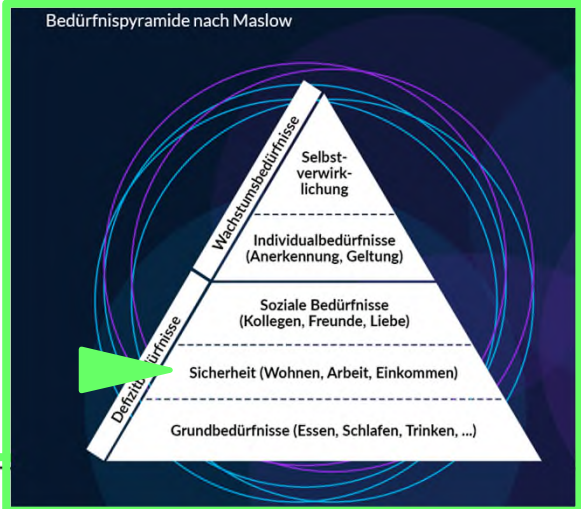
FOLIE AUS DEM UP  
DATE 2019

- **Die Preise im Bauhandwerk werden weiter deutlich steigen.**  
Die Ressource Arbeitskraft ist knapp.  
Die Ressource Bauland ist knapp.  
Die Rohstoffressourcen sind knapp.
- **Die Entwicklung von Wohnungsbauprojekten dauert Jahre.**  
Selbst wenn Baurecht besteht vergehen zwischen Projektidee und Einzug 5 Jahre.
- **Die Gefahr am Markt vorbei zu Bauen ist groß.**  
Die Lebensdauer von Wohngebäuden beträgt 80 Jahre.  
Die Kriterien der Wohnungssuchenden ändern sich deutlich schneller.
- **Die gesellschaftliche Diskussion wo und wie gebaut werden soll steht noch aus.**  
Niemand will aus Frankfurt oder Wiesbaden Bangkok oder Hongkong machen.  
Die europäische Stadt als gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Erfolgsgarant muss erhalten bleiben.
- **Wanderungsverhalten** und damit Nachfrage oder Leerstand **differenziert sich immer mehr aus.**
- **Die vernetzte Entwicklung der Region ist noch zu organisieren.**



# CO2 Einsparung - Sektorenziele

Grundbedürfnisse und Einsparziele haben nichts miteinander zu tun



Klimaschutzgesetz: Emissionen der in die Zieldefinition einbezogenen Handlungsfelder für 2022 und 2030

Handlungsfelder	1990	2021	2022	Emissionshöchstmengen 2022	Emissionshöchstmengen 2030	
	in Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	in Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	in Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	in Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	in Mio t CO <sub>2</sub> -Äquivalent	Minderung in Prozent gegenüber 1990
1 - Energiewirtschaft	475	245	256	257	108	77%
2 - Industrie	279	183	164	177	119	57%
3 - Gebäude	210	118	112	107	66	69%
4 - Verkehr	163	147	148	139	84	49%
5 - Landwirtschaft	83	63	62	68	57	31%
6 - Abfallwirtschaft und Sonstiges	41	4	4	9	5	88%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1251</b>	<b>760</b>	<b>746</b>	<b>756</b>	<b>440</b>	<b>65%</b>

Quelle: Umweltbundesamt: Presse-Information 11/2023 vom 15.03.2023 - UBA-Prognose: Treibhausgasemissionen sanken 2022 um 1,9 Prozent. Mehr Kohle und Kraftstoff verbraucht  
 Anmerkung: Die Emissionshöchstmengen weichen von den Angaben im Bundes-Klimaschutzgesetz ab. Gemäß § 4 Absatz 3 des Bundesklimaschutzgesetzes sollen Über- bzw. Unterschreitungen der jeweils zulässigen Jahresemissionsmenge eines Sektors (Differenzmenge der berechneten Emissionen zu den zulässigen Jahresemissionsmengen im betreffenden Jahr) gleichmäßig auf die Jahresemissionsmengen des Sektors bis zum nächsten Zieljahr (2030) angerechnet werden. Die Über- bzw. Unterschreitungen der UBA-Prognose für das Jahr 2021 wurden hier bereits berücksichtigt.

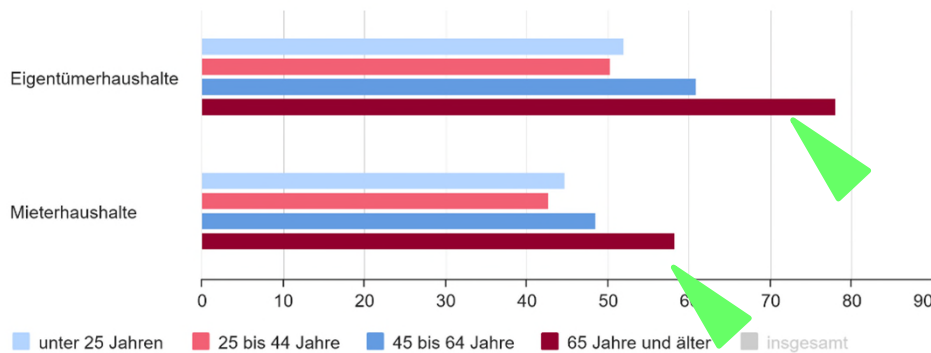


## Neuer Wohnraum - schnell

Neubau ist **keine** Antwort auf die aktuelle Wohnungsnachfrage  
Möglichkeiten sind:

- Die Anbindung ländlicher Räume durch ÖPNV
- Die Nutzung von innerstädtischen Aufstockungs- und Nachverdichtungspotenzialen
- Die Entschlackung des Mietrechtes
- Die Unterstützung von Senioren bei Vermietung von Leerstand

Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2022  
nach Alter der Haupteinkommensperson, in Quadratmeter



Quelle: Mikrozensus

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

## Entwicklung der Brutto-Bauzeit Projektierung bis Baufertigstellung



### Wohnungsmangel

## Mehr als eine Million Wohnungen stehen leer – wer zieht raus aufs Land?

Bundesweit fehlen rund 750.000 Wohnungen. Es gibt aber auch viel Leerstand – außerhalb der Ballungsräume. Wie lässt sich das auflösen? Welche Vorschläge Experten machen.

Heike Anger, Silke Kersting  
05.02.2024 - 17:17 Uhr

### Deutschlandstudie von Prof. Karsten Tichelmann, TU-Darmstadt zu Nachverdichtungspotenzialen durch Austockung und Nachverdichtung

In der Gesamtheit bieten die betrachteten Gebäudetypologien ein Potenzial  
von 2,3 Mio. bis 2,7 Mio. Wohnungen.

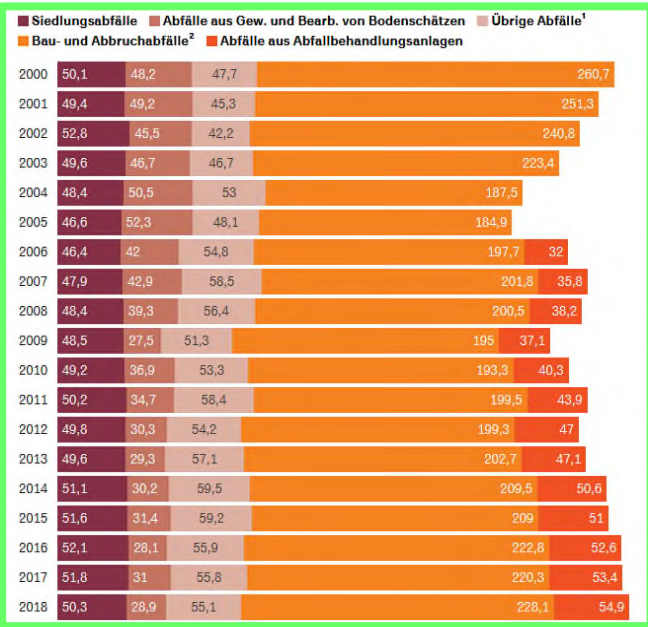
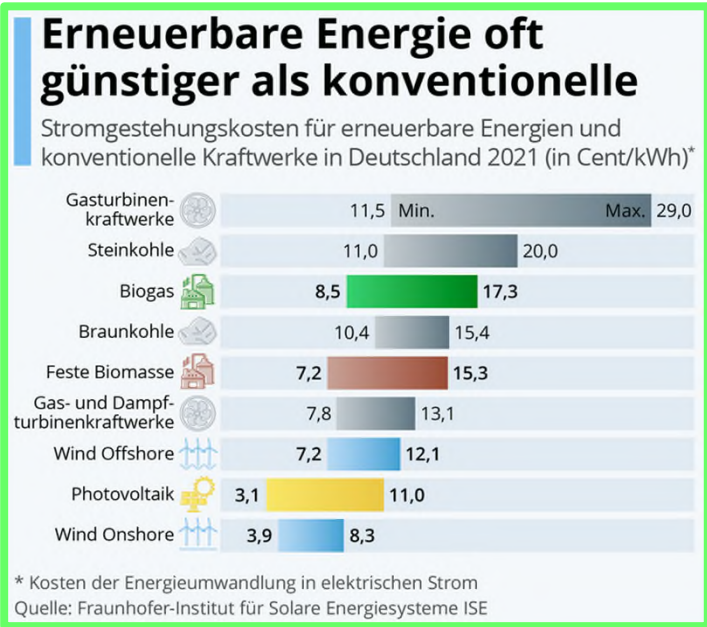


## Fundgrube Wohnungspolitik

Die Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien wäre eine günstige Möglichkeit zur Kostendämpfung für Mieter – leider sind weder die öffentlichen Netze noch die Hausnetze dafür ausgelegt.

Deponiekapazitäten reichen aktuell noch ca. 10 Jahre – Entsorgung wird immer teurer – Wiederverwertung durch Normen und Auflagen erschwert.

Seit Jahren beteuert jeder zu jeder Gelegenheit Überregulierung muss abgebaut werden:



**FAZ vom 28.02.24**  
Regelungsdichte nimmt zu

BERLIN (dpa). Die Regelungsdichte hat in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren enorm zugenommen. Wie aus einer Statistik der Bundesregierung hervorgeht, stieg sowohl die Zahl der bundesrechtlichen Gesetze als auch die Zahl der Einzelnormen in diesem Zeitraum stark an. Die Aufstellung zeigt: Galten am 1. Januar 2014 noch 1671 Gesetze mit 44.216 Einzelnormen, so waren es zu Beginn dieses Jahres schon 1792 Gesetze, die aus insgesamt 52.155 Einzelnormen bestanden. Zudem stiegen die Rechtsverordnungen, mit denen die Exekutive die Details regelt, im gleichen Zeitraum von 2720 (mit 38.192 Einzelnormen) auf 2854 (mit 44.272 Einzelnormen).





## Fundgrube Wohnungspolitik

Die Situation ist klar die Analyse wissenschaftlich fundiert – die notwendige Förderung für die Wohnungswirtschaft aber nicht vorhanden:

- Förderung aller Kosten für umweltfreundliche Dämmung
- Förderung aller Kosten für rückbaubare Konstruktionen
- Förderung und Freigabe bei Einsatz von Baustoffen und Bauteilen aus Rückbau und Verwertung
- Förderung von Nachverdichtung-Aufstockung-Umnutzung
- Förderung 100% Gesamtkosten - langfristige Bindungen
- Förderung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzqualität
- Förderung von Architekturqualität als Nachhaltigkeitsfaktor

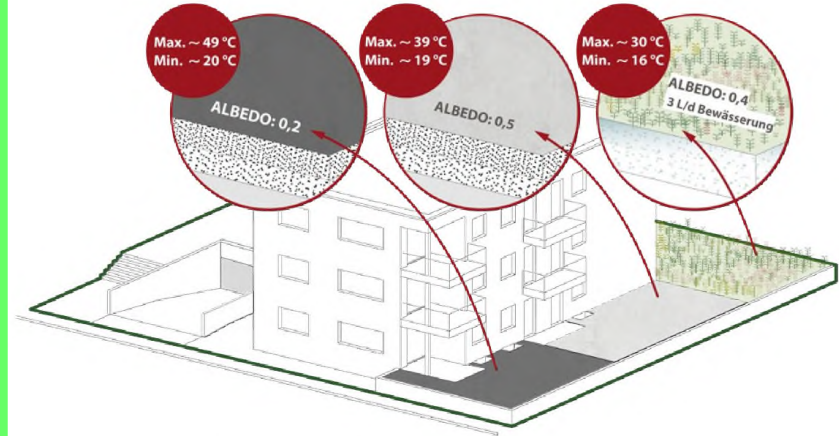


Abb. 23 Vergleich der minimalen sowie maximalen Oberflächentemperaturen unterschiedlicher Oberflächen an einem strahlungsreichen Sommertag auf der Referenzliegenschaft in Potsdam.



POTSDAM-INSTITUT FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG

INSTITUT    PERSONEN    THEMEN    PRODUKTE    AKTUELLES

STARTSEITE > AKTUELLES > NACHRICHTEN

**38 Billionen Dollar Schäden pro Jahr: 19 Prozent Einkommensverlust weltweit durch Klimawandel**

Abbildung 4: Wie sich die erfassten Schäden der Dürre- und Hitzesommer 2018 und 2019 zusammensetzen (Mrd. Euro)

	direkte Schäden <b>20,7</b>	indirekte Schäden <b>14,2</b>	gesamte Schäden <b>34,9</b>
Forstwirtschaft	11,3	6,5	<b>17,8</b>
Industrie und Gewerbe	5,0	4,2	<b>9,2</b>
Landwirtschaft	4,4	3,4	<b>7,8</b>

Diese nachweisbaren Schäden stellen eine Untergrenze dar, denn die volkswirtschaftlichen Kosten von Hitze und Dürren sind bisher unzureichend erfasst. Die indirekten Schäden ergeben sich aus dem Median der ermittelten Spannweiten der indirekten Effekte.

Quelle: Trenczek et al. (2022b)