GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

wi JOURNAL

2. Halbjahr
2026

Sicheres Wohnen

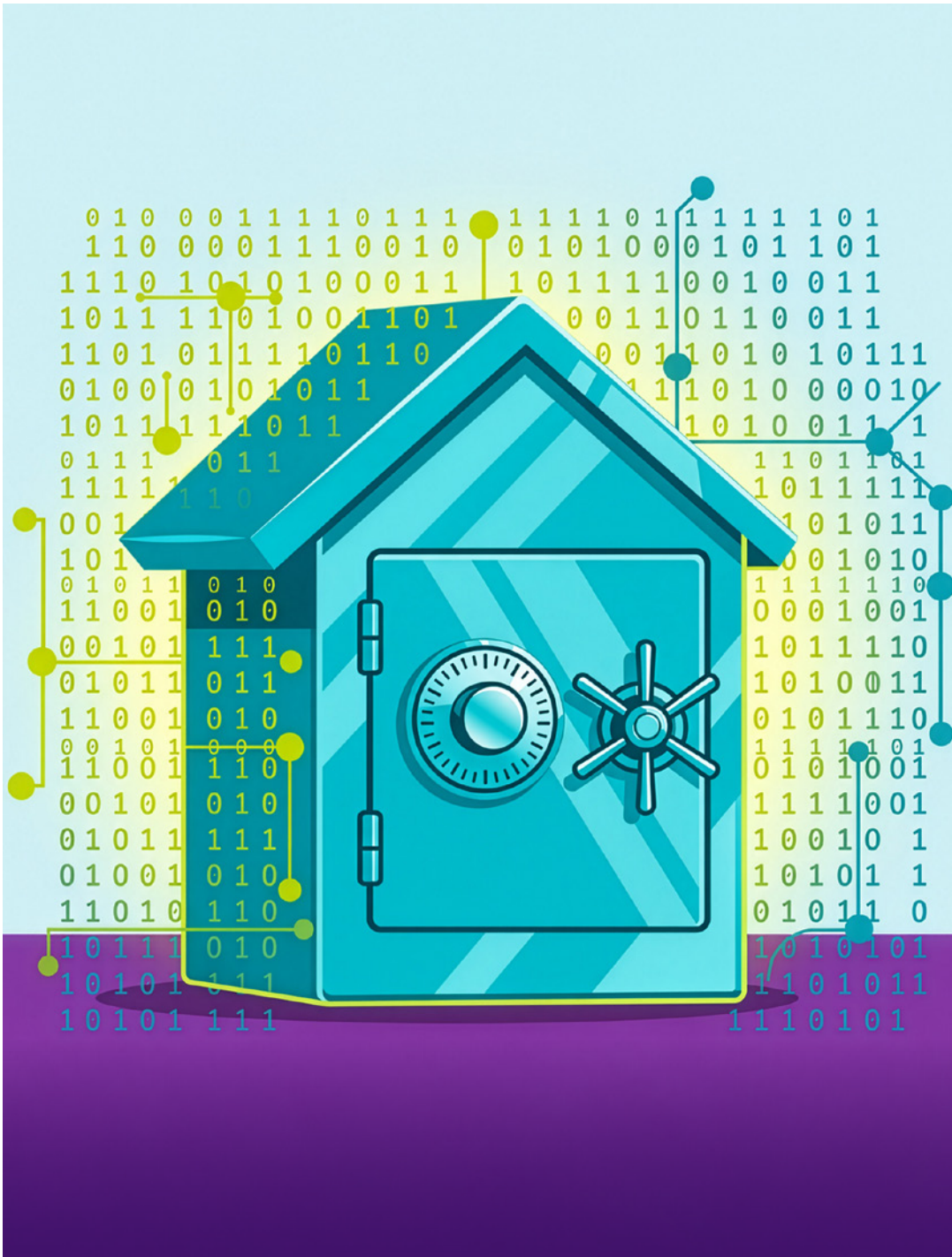
Resilienz als Grundvoraussetzung für zukunftsfähiges Wohnen

Zukunft Wohnungsbau

Schneller, serieller, nachhaltiger – die Wege aus der Wohnungskrise

Vom Pilot zum Vorbild

Pilotprojekte, die Schule machen können



Eine Sonderpublikation
der wi Wohnungspolitische
Informationen



Rechtzeitig rechtssicher.

Die Ausstattungsfrist der Heizkostenverordnung endet am 31.12.2026.

Vermieter und Verwalter sind dazu verpflichtet, bis Jahresende alle Messgeräte für die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen auf Fernablesung umzustellen. Wir erledigen das gerne für Sie.

Wir kümmern uns um die fristgerechte Installation unserer bewährten Messtechnik. So erfüllen Sie die Anforderungen an die Messung von Heizung- und Warmwasserverbräuchen ganz einfach und bequem.

Mehr Informationen unter ista.ly/rechtzeitig

ista
Switch to Smart

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

ein sicheres Zuhause ist ein großes Versprechen: Hier kann ich leben, hier gehöre ich hin, hier kann ich mir auch morgen noch die Miete leisten. Dieses Versprechen einzulösen, ist der tägliche Auftrag der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. In einer Zeit geopolitischer Spannungen, wirtschaftlicher Unsicherheit und gesellschaftlicher Polarisierung gewinnt er noch einmal an Bedeutung. Unsere Aufgabe lautet: Sicherheit in unsicheren Zeiten organisieren.

Was das konkret bedeutet, zeigt diese Ausgabe des wi Journals. Wenn Strom und Wärme ausfallen, Cyberangriffe Unternehmen lahmlegen oder das Miteinander im Quartier brüchig wird, trifft das die Menschen unmittelbar. Sicherheit muss deshalb vorausschauend geplant und im Alltag verlässlich gewährleistet werden. Dazu gehören geschützte Gebäude und digitale Systeme, eingeübte Krisenabläufe und klare Zuständigkeiten. Dazu gehört, auch im Ernstfall für die Mieterinnen und Mieter erreichbar zu bleiben. Resilienz entsteht durch Vorbereitung und durch die enge Zusammenarbeit mit Kommunen, Versorgern und Bevölkerungsschutz.

Ebenso wichtig ist der Zusammenhalt vor Ort. Unsere Unternehmen schaffen Begegnungsräume, fördern Nachbarschaften und kümmern sich, bevor Konflikte eskalieren. Wie wichtig diese Arbeit für ein friedliches Zusammenleben ist, verdeutlicht das Gespräch mit Ahmad Mansour in diesem Heft. Sicherheit wächst dort, wo Menschen einander vertrauen, Verantwortung übernehmen und gemeinsame Regeln gelten. Wer im eigenen Wohnumfeld Verlässlichkeit erlebt, gewinnt Zuversicht. Das stärkt auch unsere Demokratie.

Doch wer Sicherheit organisieren soll, braucht selbst verlässliche Grundlagen. Wirtschaftlich handlungsfähige Wohnungsunternehmen sind dafür unverzichtbar. Wer bezahlbare Mieten, mehr Neubau, Klimaschutz und krisenfeste Quartiere erwartet, muss Investitionen ermöglichen. Jeder Euro lässt sich nur einmal ausgeben. Die Politik muss deshalb endlich echte Lösungen für bezahlbares Wohnen liefern: einfachere und rechtssichere Baustandards, schnellere Genehmigungen, tragfähige Finanzierung und eine Förderung, auf die langfristig Verlass ist. Auch die europäischen Initiativen müssen sich daran messen lassen, ob sie das Bauen und Sanieren vor Ort tatsächlich erleichtern.

Vergesellschaftungsphantasien führen in die falsche Richtung. Ein Eigentümerwechsel schafft keine zusätzliche Wohnung. Er bindet öffentliche Mittel, die für Neubau, Modernisierung und bezahlbaren Klimaschutz dringend gebraucht werden, und verunsichert diejenigen, die investieren sollen. Gerade in unsicheren Zeiten darf Politik diese Unsicherheit nicht noch vergrößern. Unser Auftrag muss lauten: bauen, umbauen und sanieren. Wohnungssuchende brauchen eine reale Aussicht auf ein Zuhause.

Dass Lösungen vorhanden sind, zeigen die Beiträge dieser Ausgabe: serielles und modulares Bauen, die Rahmenvereinbarung für serielles Sanieren, Holzbau und innovative Energiekonzepte. Unsere Praxisbeispiele machen Mut. Jetzt müssen aus überzeugenden Projekten Lösungen werden, die in der Breite funktionieren. Dazu gehört auch, die Chancen bestehender Gebäude und ländlicher Regionen entschlossener zu nutzen.

Sicherheit in unsicheren Zeiten zu organisieren, ist eine gemeinsame Verantwortung. Unsere Unternehmen leisten ihren Beitrag – für ihre Häuser, ihre Quartiere und die Menschen, die dort leben. Die Politik muss dafür den verlässlichen Rahmen schaffen. Denn bezahlbares, sicheres Wohnen gibt Halt und schafft Vertrauen in die Zukunft.

Ihr



Axel Gedaschko

GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



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

Werfen Sie auch einen Blick auf unsere Nachrichten-Plattform
Wohnungswirtschaft ONLINE
wohwi.online





Viel Spaß mit dem neuen wi Journal!

Die nächste Ausgabe erscheint im Juni 2027
Ihr wi Journal-Chefredakteur Andreas Schichel & Redakteurin Lisa Zeisluft

Abbildungen: © GdW, Urban Ruths; Ritter Consult

INHALT

IM FOKUS

6 **Sicherheit**
Das Fundament, auf dem bezahlbares Wohnen steht

12 **3 Fragen an …**
… Ahmad Mansour, Psychologe & Autor, Mitglied des Expertengremiums zur Islamismus-Bekämpfung beim Bundesinnenministerium

14 **Vertrauen schaffen**
Für ein Erstarken der demokratischen Mitte

18 **Vorbereitet sein**
Krisenvorsorge in der Wohnungswirtschaft

24 **European Affordable Housing Act**
Der erste europaweite Plan für bezahlbaren Wohnraum

Bauen & Wohnen

26 **Meldungen & News**

28 **Schneller. Günstiger. Bezahlbar.**
Was serielles Bauen leisten kann

34 **Serielles Sanieren soll Standard werden**
Was hinter SerSan 1.0 steckt

38 **Würzburg zeigt, wie es geht**
Projektbeispiel serielle Sanierung

40 **Vom Wald zur Wohnung**
Holz als Baustein einer zukunftsfähigen Wohnraumversorgung

44 **Finanzierung und Förderung**
Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu?

48 **Bau-Turbo trifft auf serielles Bauen**
Eine erfolgsversprechende Kombination

Best Practice

50 **Meldungen & News**

52 **Technologische Innovationen**
Wohnen jenseits der Metropolen positiv denken

56 **Heizen, Kühlen und Solarstrom**
Ein System. Drei Lösungen. Null Mietermehrbelastung







Digitalisierung & Innovation

58 **Meldungen & News**

60 **Baustelle trifft Robotik**
Warum die Bauindustrie neue Partner braucht

62 **Pflichten statt Tempo**
Neues Gesetz bremst den Glasfaserausbau

64 **Digitalisierung von Authentisierungsprozessen**
Die EUDI-Wallet

GdW Update



66 **Meldungen & News**

68 **Bei uns ist Zuhause**
Gutes Wohnen – Gutes Leben – Gutes Klima

72 **Jahresstatistik 2026**
Investitionen wandern in den Bestand

76 **Kreativ. Nahbar. Preisverdächtig.**
Der erste Kommunikationspreis der Wohnungswirtschaft

78 **Sommertour 2026**
Die Wohnungswirtschaft zeigt Lösungen vor Ort

84 **EXPO REAL 2026**
Bauen muss wieder möglich werden

86 **Wohnzukunftstag 2026**
Impulse für morgen, Wege in eine neue Realität

88 **Deutscher Bauherrenpreis 2026**
Preisgekrönte Projekte gegen die Wohnungsbaukrise

94 **DW-Zukunftspreis 2026**
Die Preisträger

96 **DESWOS Zielsetzung**
Auf 1000 Mitglieder wachsen!

98 **Regionalverbände des GdW**

98 **Impressum**

Zum Titelbild:

Haus als Tresor: Das Titelbild spielt mit der naheliegenden Vorstellung von Sicherheit beim Wohnen – und überführt sie ins Digitale. Dahinter steht die These, dass echte Sicherheitsqualität weit über Mauern und Schlösser hinausreicht: bis hin zu geopolitischer Stabilität, verlässlichen Rahmenbedingungen und intakten Quartieren.



AI generated

Sicherheit –
DAS FUNDAMENT, AUF DEM WOHNEN STEHT

Ein sicheres Zuhause. Das klingt zunächst nach dicken Mauern, festen Schlössern und einer Tür, die verlässlich schließt. Nach einem Ort, so geschützt wie ein Tresor. Doch ein Wohnen, das sich nur noch abschottet, wäre kein gutes Wohnen. Echte Sicherheit beim Wohnen ist mehr als Mauern und Schlösser: Sie hängt von geopolitischer Stabilität ab, von verlässlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vom sozialen Zusammenhalt in den Quartieren und davon, ob die Unternehmen, die all das organisieren, selbst auf sicherem Grund stehen.

Sicherheit ist zu einem der meistbemühten Begriffe unserer Zeit geworden. Doch was bedeutet er konkret für eine Branche, die Millionen Menschen ein Zuhause gibt? Der Blick in die Wohnungswirtschaft zeigt: Sicherheit ist kein Randthema, sondern das Fundament, auf dem bezahlbares Wohnen überhaupt erst möglich wird – von der weltpolitischen Lage über die eigene Haustür bis in die digitalen Systeme der Unternehmen.

EIN BEGRIFF, VIELE DIMENSIONEN

Für die meisten Menschen beginnt Sicherheit an der eigenen Wohnungstür. Sie bedeutet: ein Dach über dem Kopf, das man sich leisten kann. Eine Nachbarschaft, in der man sich nicht fürchten muss. Ein Umfeld, das verlässlich bleibt – heute, morgen und in zehn Jahren.

In den vergangenen Jahren ist deutlich geworden, wie eng die unterschiedlichen Facetten von Sicherheit miteinander verwoben sind. Krisen, die



weit entfernt erscheinen, machen sich bis in die einzelne Wohnung bemerkbar – bei den Heizkosten, bei den Baupreisen, bei der Stimmung in der Nachbarschaft. Sicherheit ist deshalb kein Zustand, den man einmal erreicht und dann besitzt. Sie ist eine Daueraufgabe, die immer wieder aufs Neue hergestellt werden muss. Die folgenden Aspekte zeigen, wie vielschichtig diese Aufgabe für die Wohnungswirtschaft geworden ist.

DIE ZEITENWENDE REICHT BIS INS QUARTIER

Wer über Sicherheit in der Wohnungswirtschaft spricht, kommt an der veränderten weltpolitischen Lage nicht vorbei. Spätestens mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine – dem Einmarsch in einen souveränen europäischen Staat – hat sich etwas Grundlegendes verschoben. Von einer „Zeitenwende" war die Rede, und tatsächlich hat sich das Koordinatensystem, in dem auch die Wohnungswirtschaft agiert, spürbar verändert.

Was zunächst nach reiner Außen- und Sicherheitspolitik klingt, hat sehr konkrete Folgen für die Branche. Die Abhängigkeit von Energieimporten, die Verwundbarkeit von Lieferketten, die Frage der Versorgungssicherheit: All das sind keine abstrakten Größen, sondern Faktoren, die unmittelbar auf die Betriebs- und Baukosten durchschlagen – und damit auf die Bezahlbarkeit des Wohnens. Die Energiepreiskrise der vergangenen Jahre hat vor Augen geführt, wie schnell geopolitische Erschütterungen in den Nebenkostenabrechnungen von Millionen Haushalten ankommen. Äußere und innere Sicherheit, Stabilität und Verlässlichkeit sind dabei keine getrennten Sphären: Sie bedingen einander und beeinflussen das Zusammenleben in den Quartieren ebenso wie das wirtschaftliche Handeln der Unternehmen. Der Blick über den eigenen Tellerrand ist deshalb keine Kür, sondern Notwendigkeit.



Abbildungen: PintoArt/Shutterstock.com

„Krisen, die weit entfernt erscheinen, machen sich bis in die einzelne Wohnung bemerkbar – bei den Heizkosten, bei den Baupreisen, bei der Stimmung in der Nachbarschaft."

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

WIRTSCHAFTLICHE SICHERHEIT: DAS GEFÄHRDETE FUNDAMENT

Ein Großteil der Sicherheit, die die Wohnungswirtschaft ihren Mieterinnen und Mietern bieten kann, entscheidet sich im Inneren: bei der wirtschaftlichen Sicherheit der Unternehmen selbst. Denn nur ein Unternehmen, das auf verlässlichem finanziellem Grund steht, kann Wohnraum erhalten, modernisieren und neu schaffen.

Investitionssicherheit ist die stille Voraussetzung für alles andere. Und genau hier liegt derzeit eine der größten Gefährdungen. Die wiederkehrende Debatte um Enteignung und Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände trifft die Branche an einem empfindlichen Punkt. Sie verunsichert Investoren, bindet Kapital und schafft genau jene Unberechenbarkeit, die Gift ist für langfristige Investitionsentscheidungen. Dabei ist die ökonomische Logik eindeutig: Vergesellschaftung schafft keine einzige neue Wohnung.

GdW-Präsident Axel Gedaschko findet dafür deutliche Worte: „Eine Verstaatlichung großer privater Wohnungsbestände wäre wohnungspolitisch ein Irrweg mit Ansage. Keine einzige neue Wohnung entstünde dadurch, während das eigentliche Problem der vielen verzweifelten Wohnungssuchenden in Deutschland ungelöst bliebe. Stattdessen würden Milliardensummen gebunden und letztlich verschleudert, die für den Neubau bezahlbarer Wohnungen und für bezahlbaren Klimaschutz dringend gebraucht werden." Besonders problematisch sei, dass Artikel 15 Grundgesetz eine Ausnahmevorschrift für extreme Fälle sei – „kein

Allzweckinstrument für eine Hauptstadt, die ihre Wohnungsprobleme lieber umverteilen als lösen will". Die Verunsicherung bleibt nicht folgenlos, und sie reicht weit über Berlin hinaus. Schon die bloße Diskussion lässt Finanzierer des bezahlbaren Wohnungsbaus zögern: steigende Risikoaufschläge, zurückhaltendere Kreditvergabe, verschobene Investitionen.

Deutschland galt international lange als Land, in dem Eigentum, Verträge und Rechtsstaat nicht je nach politischer Mehrheit zur Disposition stehen. „Eine einmal gezogene Grenze – heute bei 10.000 Wohnungen – muss ja nicht das letzte Wort bleiben", warnt Gedaschko. Es sei keine Blaupause für bezahlbares Wohnen, sondern „eine Blaupause für Misstrauen". Wer die finanzielle Basis der Wohnungsunternehmen schwächt, schwächt am Ende die Versorgungssicherheit der Mieterinnen und Mieter.

DIE TECHNISCHE DIMENSION: VON DER BRANDMELDEANLAGE BIS ZUR CYBERABWEHR

Bei allen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Dimensionen darf die handfesteste Form von Sicherheit nicht aus dem Blick geraten: die technische. Für Wohnungsunternehmen ist sie tägliche Pflicht und rechtliche Verantwortung zugleich. Brandschutz, Verkehrssicherungspflichten, die Wartung von Aufzügen und Heizungsanlagen, der Schutz vor Legionellen – all das entscheidet unmittelbar über die Sicherheit von Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner. Diese klassische Gebäudesicherheit ist unspektakulär, solange sie funktioniert; versagt sie, sind die Folgen dramatisch. Gerade im alternden Bestand bleibt sie eine Daueraufgabe, die Sorgfalt, Investitionen und Fachpersonal verlangt.

„Äußere und innere Sicherheit, Stabilität und Verlässlichkeit sind dabei keine getrennten Sphären: Sie bedingen einander und beeinflussen das Zusammenleben in den Quartieren ebenso wie das wirtschaftliche Handeln der Unternehmen."

Zu dieser physischen Sicherheit ist eine neue, oft unterschätzte Dimension getreten: die digitale. Wohnungsunternehmen verwalten hochsensible Daten von Millionen Mieterinnen und Mietern und steuern immer mehr Prozesse über vernetzte Systeme. Das macht sie zum Ziel. Cyberangriffe, insbesondere mit Verschlüsselungssoftware, haben bereits Unternehmen der Branche lahmgelegt, mit Folgen für Mieterkommunikation, Zahlungsverkehr und Datenschutz. IT-Sicherheit ist damit längst keine Frage der EDV-Abteilung mehr, sondern unternehmerische Kernverantwortung und ein unmittelbarer Baustein der Versorgungssicherheit.

Über allem steht ein Thema, das inzwischen in nahezu jeden Lebensbereich hineinreicht: die künstliche Intelligenz. Für die Wohnungswirtschaft liegt in ihr eine große Chance – bei der vorausschauenden Wartung, die Schäden erkennt, bevor sie entstehen, bei der Optimierung des Energieverbrauchs oder bei der schnelleren Bearbeitung von Mieteranliegen. Richtig eingesetzt, kann KI Sicherheit sogar erhöhen. Zugleich aber ist ihr Risiko bei jeder Sicherheitsüberlegung mitzudenken: Angriffe werden raffinierter, Täuschungen durch manipulierte Inhalte überzeugender, der Schutz personenbezogener Daten anspruchsvoller. Und dort, wo KI in sozialen Netzwerken Desinformation und einfache Feindbilder verbreitet, verstärkt sie genau jene Spaltungstendenzen, die den Zusammenhalt in den Quartieren bedrohen. Chance und Risiko gehören hier untrennbar zusammen.

SICHERHEIT IM QUARTIER: WO ZUSAMMENHALT ENTSTEHT – ODER ZERBRICHT

Von den Systemen der Unternehmen führt der Weg zurück dorthin, wo Sicherheit am unmittelbarsten erfahrbar wird: ins Quartier. Hier geht es um das Sicherheitsgefühl in den Wohnanlagen, um den Umgang mit Angsträumen und Vandalismus – und vor allem um den sozialen Zusammen-

Abbildungen: PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock.com



halt. In den Quartieren der Wohnungswirtschaft treffen Menschen unterschiedlichster Herkunft, Religion und Lebenswelten unmittelbar aufeinander. Das ist eine Stärke, aber auch eine Herausforderung. Denn Nähe allein schafft noch keine Gemeinschaft. Man kann, wie der Psychologe und Islamismus-Experte Ahmad Mansour es im Interview dieser Ausgabe formuliert, „jahrelang Tür an Tür leben und trotzdem völlig getrennte Welten haben".

Genau an dieser Stelle gewinnt Sicherheit eine soziale Tiefe, die über Schlösser und Kameras weit hinausreicht. Ein Quartier, in dem Menschen vereinzeln, in dem sich Gruppen abschotten und niemand mehr hinschaut, ist auf Dauer kein sicheres Quartier, unabhängig davon, wie gut die Haustechnik funktioniert. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist dabei weit mehr als Vermieterin. Sie ist, oft ohne es laut zu sagen, ein gesellschaftlicher Akteur, der Entwicklungen früh sieht: wachsende Isolation, Konflikte zwischen Gruppen, überforderte Familien oder Jugendliche, die keinen Ort haben, an dem sie sich gesehen fühlen. Die entscheidende Frage lautet deshalb nicht erst, was zu tun ist, wenn ein Konflikt eskaliert, sondern was vorher getan werden kann, damit Menschen miteinander sprechen.

Für die Praxis heißt das: Räume zu schaffen, in denen Begegnung tatsächlich stattfindet – Nachbarschaftstreffs, Angebote für Jugendliche, gemeinsame Projekte und Feste. Das sind keine netten Zusatzleistungen, sondern Investitionen in die Sicherheit ganzer Quartiere.

SICHERHEIT ALS DAUERAUFGABE

So unterschiedlich diese Facetten sind – von der Weltlage über die Unternehmensfinanzen und die digitalen Systeme bis ins Treppenhaus –, sie alle teilen eine Einsicht: Sicherheit entsteht nicht von allein. Sie muss, um es mit Ahmad Mansour zu sagen, jeden Tag aufs Neue hergestellt werden – durch Verlässlichkeit, durch Investitionen, durch Begegnung und durch die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und die Widerstandsfähigkeit gegenüber Krisen zu stärken.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das eine doppelte Aufgabe. Nach außen muss sie auf verlässliche Rahmenbedingungen dringen, auf eine Politik, die Investitionssicherheit schafft, statt sie durch Grundsatzdebatten zu untergraben. Nach innen muss sie ihre Rolle als technischer, digitaler und gesellschaftlicher Akteur annehmen, der Gebäude sicher hält, Daten schützt und in den Quartieren früh hinschaut. Beides zusammen ergibt erst jene umfassende Sicherheit, die weit über die einzelne Wohnungstür hinausreicht und doch genau dort beginnt. Denn Sicherheit in der Wohnungswirtschaft ist kein technisches Detail und kein Randthema. Sie ist das Fundament, auf dem bezahlbares, menschenwürdiges und zukunftsfähiges Wohnen überhaupt erst möglich wird.

„Eine Verstaatlichung großer privater Wohnungsbestände wäre wohnungspolitisch ein Irrweg mit Ansage. Keine einzige neue Wohnung entstünde dadurch, während das eigentliche Problem der vielen verzweifelten Wohnungssuchenden in Deutschland ungelöst bliebe. Stattdessen würden Milliardensummen gebunden und letztlich verschleudert, die für den Neubau bezahlbarer Wohnungen und für bezahlbaren Klimaschutz dringend gebraucht werden."



Abbildungen: Mike_shots/Shutterstock.com

AI GENERATED

Die einzige Möglichkeit, einen Standard-Aufzug noch lauter zu machen.



Der Wohnbau-Aufzug ist da.

Wohnbau-Aufzüge sind eine neue Kategorie von Aufzügen. Speziell für die Anforderungen des Wohnbaus entwickelt:

- **Einzigartig leise dank oSnooze System®**
- 100 % barrierefrei schon in der Basisversion
- Sehr wohnlich und beständig mit oForever Walls®

osma.de

osma
Der Wohnbau-Aufzug.

3 Fragen an ...

... Ahmad Mansour,

Psychologe & Autor
Mitglied des Expertengremiums zur Islamismus-Bekämpfung beim Bundesinnenministerium



1 ***Sie warnen seit Jahren vor Radikalisierung und wachsendem Extremismus. Wo steht der gesellschaftliche Zusammenhalt in Deutschland heute – und was macht Ihnen dabei am meisten Sorgen, was gibt Ihnen Hoffnung?***

Ich glaube, unser gesellschaftlicher Zusammenhalt steht stärker unter Druck, als wir uns lange eingestehen wollten. Wir erleben eine zunehmende Polarisierung. Menschen ziehen sich in ihre eigenen politischen, kulturellen oder religiösen Milieus zurück und begegnen anderen Perspektiven immer seltener. Gleichzeitig werden Konflikte sehr schnell moralisiert: Wer anders denkt, ist nicht einfach anderer Meinung, sondern wird zum Gegner erklärt.

Das macht mir große Sorgen. Denn Demokratie lebt nicht davon, dass wir alle einer Meinung sind. Sie lebt davon, dass wir Unterschiede aushalten können. Dass wir streiten, ohne den anderen abzuwerten. Dass wir uns widersprechen können und am nächsten Tag trotzdem noch miteinander reden.

Hinzu kommt, dass gerade junge Menschen heute mit einer enormen Menge an Krisen, Informatio-

Abbildungen: stockgood – stock.adobe.com

nen und emotionalen Botschaften konfrontiert sind. Extremisten bieten darauf sehr einfache Antworten: Du gehörst zu uns. Die anderen sind schuld. Wir erklären dir die Welt. Diese Eindeutigkeit kann unglaublich attraktiv sein.

Was mir Hoffnung gibt, sind genau die Begegnungen, die ich jeden Tag erlebe. In Schulen sehe ich Jugendliche, die sehr wohl bereit sind, ihre eigenen Positionen zu hinterfragen, wenn man sie ernst nimmt. Ich sehe Lehrkräfte, Sozialarbeiter, Eltern und viele andere, die sich engagieren und Verantwortung übernehmen.

Deshalb glaube ich nicht, dass unsere Gesellschaft verloren ist. Aber Zusammenhalt entsteht nicht von allein. Wir müssen ihn jeden Tag herstellen – durch Begegnung, durch Streit, durch gemeinsame Regeln und durch die Bereitschaft, auch Menschen auszuhalten, die anders denken als wir.

2 *In unseren Wohnquartieren treffen Menschen unterschiedlichster Herkunft, Religion und Lebenswelten unmittelbar aufeinander. Was können Wohnungsunternehmen und Nachbarschaften konkret tun, damit Zusammenleben gelingt statt zu kippen?*

Zunächst müssen wir uns von einer Vorstellung verabschieden: Nur weil Menschen nebeneinander wohnen, entsteht noch lange keine Gemeinschaft. Man kann jahrelang Tür an Tür leben und trotzdem völlig getrennte Welten haben. Herkunft, Religion oder soziale Unterschiede werden vor allem dann zum Problem, wenn kaum Begegnung stattfindet und Konflikte nur noch über Vorurteile wahrgenommen werden.

Deshalb braucht ein funktionierendes Quartier Räume, in denen Menschen tatsächlich miteinander in Kontakt kommen. Das können Nachbarschaftstreffen sein, Angebote für Jugendliche, gemeinsame Projekte, Feste oder ganz einfache Begegnungsorte. Entscheidend ist aber, dass solche Räume nicht nur diejenigen erreichen, die ohnehin engagiert und dialogbereit sind. Gleichzeitig gehört zu einem guten Zusammenleben auch Klarheit. Integration bedeutet nicht, dass wir Konflikte vermeiden oder kulturelle Unterschiede romantisieren. Es braucht gemeinsame Regeln. Respekt gegenüber Frauen, Religionsfreiheit, die Akzeptanz unterschiedlicher Lebensentwürfe oder der Schutz von Minderheiten sind nicht verhandelbar.

Wohnungsunternehmen können dabei viel stärker gesellschaftliche Akteure sein, als man zunächst denkt. Sie sehen Entwicklungen in Quartieren oft sehr früh: Isolation, Konflikte zwischen Gruppen, überforderte Familien oder Jugendliche, die keinen Ort haben, an dem sie sich gesehen fühlen. Die Frage sollte deshalb nicht erst lauten: Was machen wir, wenn ein Konflikt eskaliert? Sondern: Was können wir vorher tun, damit Menschen miteinander und nicht nur übereinander sprechen?

3 *Prävention beginnt oft im direkten Lebensumfeld. Was braucht es aus Ihrer Sicht vor Ort, damit Menschen erst gar nicht in Isolation, Feindbilder oder Extremismus abrutschen?*

Prävention beginnt viel früher, als wir häufig denken. Nicht erst dann, wenn jemand extremistische Inhalte verbreitet oder sich einer radikalen Gruppe angeschlossen hat. Sie beginnt in der Familie, in der Schule, im Sportverein, im Jugendzentrum und in der Nachbarschaft. Sie beginnt mit der Frage: Hat dieser Mensch das Gefühl, gesehen zu werden? Hat er Menschen, mit denen er über Unsicherheit, Wut oder Kränkungen sprechen kann? Hat er gelernt, Widerspruch auszuhalten?

Radikale Gruppen sind oft deshalb erfolgreich, weil sie genau dort ansetzen. Sie bieten Zugehörigkeit, Identität und einfache Antworten. Sie sagen: Du bist nicht schuld. Die Gesellschaft ist schuld. Diese Gruppe ist schuld. Wir verstehen dich. Komm zu uns. Wenn wir dem etwas entgegensetzen wollen, brauchen wir starke Beziehungen und starke Institutionen vor Ort. Wir brauchen Erwachsene, die ansprechbar sind. Lehrerinnen und Lehrer, Sozialarbeiter, Trainer, Nachbarn, Eltern – Menschen, die hinschauen und nicht erst reagieren, wenn die Situation bereits eskaliert ist.

Aber Beziehung allein reicht nicht. Gute Prävention braucht zudem Widerspruch. Ich halte nichts davon, problematische Einstellungen aus Angst vor Konflikten einfach stehen zu lassen. Junge Menschen merken sehr genau, wenn Erwachsene ausweichen. Wir müssen ihnen zeigen: Ich nehme dich ernst. Ich höre dir zu. Aber ich widerspreche dir, wenn du Menschen abwertest oder demokratische Grundwerte infrage stellst.

Genau diese Kombination ist entscheidend: Beziehung und Grenze, Empathie und Einspruch. Menschen müssen erleben, dass sie zu unserer Gesellschaft gehören können, ohne dass wir deshalb alles akzeptieren müssen, was sie sagen oder tun.

Am Ende ist vielleicht genau das die wichtigste Form von Prävention: Menschen das Gefühl zu geben, dass sie dazugehören – und ihnen gleichzeitig etwas zuzutrauen. Dass sie lernen können, mit Widersprüchen umzugehen, Verantwortung zu übernehmen und ihre Meinung zu verändern.



Wer den Wohnungsbau blockiert, stärkt die politischen Ränder

Beim einfacheren Bauen bleibt die Entlastung aus, beim Klimaschutz wird die Förderung zusammengestrichen, beim Verstaatlichen wächst der politische Ehrgeiz. Nach monatelangem Ringen legt die Bundesregierung einen Gebäudetyp-E-Entwurf vor, der die entscheidende Absicherung im Mietrecht ausspart. Gleichzeitig entzieht das Drama um die Bundesförderung für effiziente Gebäude, kurz BEG, geplanten Sanierungen die wirtschaftliche Grundlage.

Die Rechnung zahlen Wohnungssuchende und Mieter. Wer Investitionen so ausbremst, verschärft die Wohnungsnot und verspielt Vertrauen in die demokratische Mitte. Davon profitieren die politischen Ränder. Die Mitte muss endlich bezahlbares Bauen und Sanieren ermöglichen, bevor ihr die Wähler davonlaufen.

DIE INVESTITIONSKRAFT HAT GRENZEN

Auch eine soziale Aufgabe setzt wirtschaftliche Tragfähigkeit voraus. 2025 investierten die GdW-Unternehmen insgesamt 20,8 Milliarden Euro, davon 12,7 Milliarden in den Bestand und 8,1 Milliarden in den Neubau. Für 2026 drohen die Neubauinvestitionen auf rund sechs Milliarden Euro zu sinken, ein Rückgang um fast 26 Prozent. Nach gut 24.000 fertiggestellten Wohnungen im vergangenen Jahr erwarten unsere Unternehmen für dieses Jahr nur noch rund 16.000. Diese Prognosen zeigen, wie dringend bessere Rahmenbedingungen sind.

Erhalt, energetische Modernisierung und altersgerechter Umbau beanspruchen dieselben begrenzten Mittel, die auch für neue Wohnungen gebraucht werden. Jede zusätzliche Verpflichtung greift in diese Rechnung ein. Wer gleichzeitig niedrige Mieten, mehr Neubau und eine schnellere Transformation verlangt, muss erklären, wie das finanziert werden soll. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft kann viel leisten. Sie kann aber keinen Euro zweimal ausgeben. Wenn selbst langfristig engagierte Unternehmen Vorhaben verschieben, ist das ein Warnsignal für die gesamte Wohnungspolitik.

OHNE RECHTSSICHERHEIT FÜR VERMIETER BLEIBT GÜNSTIGERES BAUEN AUS

Beim Gebäudetyp E folgt auf einen quälend langen Abstimmungsprozess die nächste Enttäuschung. Der nun vorliegende Referentenentwurf soll einen gesetzlichen Basisstandard für einfacheres Bauen schaffen. Doch ausgerechnet die Verzahnung mit dem Mietrecht fehlt. Dabei hat der GdW diese von Anfang an und seit über einem Jahr als Grundvoraussetzung benannt. Nach all den Auseinandersetzungen zwischen den zuständigen Ministerien muss man fragen: Warum bleibt gerade die Voraussetzung für eine breite Anwendung im Mietwohnungsbau ungelöst?

Wer im Bauvertrag einen einfachen Standard rechtssicher vereinbart, braucht dieselbe Sicherheit bei der anschließenden Vermietung. Die im Bauvertragsrecht geltende Mangelfreiheit des Basisstandards muss deshalb im Mietrecht abgesichert werden. Andernfalls bleibt das Risiko, dass eine ordnungsgemäß errichtete Wohnung wegen dieses Standards später mietrechtlichen Ansprüchen ausgesetzt ist. Der Entwurf verweist stattdessen auf individuelle Vereinbarungen im Mietvertrag und hält gesetzliche Anpassungen für entbehrlich. Tatsächliche Baufehler oder Sicherheitsmängel sind selbstverständlich etwas anderes; sie dürfen nicht privilegiert werden.

Hinzu kommt die vorgesehene Baubeschreibung: Der Basisstandard soll ausdrücklich benannt, der Schallschutzstandard angegeben und die Kostenersparnis gegenüber dem üblichen Qualitätsstandard überschlägig dargestellt werden. Damit wird einfaches Bauen erneut als Abweichung vom vermeintlich höherwertigen Normalfall behandelt. Wir brauchen aber einen anerkannten, sicheren und gebrauchstauglichen Basisstandard, der ohne Rechtfertigungsdruck genutzt werden kann. Verbraucherschutz verlangt transparente Vereinbarungen. Er verlangt nicht, entbehrlichen Komfort zum Maßstab guter Wohnungen zu erklären.

In dieser Form bleibt der Entwurf hinter dem zurück, was der bezahlbare Mietwohnungsbau braucht. Ohne mietrechtliche Absicherung lässt sich die versprochene Erleichterung, Beschleunigung und Kostenersparnis in der Breite nicht verlässlich erreichen. Union und SPD können nicht günstigere Wohnungen versprechen und die entscheidende Rechtsfrage nach monatelangem Streit offenlassen. Jeder weitere Aufschub beschädigt die Glaubwürdigkeit der politischen Mitte. Wer Ergebnisse schuldig bleibt, überlässt den politischen Rändern das Feld.

BERLIN VERSCHÄRFT DIE UNSICHERHEIT

Wie schnell ungelöste Wohnungsprobleme die politische Debatte verändern, zeigt Berlin. Nach dem Wahlsieg der Linken haben sich Linke, Grüne und SPD in ihren Sondierungen auf Pläne zur Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände verständigt. Im Raum stehen eine Schwelle von 10.000 Wohnungen je Unternehmen und eine auf 16 Milliarden Euro begrenzte Entschädigung. Ein beschlossenes Gesetz ist das nicht. Aber schon die Aussicht auf einen solchen Eingriff verändert die Bedingungen, unter denen heute über Investitionen entschieden wird. Der Wahlausgang hat eine bestehende Debatte in eine neue politische Nähe zur Umsetzung gerückt.

Die Sorgen vieler Berlinerinnen und Berliner über ihre Miete sind berechtigt. Wer die Verstaatlichungspläne kritisiert, muss diese Sorgen ernst nehmen und wirksame Alternativen anbieten. Ein Wechsel des Eigentümers schafft jedoch zunächst keine zusätzliche Wohnung. Er beseitigt weder den Sanierungsbedarf noch die Kosten für Handwerker, Energie und Finanzierung. Selbst wenn einzelne Bestandsmieter durch politische Vorgaben entlastet würden, wäre damit die Lage der Wohnungssuchenden nicht gelöst. Entschädigungen und die weitere Entwicklung der übernommenen Bestände müssten finanziert werden. Die Rechnung verschwindet nicht dadurch, dass sie künftig an anderer Stelle liegt.



„Wer Investitionen so ausbremst, verschärft die Wohnungsnot und verspielt Vertrauen in die demokratische Mitte. Davon profitieren die politischen Ränder."

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

Abbildungen: Lichtwolke/Shutterstock.com



UNSICHERHEIT BEKOMMT EINEN PREIS
Besonders problematisch sind die Folgen für die Finanzierung. Wohnungsbau wird über Jahrzehnte gerechnet. Banken müssen darauf vertrauen können, dass die Sicherheiten eines Kredits langfristig belastbar bleiben. Wenn politisch offen ist, ob Bestände übertragen werden und welche Entschädigung dafür gezahlt wird, entstehen zusätzliche Risiken. Diese können sich in höheren Zinsaufschlägen, geringeren Beleihungsspielräumen oder höheren Eigenkapitalanforderungen niederschlagen. Im ungünstigsten Fall findet ein Vorhaben keine Finanzierung mehr. Dafür muss kein einziges Haus bereits vergesellschaftet worden sein. Die Erwartung eines Eingriffs kann genügen, um Entscheidungen aufzuschieben.

Diese Warnung kommt keineswegs nur von Wohnungsunternehmen. Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, DKB und Investitionsbank Berlin haben gemeinsam auf erhebliche Risiken der Vergesellschaftung hingewiesen. Ihre Perspektive muss die Politik ernst nehmen. Ein möglicher Vertrauensverlust lässt sich nicht zuverlässig auf die unmittelbar betroffenen Unternehmen begrenzen. Kapitalgeber betrachten auch die Verlässlichkeit eines Standorts. Politisch vorgesehene Ausnahmen für Neubauten oder bestimmte Eigentümergruppen können Risiken eingrenzen. Sie garantieren aber nicht, dass neue Projekte von der allgemeinen Verunsicherung unberührt bleiben.

Wer diese Zusammenhänge ignoriert, riskiert eine gefährliche Entwicklung: Die Unsicherheit verteuert oder verhindert Investitionen, der Neubau bleibt weiter hinter dem Bedarf zurück, und die Konkurrenz um verfügbare Wohnungen nimmt zu. Damit steigt der Druck auf die Mieten, besonders bei Neuvermietungen. Gerade Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen hätten dann noch schlechtere Chancen. Eine Politik, die im Namen der Bezahlbarkeit zusätzliche Knappheit erzeugt, verfehlt ihr soziales Ziel. Berlin darf diese Erfahrung nicht erst machen müssen, nachdem Vertrauen verloren gegangen ist.

DIE BEG-KÜRZUNGEN BREMSEN DEN KLIMASCHUTZ AUS
Wie die Politik ihre eigenen Ziele unterläuft, zeigt besonders drastisch das Drama um die BEG-Förderung. Erst wurden die Möglichkeiten zur Antragstellung kurzfristig eingeschränkt, dann traten im Juli mit minimalem Vorlauf Einschnitte in Kraft. Wohnungsunternehmen hatten Vorhaben lange vorbereitet und auf dieser Grundlage kalkuliert. Plötzlich fehlte ein entscheidender Teil der Finanzierung. Das ist kein gewöhnlicher Wechsel von Förderbedingungen. Wer Unternehmen zu langfristigen Klimaschutzinvestitionen auffordert und ihnen dann mitten in der Planung die Grundlage entzieht, zerstört Vertrauen weit über das einzelne Projekt hinaus.

Besonders hart trifft die neue Förderlogik vermietete Mehrfamilienhäuser. Mit wachsender Zahl der Wohnungen sinkt die berücksichtigte Kostenbasis je Wohneinheit. Doch die Fenster in der siebten Wohnung werden nicht deshalb billiger, weil das Haus größer ist. So wird die Förderung gerade dort ausgedünnt, wo viele Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen leben und die Spielräume für höhere Wohnkosten gering sind. Hinzu kommt die soziale Schieflage: Einkommensabhängige Boni erreichen vor allem selbstnutzende Eigentümer. Klimaschutz-

„Die Unsicherheit verteuert oder verhindert Investitionen, der Neubau bleibt weiter hinter dem Bedarf zurück, und die Konkurrenz um verfügbare Wohnungen nimmt zu. Damit steigt der Druck auf die Mieten, besonders bei Neuvermietungen.“



förderung darf nicht davon abhängen, ob jemand im eigenen Haus oder zur Miete wohnt.

Die Finanzierungslücke verschwindet nicht. Können Unternehmen sie nicht tragen und bleiben höhere Mieten sozial unvertretbar, müssen Maßnahmen verschoben, verkleinert oder aufgegeben werden. Dann bleiben Einsparungen bei Energieverbrauch und CO2 aus. Genau deshalb haben GdW und Deutscher Mieterbund gemeinsam die Rücknahme der Kürzungen gefordert. Wer Förderung streicht und unverändert dieselben Investitionen erwartet, rechnet an der Realität vorbei.

Die BEG muss deshalb grundlegend korrigiert werden: angemessene Förderhöhen für Mehrfamilienhäuser, ein wirksamer Sozialbonus für bezahlbare Bestände und verlässliche Übergangsregeln für vorbereitete Vorhaben. Mietwohnungen müssen in der Förderarchitektur gleichberechtigt berücksichtigt werden. Die Förderung muss sich an erreichbarer CO2-Minderung und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit orientieren. Serielles Sanieren und Lösungen für ganze Quartiere können Kosten senken. Sie entfalten ihre Wirkung aber nur, wenn die Finanzierung trägt. Unser Praxispfad bleibt richtig; die Politik darf ihn nicht durch eine Förderpolitik versperren, die aus geplanten Sanierungen gestrichene Projekte macht.

EIN VERLÄSSLICHER WEG AUS DER KRISE

Der Ausweg beginnt mit einer klaren politischen Entscheidung: Bezahlbares Wohnen bekommt Vorrang, auch wenn dafür lieb gewordene Anforderungen überprüft werden müssen. Der Bund muss den Basisstandard im Bauvertrags- und Mietrecht durchgängig absichern und die BEG-Kürzungen für Mehrfamilienhäuser korrigieren. Länder und Kommunen müssen einfaches Bauen in der Praxis zulassen, Bauland mobilisieren und Genehmigungen beschleunigen. Schnellere Verfahren helfen dort, wo Projekte zugleich finanzierbar werden. Die Instrumente müssen zusammenwirken. Ein einzelnes Gesetz wird die über Jahre entstandene Krise nicht auflösen.

Wir brauchen eine verbindliche Vereinbarung für Investitionen in bezahlbares Wohnen: mit klaren Zuständigkeiten, überprüfbaren Fristen und Bedingungen, auf die sich Unternehmen und Mieter verlassen können. Dazu gehören eine verlässliche soziale Wohnraumförderung und gezielte Unterstützung für Haushalte, die ihre Wohnkosten aus eigener Kraft nicht tragen können. Dazu gehört ebenso die Bereitschaft, vorhandene Potenziale durch Aufstockung, Umbau und serielles Bauen zu nutzen. Unsere Unternehmen bringen Erfahrung, soziale Verantwortung und langfristiges Engagement mit. Die Politik muss ihnen ermöglichen, daraus wieder mehr Wohnungen zu machen.

Es gibt einen positiven Weg durch die sich überlagernden Krisen. Er führt über Zusammenarbeit und eine ehrliche Verständigung darüber, was wir mit begrenzten Mitteln zuerst erreichen wollen. Gute Wohnungen, tragbare Wohnkosten und wirksamer Klimaschutz sind gemeinsame Ziele. Eine handlungsfähige demokratische Mitte kann dafür die Voraussetzungen schaffen. Jede bezahlbare Wohnung, die entsteht, jede Modernisierung, die finanziell tragbar bleibt, macht ihre Leistungsfähigkeit konkret. Genau so wächst Vertrauen zurück. Die Menschen warten auf diesen Beweis. Wir sind bereit, ihn gemeinsam mit der Politik zu erbringen.

Abbildungen: Stockology Denis Grishyn/Shutterstock.com

KRISENVORSORGE

Ein neuer Auftrag der Wohnungswirtschaft

Fällt die Energieversorgung aus, geraten binnen kurzer Zeit zahlreiche Funktionen des täglichen Lebens unter Druck. Wie konkret diese Gefahr inzwischen geworden ist, haben die Anschläge auf die Berliner Stromnetzinfrastruktur im September 2025 und im Januar 2026 gezeigt: Über Tage waren zehntausende Menschen bei Temperaturen um den Gefrierpunkt von der Stromversorgung abgeschnitten. Für viele war dies ein Schock – für die Wohnungswirtschaft zugleich ein Weckruf.

Denn er zwang die Branche zu einer unbequemen Frage: Wie abhängig und wie exponiert sind Wohnungsunternehmen, ihre Bestände und ihre Mieterschaft tatsächlich gegenüber Versorgungsstörungen, hybriden Bedrohungen, Extremwetterereignissen und letztlich sogar den Auswirkungen von Angriffskriegen?



Michel Böhm
Wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW-Referat Bauen & Technik

Mehrfamilienhäuser sind in dieser Hinsicht besonders verwundbar. Fällt der Strom aus, versagen Hebeanlagen, Trinkwasserpumpen sowie Wärmepumpe, Gasheizung oder Fernwärme-Übergabestation – sie alle sind auf Betriebsstrom angewiesen. Ein Stromausfall entfaltet damit eine ausgeprägte Kaskadenwirkung, die schon mittelfristig die Bewohnbarkeit ganzer Gebäude in Frage stellt.

Hinzu kommt: Mieterinnen und Mieter in Mehrfamilienhäusern fehlt in der Regel der Platz, um nennenswerte Notvorräte anzulegen. Und anders als im Eigenheim stehen keine alternativen Heizquellen wie ein Kaminofen zur Verfügung.

Trotz dieser besonderen Ausgangslage spielten die spezifischen Bedingungen und Herausforderungen von Mehrfamilienhäusern in den Betrachtungen des Bevölkerungsschutzes bisher praktisch keine Rolle. Die Wohnungswirtschaft bewegt sich damit in einem Feld, für das weder etablierte Routinen noch umfassende Erfahrungswerte existieren.

Für die Vorbereitung auf künftige Ereignisse gilt ferner, dass die Berliner Anschläge nicht zur Blaupause für kommende Krisen werden dürfen. Statt sich einseitig an der Schadenslage „Stromausfall" zu orientieren, gilt es, sich von diesem konkreten Szenario zu lösen und die eigene Organisation umfassend und krisenfest für ein breites Spektrum möglicher Ereignisse aufzustellen.

WAS WOHNUNGSUNTERNEHMEN TUN KÖNNEN, UM SICH BESSER VORZUBEREITEN

Es gibt drei Ebenen, die es zu beachten gilt: Mieter, Unternehmensorganisation, Gebäude. Vorstände und Geschäftsführer tragen eine besondere Verantwortung, die organisatorische Handlungsfähigkeit ihrer Unternehmen auch unter außergewöhnlichen Bedingungen sicherzustellen. Ziel einer wirksamen Krisenvorsorge ist es, die Auswirkungen von krisenhaften Ereignissen zu begrenzen, schnelle und koordinierte Entscheidungen zu ermöglichen und die Sicherheit von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Mitarbeitenden bestmöglich zu gewährleisten.

Ebene Mieter: Hier kommt es vor allem auf eine zielgruppengerechte Kommunikation an – und zwar besonders in der Phase vor einer Krise. Denn wer bereits im Vorfeld gut informiert und vorbereitet ist, muss im Ernstfall nicht auf fremde Hilfe warten.

Resilienzen in der Wohnungswirtschaft – Krisenvorsorge planen & organisieren

Krisen treffen Gebäude unterschiedlich stark. Wer vorbereitet ist, bleibt handlungsfähig.

1. MIETER

Kommunikation & Aufgaben der Mieter:innen

- **Selbstvorsorge**
  Vorräte, Wasser, Notgepäck, Radio & Batterien
- **Vorsorge**
  Notfallkontakte, Treffpunkt & Fluchtwege kennen
- **Während der Krise**
  Ruhe bewahren, Anweisungen folgen, Nachbar:innen helfen
- **Nachbereitung**
  Schäden melden, Hilfe annehmen, Erfahrungen teilen

KLAR & RECHTZEITIG INFORMIEREN
Kanäle: Aushang · App
SMS · Hausmeister:in

2. ORGANISATION

Das Unternehmen krisenfest aufstellen

- **Krisenstab**
  Rollen & Vertretungen klären
- **Abläufe**
  Prozesse, Checklisten, Alarmierung
- **Mitarbeitende**
  schulen & Notfallrollen üben
- **Verfügbarkeit**
  Verfügbarkeit und Anwesenheit im Krisenfall!
- **Behörden-Kontakt**
  Katastrophenschutz & Kommune

3. GEBÄUDE

Risiken kennen - Notfallpläne haben

- **Risikoanalyse je Gebäude**
  Lage, Bewohner:innen, Technik bewerten
- **Kritische Technik**
  Aufzug, Heizung, Wasser, Notstrom
- **Pro Szenario ein Notfallplan**
  Blackout, Wasser, Wärme, IT

PRIORISIEREN
Nicht jedes Gebäude ist gleich relevant – z. B. technische Ausstattung, Bewohner

BEWUSSTSEIN SCHAFFEN UND STRUKTUREN KENNEN
Die Wohnungswirtschaft kann hier als wichtiger Multiplikator wirken. Es kommt darauf an, das Bewusstsein dafür zu schärfen, dass Selbstschutz und private Vorsorge – etwa mit Lebensmittelvorräten, Wasser, Medikamenten oder einem batteriebetriebenen Notfallradio – eine tragende Säule des Bevölkerungsschutzes bilden. Der Effekt reicht über den Einzelnen hinaus: Wer sich selbst zu helfen weiß, kann im Notfall auch Nachbarn unterstützen.

Ebenso wichtig ist es, die eigene Mieterschaft zu kennen. Wohnungsunternehmen sollten wissen, wo vulnerable Gruppen leben und wie diese im Krisenfall weiterversorgt, gepflegt oder gegebenenfalls evakuiert werden können. Ein frühzeitiger Austausch mit den örtlichen Wohlfahrtsverbänden und Pflegediensten hilft, diese Personen und die zuständigen Ansprechpartner bereits vor dem Ernstfall zu identifizieren.

EINDEUTIG UND VERLÄSSLICH KOMMUNIZIEREN
Ist der Krisenfall eingetreten, kommt es darauf an, kurz und verständlich, regelmäßig und ehrlich zu kommunizieren. Ziel ist es, Sicherheit zu vermitteln, Handlungsfähigkeit zu erhalten und die Eigenorganisation aller Beteiligten zu stärken. Zentral ist dabei, immer „mit einer Stimme zu sprechen". Im Krisenfall erfolgt alle interne und externe Kommunikation ausschließlich über festgelegte Kommunikationsverantwortliche. So werden widersprüchliche Aussagen, Missverständnisse und Gerüchte vermieden – und ein einheitliches, verlässliches Lagebild sichergestellt.

Da die Kommunikation via E-Mail, Telefon oder Apps im Krisenfall ausfallen kann, sollten bereits im Vorfeld Alternativen definiert werden. Bei einer Störung des Telefonnetzes kommen etwa Funk oder Boten in Betracht, die Aushänge verteilen oder regelmäßig im Quartier vor Ort ansprechbar sind. Ergänzend braucht es vorab bekannte Treffpunkte für die direkte Kommunikation, beispielsweise Quartiersbüros oder Gemeinschaftsräume. Diese lassen sich in Zusammenarbeit mit Blaulichtorganisationen zugleich als „Wärmeinseln" für die Bewohnerschaft im Winter ausbauen.

Hilfreich ist ein vorbereiteter Kommunikationsbaukasten – etwa mit Presse-Erstmeldung, Erstinformation für Mitarbeitende sowie Mieterinformationen (digital und analog), jeweils abgestimmt auf die Auswirkungen unterschiedlicher Versorgungskrisen.

Ebene Wohnungsunternehmen/Unternehmensorganisation: Was hinsichtlich Kommunikation und Selbstvorsorge der Mieter gilt, lässt sich unmittelbar auf die unternehmensinterne Organisation übertragen. Wer selbst vorgesorgt hat und seine Angehörigen trotz eigener Betroffenheit in Sicherheit weiß, kann dem Unternehmen im Ernstfall eher zur Verfügung stehen.

Gerade die Verfügbarkeit von Personal stellt ein wesentliches Risiko dar. Besonders kritisch ist dabei die Mehrfachverplanung einzelner Beschäftigter: Wer parallel in Funktionen etwa bei Feuerwehr, THW oder Rettungsdiensten eingebunden ist, steht dem Wohnungsunternehmen im Ereignisfall nicht zur Verfügung. Dieses Risiko sollte frühzeitig erkannt und in der Personalplanung berücksichtigt werden.

Die Sicherung der Handlungsfähigkeit ist ein zentraler Baustein für die Bewältigung von Versorgungskrisen. Werden Prozesse, personelle Ressourcen, Entscheidungswege und technische Infrastruktur gezielt auf solche Szenarien ausgerichtet, lässt sich verhindern, dass temporäre Versorgungsunterbrechungen zu nachhaltigen Schäden, erheblichen wirtschaftlichen Belastungen oder dauerhaften Beeinträchtigungen führen. Entscheidend ist dabei die richtige Prioritätensetzung: Im Krisenfall müssen nicht alle Aufgaben erfüllt werden. Im Vordergrund steht die Sicherung der absolut notwendigen Funktionen.

Um unter erschwerten Bedingungen handlungsfähig zu bleiben, ist eine klar definierte und schlanke Führungsstruktur erforderlich. Die Einrichtung eines Krisenstabs schafft hierfür die notwendigen Voraussetzungen. Er bündelt Informationen, ermöglicht schnelle Entscheidungen und stellt eine zielgerichtete Koordination aller Maßnahmen sicher.

Ebene Gebäude: Auf der Ebene des Gebäudes stehen vor allem technische Aspekte im Fokus. Entscheidend ist dabei eine klare Reihenfolge des Handelns, die sich an der Schwere der drohenden Schäden orientiert.

OBERSTE PRIORITÄT HAT STETS DER SCHUTZ VON LEIB UND LEBEN.
Es gilt sofort zu handeln – etwa bei der Befreiung von Personen aus steckengebliebenen Aufzügen oder bei der Abwehr lebensgefährlicher Situationen durch Gasaustritt oder Stromschäden. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur (Wieder-)Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich, etwa wenn das Licht im Treppenhaus ausgefallen ist.

Unmittelbar nach der Gefahrenabwehr für Personen folgen Maßnahmen, die erhebliche Folgeschäden für Gebäude und Technik verhindern. Dazu zählen insbesondere Frost- und Wasserschäden, der Ausfall technischer Anlagen sowie eine Gefährdung der Gebäudesubstanz.

Im Fokus stehen dabei:
- Schutz vor Frostschäden an Gebäuden und Leitungsnetzen
- Verhinderung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden

Über die akute Schadensabwehr hinaus sollten Wohnungsunternehmen weitergehende Vorsorgemaßnahmen prüfen:
- **Notstromversorgung kritischer Anlagen:** Diese ist in der Regel noch nicht vorhanden. Bei Neuanlagen kann es jedoch sinnvoll sein, den Einbau notstromaggregattauglicher Anschlüsse zu prüfen, damit sich beispielsweise eine Heizungsanlage oder eine Hebeanlage während eines Stromausfalls zeitweise weiterbetreiben lässt.
- **Anschaffung eigener Notstromaggregate:** Zu prüfen ist, ob eigene Aggregate angeschafft werden oder ob eine Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen im Sinne eines Poolings sinnvoller ist. Dazu gehört ein tragfähiges Konzept, das Anzahl, Leistung, Lagerung sowie die Kraftstoffbevorratung berücksichtigt.

Bereits in der Phase der Vorbereitung sollten die Gebäude anhand der Verwundbarkeit ihrer technischen Gebäudeausstattung bewertet werden. Handlungsleitend sollte dabei die Frage sein, welche Anlagen in welchem Szenario ausfallen können und welche Folgen dies jeweils hätte. Tritt die Krise ein, folgt daraus eine priorisierte Kontrolle: Zuerst werden die kritischen Gebäude und technischen Anlagen überprüft, die zuvor als besonders gefährdet identifiziert wurden.

WEITERE SCHRITTE
Der GdW wird die ersten Ergebnisse seiner Arbeitsgruppe im Herbst veröffentlichen. Damit ist die Beschäftigung mit diesen sehr komplexen Fragestellungen aber noch nicht abgeschlossen:

Das Thema soll dauerhaft auf Bundesebene verankert werden, damit die Materialien weiterentwickelt beziehungsweise auf dem aktuellen Stand gehalten werden.

WAS BIETEN DIE UNTERLAGEN DES GDW INHALTLICH?

Die Unterlagen bieten eine tragfähige Grundlage sowohl für Wohnungsunternehmen, die bisher noch kein eigenes Krisenmanagementsystem aufgebaut haben, als auch für erfahrene Unternehmen auf diesem Gebiet, um ihre Abläufe zu überprüfen. Die Unterlagen sind in drei Sphären unterteilt: Die Handlungsfähigkeit des eigenen Unternehmens zu sichern, die Risikoexposition von Gebäuden zu kennen, Schäden vorzubeugen und diese zu erkennen sowie die zielgruppengerechte Kommunikation vor und während der Krise mit den Mieterinnen und Mietern.

Die Arbeitsgruppe des GdW hat sich in erster Instanz auf Versorgungskrisen konzentriert inklusive der Kaskadenlogik (Stromausfall als Auslöser von Wärme-, Trinkwasser- und Kommunikationsausfällen).

Die Unterlagen sind konsequent als analoges, ausfüllbares Arbeitsmedium ausgelegt. Die dargelegten Fragen und Vorlagen sind jetzt zu beantworten, damit im Krisenfall nur noch der Ordner aus dem Regal genommen werden muss, um die Aufgaben entlang ihrer Priorisierung abzuarbeiten.

Das Ganze muss auf ehrlichen Planungsannahmen beruhen (begrenzte Ressourcen, verzögerte externe/staatliche Hilfe, Selbsthilfe der Mieterschaft). Besonders für kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen ohne eigenes Krisensystem entsteht hier unmittelbarer Nutzen.

Allem zugrunde liegt ein Priorisierungssystem, das anzuwenden ist auf die Gebäude, die Mieterschaft und zu treffende Maßnahmen und Entscheidungen in der Krise. Ferner gibt es eine ganze Reihe von vorbereiteten, auszufüllenden Listen, so unter anderem eine Liste der externen Partner und Stellen und welche Punkte mit diesen abzustimmen sind.



Was jeder zu Hause haben sollte

Zur Vorbereitung auf Notfälle und Katastrophen gibt das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) allgemeine Hinweise. Bürgerinnen und Bürger sollten prüfen, was davon in ihrer Situation angemessen ist und ob man manches gegebenenfalls mit anderen gemeinsam anschaffen könnte.

1.



Trinkwasser, Lebensmittel und Tierbedarf



2.

Information, Kommunikation und Stromversorgung

3.

Notgepäck



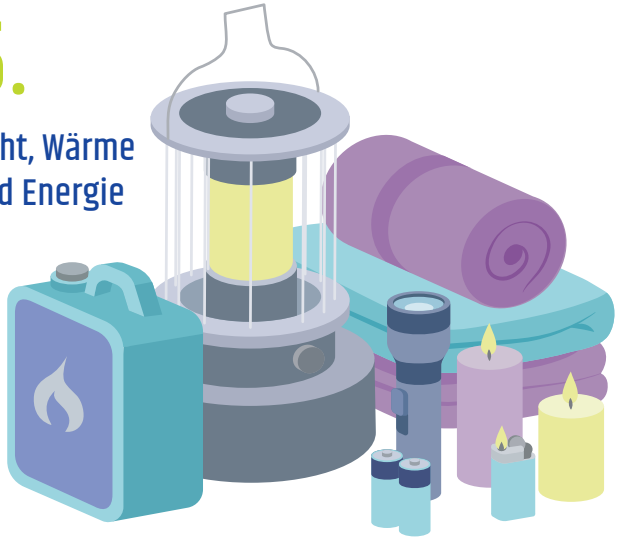
4.



Medikamente, Hygiene und Sanitärversorgung

5.

Licht, Wärme und Energie



6.



Persönlicher Schutz und Bargeld



7.

Brand- und CO-Schutz

Abbildungen: © Sari Schmitz/VdW Rheinland Westfalen

IMMOCONN

Alle Anlagen unter Kontrolle mit dem digitalen Heizungskeller

Effizienz steigern, Kosten senken



- Herstellerunabhängiges intelligentes Heizungsmonitoring
- Energiekosten und CO_2-Ausstoß senken durch intelligente Optimierungen
- Sofortige Störungsmeldung, zufriedene Mieter
- Datenanalyse und Beratung durch unsere SHK-Meister
- Automatisierte oder manuelle Optimierung durch Fernsteuerung und vor Ort
- Daten aus über 20.000 Anlagen auf der Plattform

Jetzt Demo buchen

www.immoconn.com

Affordable Housing Act
EUROPAS VORSCHLAG FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Als Teil des Europäischen Plans für erschwinglichen Wohnraum hat die Europäische Kommission am 9. September 2026 ihren Vorschlag zum Affordable Housing Act (AHA, Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum) vorgelegt. Dieser soll es nationalen, regionalen und lokalen Behörden ermöglichen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gezielte Maßnahmen zu ergreifen, etwa um die Auswirkungen der Kurzzeitvermietung auf die Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohnraum zu begrenzen.

Mit dem Verordnungsvorschlag sollen insbesondere die negativen Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen eingedämmt werden. Erfasst sind Maßnahmen, die den Zugang zu oder die Bereitstellung von Kurzzeitvermietungsdienstleistungen in Wohnimmobilien beschränken, sofern es sich nicht um den Hauptwohnsitz des Vermieters handelt. Ebenso können Maßnahmen zur Beschränkung des Erwerbs oder der Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien für andere Zwecke als den Hauptwohnsitz vorgesehen werden.

WANN GILT EIN WOHNUNGSMARKT ALS ANGESPANNT?

Nach Artikel 6 des Verordnungsvorschlags müssen Behörden anhand bestimmter Kriterien prüfen, ob ein Gebiet von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen ist. Dazu gehören:

- Das Preis-Einkommens-Verhältnis entspricht dem Schwellenwert von 8 oder übersteigt diesen; dies entspricht acht Jahren des verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens, das zum Erwerb einer Wohnung durchschnittlicher Größe im Wohnungsbestand des betreffenden Gebiets erforderlich wäre

- Das Preis-Einkommens-Verhältnis ist im Zeitraum der letzten zehn Jahre, für die Daten vorliegen, gestiegen. (Dieses Kriterium findet keine Anwendung, wenn das Preis-Einkommens-Verhältnis 10 oder mehr beträgt).

- Ohne diese Maßnahme ist es unwahrscheinlich, dass sich die angespannte Wohnraumsituation in den drei Jahren nach ihrer Verabschiedung entspannt, wie aus der Bewertung der folgenden Faktoren hervorgeht: Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsangebot, Wohnraumnachfrage

Die zuständigen Behörden müssen sich auf objektive, transparente und überprüfbare Daten stützen und fundierte statistische Grundsätze einhalten. Maßnahmen gegen Kurzzeitvermietung dürfen nur ergriffen werden, wenn nachgewiesen wurde, dass sich die Verfügbarkeit oder Erschwinglichkeit von Wohnraum in den mindestens drei Jahren vor Erlass der Maßnahme verschlechtert hat. Zudem muss nachgewiesen werden, dass der Erwerb oder die Nutzung von Grundstücken und Wohnimmobilien zu anderen Zwecken als dem Hauptwohnsitz negative Auswirkungen auf die Verfügbarkeit oder Erschwinglichkeit von Wohnraum hatte. Die Maßnahmen müssen zudem auf das Gebiet beschränkt sein, in dem der Wohnungsmarkt angespannt ist. Sie müssen auf einer Bewertung beruhen, aus der hervorgeht, dass keine andere, weniger einschneidende Maßnahme ebenso wirksam wäre.

WOHNUNGSBAUBESCHLEUNIGUNG ALS GEGENGEWICHT

Der Verordnungsvorschlag wird durch eine separate Empfehlung der Kommission zur Verbesserung der Bezahlbarkeit und des Wohnangebots in angespannten Wohnungsmärkten ergänzt. Darin empfiehlt die Kommission ortsspezifische Maßnahmen, um insbesondere das Angebot zu erhöhen. Die zuständigen Behörden sollen hierzu Pläne zur Beschleunigung des Wohnungsbaus entwickeln oder entsprechende Maßnahmen in bestehende Pläne integrieren. Ein besonderer Schwerpunkt soll dabei auf Wohnraum unterhalb des Marktpreises liegen.

Zudem sollen Bau und Sanierung durch schnellere Genehmigungsverfahren, effizientere Beschaffungsverfahren und modernere Bauweisen beschleunigt

werden. Dazu gehört unter anderem, Genehmigungsverfahren für sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu priorisieren sowie Genehmigungsverfahren für Sanierungen zu beschleunigen. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, Anpassungen und Erweiterungen, die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken sowie Grundstücksteilungen. Unter bestimmten Voraussetzungen sollen auch Abweichungen von lokalen Bebauungsvorschriften ermöglicht werden, sofern wesentliche Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards für Gebäude und Stadtviertel eingehalten werden.

Darüber hinaus empfiehlt die Kommission den zuständigen Behörden, die bestehenden Spielräume des EU-Rahmens für die öffentliche Beschaffung stärker zu nutzen, um hochwertigen Wohnraum schneller bereitzustellen. Dazu gehören der Einsatz innovativer Produkte und Bauweisen wie Vorfertigung und Off-Site-Bau sowie beschleunigte Beschaffungsverfahren, etwa durch Rahmenverträge und gemeinsame Beschaffung.

ANHÖRUNG LÄUFT – KRITIK AUCH

Die Kommission holt derzeit und noch bis zum 10. Dezember 2026 Rückmeldungen zu ihrem AHA-Vorschlag ein. Darüber hinaus muss er vom Europäischen Parlament und vom Rat geprüft und angenommen werden. Schon jetzt zeichnet sich jedoch Widerstand bei mehreren deutschen Akteuren ab. Am 16. Oktober 2026 übermittelte der Bundesrat der Kommission eine Subsidiaritätsrüge. Der Vorschlag sei „nicht mit den Grundsätzen der Subsidiarität nach Artikel 5 Absatz 3 EUV und der Verhältnismäßigkeit nach Artikel 5 Absatz 4 EUV vereinbar". Auch Länder und Kommunen sehen ihren Gestaltungsspielraum eingeschränkt und befürchten zusätzlichen bürokratischen Aufwand.

Der Kompetenzkonflikt ist plausibel, da Wohnungspolitik traditionell bei den Mitgliedstaaten liegt, in Deutschland überwiegend bei den Ländern und Kommunen. Hinzu kommt ein weiterer Aspekt, der im Zusammenhang mit dem Vorschlag zutage tritt: Nach Äußerungen der Kommission gilt die Dienstleistungsrichtlinie bereits heute auch für wohnungspolitische Maßnahmen, soweit diese in ihren Anwendungsbereich fallen. Daraus könnte zumindest theoretisch folgen, dass einzelne bestehende Maßnahmen hätten notifiziert werden müssen. Die Kommission sieht im AHA daher die Möglichkeit, einen Rechtsrahmen zu schaffen, auf den sich solche Maßnahmen künftig stützen können und der ihnen Rechtssicherheit verschafft.

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Zentrale Lösung mit dezentralen Vorteilen.

Ob zur Nutzung für Mehrfamilienhäuser mit zentralem Wärmeerzeuger oder zum Anschluss an Nah- und Fernwärmenetze: Mit Buderus haben Sie in jedem Fall die richtige Lösung für die Wärmeversorgung. Für Bestandsgebäude bietet Buderus als Aufputzlösung die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Titanium Linie an. Für das Objektgeschäft bietet Buderus die modular aufgebaute Wohnungsstation Logamax kompakt WS160 mit geringer Einbautiefe an, wahlweise mit gemischtem oder ungemischtem Heizkreis und optional mit nachgeschaltetem elektrischen Durchlauferhitzer. Das spezielle Austauschmodul Logamax kompakt WS160 TE steht für den Ersatz von Heizwertgeräten zur Verfügung. Weitere Informationen erhalten Sie in einer unserer über 50 Niederlassungen und auf **buderus.de**



Logamax kompakt WS170
Logamax kompakt WS160



MELDUNGEN & News

Hendrik Bollmann (MdB, SPD), Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen), Prof. Dr. Torsten Bölting (InWIS), Almuth Draeger (BMWSB), Dr. Christian Lieberknecht (GdW) und Sylvia Rietenberg (MdB, Bündnis 90/DIE GRÜNEN) (v. l.) mit dem „Bochumer Impuls 2026"



Wie Quartiere trotz wachsender Belastungen handlungsfähig bleiben

Rund 100 Fachleute aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Politik und Quartiersarbeit diskutierten am 30. September 2026 bei der Fachtagung „Quartiere der Zukunft" in Bochum, wie Stadtviertel trotz sozialer, demografischer und infrastruktureller Herausforderungen resilient bleiben können. Im Mittelpunkt standen starke Netzwerke, soziale Infrastruktur, Beteiligung und vorausschauende Quartiersarbeit. Der „Bochumer Impuls 2026" fordert von der Bundespolitik unter anderem verlässliche Förderstrukturen, eine Stärkung von Ehrenamt und sozialer Infrastruktur sowie bessere Möglichkeiten, Belastungen frühzeitig zu erkennen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

https://tinyurl.com/28truz47



EU-KOMMISSION LEGT „AFFORDABLE HOUSING ACT" VOR

Die EU-Kommission hat am 9. September 2026 den Entwurf für einen „Affordable Housing Act" vorgelegt. Der große Fokus liegt dabei auf der Regulierung von Kurzzeitvermietungen. Der Bundesrat hat am 16. Oktober 2026 eine Subsidiaritätsrüge dagegen übermittelt. Die Länder bezweifeln die Zuständigkeit der EU für die vorgesehenen Regelungen und sehen die Grundsätze der Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit verletzt. Zudem befürchten sie zusätzliche Bürokratie ohne erkennbaren Mehrwert.

Mehr dazu auf Seite 24.

Neubau dämpft Mietanstieg stärker als Vergesellschaftung

Eine Studie des Kiel Instituts für Weltwirtschaft zeigt: Investitionen in den Neubau könnten den Berliner Mietanstieg stärker bremsen als die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände. Bis 2045 wären dadurch bis zu 71.000 zusätzliche Wohnungen möglich; die Angebotsmieten könnten bis zu 8,7 Prozent unter der sonst erwarteten Entwicklung liegen. Auch die Bevölkerung steht einer Verstaatlichung skeptisch gegenüber: Laut einer Forsa-Umfrage halten 73 Prozent der Befragten sie nicht für geeignet, hohe Mieten zu bekämpfen. Die Wohnungswirtschaft fordert, öffentliche Mittel gezielt für zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum einzusetzen.

Die Studie finden Sie unter https://tinyurl.com/2dpb6qzo



STUDIE ZEIGT: SERIELLES SANIEREN ENTLASTET DAS KLIMA

Serielle Sanierung kann die Treibhausgasemissionen von Wohngebäuden über den gesamten Lebenszyklus deutlich reduzieren und bietet zugleich Potenzial für die Kohlenstoffspeicherung. Das zeigt eine neue Studie des Kompetenzzentrums Serielles Sanieren bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) zur Lebenszyklusanalyse (LCA): Im untersuchten Modellprojekt sinken die Treibhausgasemissionen je nach Sanierungsvariante zwischen 74 und 81 Prozent, biobasierte Materialien in der Konstruktion erhöhen die Kohlenstoffspeicherfähigkeit.

https://tinyurl.com/2yq33wj7

Abbildungen: © pixabay; InWis; REAL Estate Summit; Macina Berlin TXL Management GmbH

STARTSCHUSS FÜR DAS SCHUMACHER QUARTIER IN BERLIN

Aus Start- und Landebahnen wird Wohnraum: Mit dem Projektauftakt für die ersten degewo-Baufelder beginnt ein weiterer wichtiger Abschnitt der Entwicklung des Schumacher Quartiers in Berlin TXL. Das Schumacher Quartier zählt zu den bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekten Deutschlands. Auf einer Fläche von rund 46 Hektar entstehen mehr als 5.000 Wohnungen für über 10.000 Menschen. Neben Wohnraum umfasst das Quartier fünf Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie umfangreiche Grün- und Freiflächen.





BIMA-Vorstandsmitglied Holger Hentschel und GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser

Real Estate Summit WOHNEN: Wege zu mehr bezahlbarem Wohnraum

Bei der Real Estate Summit WOHNEN am 7. Juli 2026 in Berlin diskutierten Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Politik und Wissenschaft über die Zukunft des Wohnens. Im Fokus stand die Frage, wie mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser betonte gemeinsam mit weiteren Diskussionsteilnehmern die Bedeutung eines Zusammenspiels verschiedener Maßnahmen. Dazu zählen der Bau-Turbo, der Gebäudetyp E, serielles und modulares Bauen sowie geeignete Finanzierungsbedingungen und die Sonder-AfA. Entscheidend sei, verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen und die Umsetzung zu beschleunigen.



BRÜNINGHOFF GROUP

WIR SCHAFFEN WOHNRAUM.

Systemisch. Modular. Seriell.

Ob Neubau, Sanierung oder Aufstockung – wir realisieren Ihr nächstes mehrstöckiges Wohnprojekt. Als Totalunternehmer mit eigener Planung, Produktion und Montage setzen wir auf:

- flexible Systeme
- Wirtschaftlichkeit bei Bau und Betrieb
- schnelle Bauzeiten
- geringe Beeinträchtigung des Wohnumfelds

Kontaktieren Sie uns: www.brueninghoff.de

SCHNELLER, GÜNSTIGER, BEZAHLBAR: Was Serielles Bauen leisten kann

Drei Projekte, ein Ansatz: In Nordhausen, Berlin-Tempelhof und Lindau zeigt die GdW-Rahmenvereinbarung „Serielles und Modulares Bauen 2.0", wie mit vorgefertigten Elementen und geprüften Planungskonzepten schneller, kostengünstiger und trotzdem qualitätsvoll Wohnungsbau gelingt.



„Franzi" in Nordhausen



GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser (3. v. l.) beim Spatenstich in der Götzstraße, Berlin-Tempelhof



Joseph-von-Eichendorff-Straße in Lindau



„Franzi“ – spart Zeit und Kosten

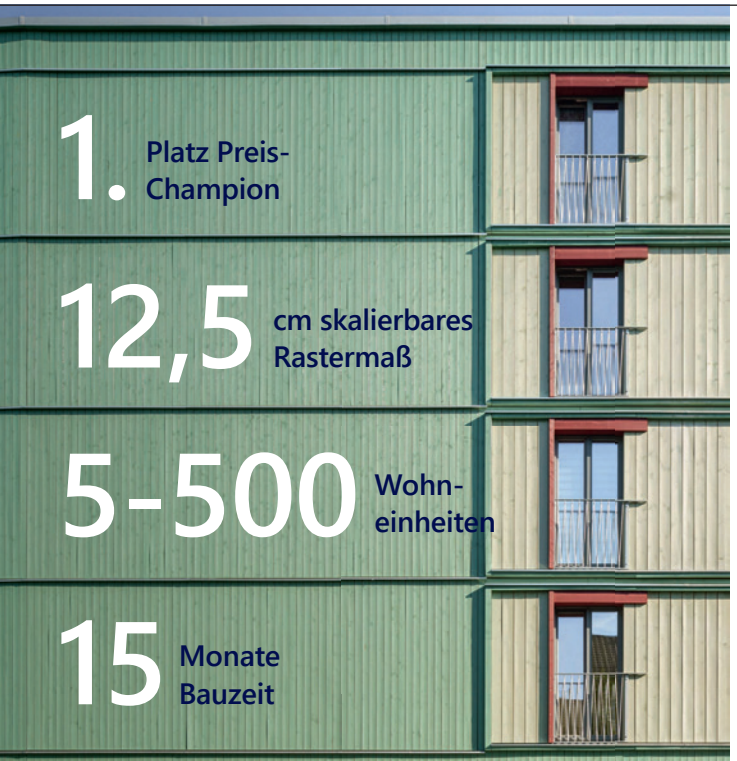
Ort: Ossietzky-Hof in Nordhausen (Thüringen)
Bauherr: Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG)
Bauorganisation: Z-Geschossbau
Baubeginn: Ende August 2026
Fertigstellung: 2. Quartal 2027
Anzahl Wohnungen: 24

24 neue Wohnungen entstehen derzeit im Ossietzky-Hof im thüringischen Nordhausen. Ende August legte die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG) gemeinsam mit dem Generalunternehmer Z-Geschossbau aus Eisenach den Grundstein für den Neubau „Franzi“. Gut zwei Monate später steht bereits der halbe Rohbau. Das fünfgeschossige Gebäude wird seriell errichtet und soll im zweiten Quartal 2027 bezugsfertig sein. Es ist das derzeit größte Wohnungsneubauprojekt in der rund 40.000 Einwohner großen Stadt. Die SWG rechnet mit reinen Baukosten von rund 4,65 Millionen Euro.

„Franzi“ wird im Rahmen des Verfahrens „Serielles und modulares Bauen 2.0“ des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) umgesetzt. „Das GdW-Vergabeverfahren ermöglicht uns als kommunales Wohnungsunternehmen kurze Bau- und Verfahrenszeiten. Wir sparen mehr als zwei Jahre, können also viel schneller mit dem Angebot an den Markt. Die derzeit hohen Baukosten stellen uns als Wohnungswirtschaft sowohl bei der Sanierung unserer Bestandswohnungen als auch im Neubau vor große Herausforderungen. Ergebnisse des europaweiten Ausschreibungsverfahrens waren mehrere Unternehmen, die sich sowohl mit Gebäuden in Holz, Holzhybrid als auch Umweltbeton beworben haben. Der Preisvergleich der unterschiedlichen Varianten hat deutlich gezeigt, dass der Blähton, der bei Franzi Materialgrundlage ist, deutlich günstiger für uns wird als die ursprünglich einmal vorgesehene Holz-Hybrid-Variante“, sagt SWG-Geschäftsführerin Inge Klaan. Nur mit der Blähton-Variante könne der Neubau zu bezahlbaren Mieten realisiert und das Quartierskonzept beendet werden. „Wir erhalten eine sehr gute Wohnqualität und wollen mit dem neuen Angebot auch der Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum Rechnung tragen“, ergänzt Inge Klaan.

WOHNUNGEN FÜR UNTERSCHIEDLICHE BEDÜRFNISSE

Auf fünf Etagen entstehen Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen mit 68 bis 96 Quadratmetern Wohnfläche. Die 24 Wohnungen sind barrierearm beziehungsweise barrierefrei. Ein Aufzug erschließt die Etagen. Die vier Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils eine 16 Quadratmeter große Terrasse, die übrigen Wohnungen einen Balkon zum Innenhof. Separate Abstellräume im Erdgeschoss sind für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren vorgesehen. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über eigene Abstellflächen.



Holzhybrid-Bau mit B&O Bau.

B&O BAU
Das ist es.

Der Maßstab für effizienten Wohnungsbau.

Mit unserer Holzhybrid-Systembauweise setzen wir neue Standards im Wohnungsbau – bezahlbar, zukunftsfähig, mit System.

www.buo.de/bau

BETONFERTIGTEILE AUS VIER BUNDESLÄNDERN
Wände, Decken, Balkonfertigteile und Treppen werden in vier Werken in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Thüringen vorgefertigt, nach Nordhausen geliefert und montiert. „Die Fertigteile werden ähnlich wie bei Lego vor Ort zusammengesetzt. Die Besonderheit bei unseren Lego-Steinen ist, dass diese in ihrer Größe variabel sind. Somit können wir die Gebäude individueller an die Grundstücke anpassen und mehr dringend benötigten Wohnraum schaffen", erklärt Michael Herzog, Geschäftsführer von Z-Geschossbau. Die Vorfertigung unter definierten Bedingungen macht die Herstellung wetterunabhängig. Für die Montage eines Geschosses sind etwa zwei Wochen vorgesehen.

Voraussichtlich werden rund 525 Einzelelemente benötigt. Begleitend zu den Rohbauarbeiten werden die Fenster eingesetzt. Anschließend folgen Fassaden- und Dacharbeiten, sodass schnell eine geschlossene Gebäudehülle entsteht. Auch beim Innenausbau setzt das Unternehmen auf vorgefertigte Lösungen, beispielsweise Schachtregister und Sanitärmodule für die Bäder.

ENERGIEEFFIZIENT UND MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN
„Franzi" wird als Energieeffizienzhaus 40 errichtet und erhält eine Fußbodenheizung sowie eine Wärmepumpe. Bei hohem Heizbedarf wird Fernwärme zugeschaltet. Eine Abluftwärmepumpe erwärmt das Warmwasser. Der Strom für die Wärmepumpen wird über eine eigene PV-Anlage auf dem Dach erzeugt. Das trägt dazu bei, die Nebenkosten für die Mieter niedrig zu halten.

Götzstraße 20 – Erster Meilenstein für „Neue Mitte Tempelhof"

Ort: Götzstraße 20, Berlin-Tempelhof
Bauherr: STADT UND LAND
Bauorganisation: BATEG
Baubeginn: September 2026
Fertigstellung: Ende 2028
Anzahl Wohnungen: 70

Wie lässt sich dringend benötigter Wohnraum wirtschaftlich und in hoher Qualität realisieren? Mit dem Neubau in der Götzstraße 20 in Berlin-Tempelhof setzt die STADT UND LAND auf serielles und modulares Bauen. Insgesamt entstehen 70 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS). Das Projekt ist das erste Wohnungsbauvorhaben im Stadtumbaugebiet „Neue Mitte Tempelhof" und zeigt, wie standardisierte Planungskonzepte dazu beitragen können, bezahlbaren Wohnraum effizient zu schaffen.

EFFIZIENZ OHNE VERLUST AN QUALITÄT
Grundlage für die Umsetzung ist auch bei diesem Vorhaben die GdW-Rahmenvereinbarung „Serielles und Modulares Bauen 2.0". Sie ermöglicht es Wohnungsunternehmen, auf bereits entwickelte und vergaberechtlich geprüfte Planungskonzepte zurückzugreifen. Anstatt sämtliche Planungs- und Vergabeschritte für jedes Vorhaben neu zu durchlaufen, können bewährte Lösungen genutzt werden. Das kann Prozesse beschleunigen, die Kosten besser kalkulierbar machen und die Umsetzung von Neubauprojekten vereinfachen. Zugleich sollen wirtschaftliche Abläufe mit architektonischer Qualität und anspruchsvollem Städtebau verbunden werden.



Welche Bedeutung dieser Ansatz für den Wohnungsbau hat, betonte auch Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), beim symbolischen Spatenstich

Abbildungen: BATEG GmbH/Adrian Calitz

im September 2026: „Der heutige Auftakt für die ‚Neue Mitte Tempelhof' zeigt, worum es bei der Rahmenvereinbarung ‚Serielles und Modulares Bauen 2.0' geht: innovative Vorfertigung, verlässliche Prozesse und anspruchsvollen Städtebau zusammenzubringen. Genau solche Projekte brauchen wir, wenn wir den Wohnungsmangel in unseren Städten wirksam angehen wollen."

AUFTAKT FÜR DIE NEUE MITTE TEMPELHOF

Das Vorhaben verbindet den seriellen Planungsansatz mit den Anforderungen an zeitgemäßen und langfristig nutzbaren Wohnraum. Die 70 Wohnungen verfügen über eine durchschnittliche Wohnfläche von 70,3 Quadratmetern. Jede Wohnung erhält eine geschützte Loggia als privaten Außenbereich. Ergänzt wird das Gebäude durch eine begrünte Fassade und einen Spielplatz im Innenhof. Die Energieversorgung erfolgt eigenständig über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Neben der Bauweise ist auch die Lage Teil eines größeren Entwicklungsvorhabens: Rund um das Rathaus Tempelhof entsteht mit der „Neuen Mitte Tempelhof" ein neues Stadtquartier, das Wohnen mit öffentlichen Einrichtungen, Grünflächen und sozialer Infrastruktur verbinden soll. Insgesamt sind in dem Stadtentwicklungsgebiet rund 500 neue Wohnungen vorgesehen. Mit dem Projekt in der Götzstraße beginnt die STADT UND LAND die Umsetzung des ersten Wohnungsbau-Bausteins und schafft zugleich geförderten Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein.

Der symbolische Spatenstich fand am 14. September 2026 statt. Der Abschluss der Bauarbeiten ist voraussichtlich für Ende 2028 geplant. Als eines von drei seriell geplanten Bauvorhaben steht das Projekt exemplarisch für den Ansatz, vorhandene Planungskonzepte wiederzuverwenden und damit neue Wege für eine wirtschaftliche und effiziente Realisierung von Wohnraum zu nutzen.

Joseph-von-Eichendorff-Straße – Nachverdichtung auf bestehendem Areal

Ort: Joseph-von-Eichendorff-Straße 4, 8 & 12, Lindau
Bauherr: GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH
Bauorganisation: GOLDBECK GmbH
Baubeginn: November 2026
Fertigstellung: März 2028
Anzahl Wohnungen: 68

Die GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH errichtet auf einem bereits bebauten Grundstück drei neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 68 barrierefreien Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 4.190 Quadratmetern.

Hierfür wurden drei Bestandsgebäude mit insgesamt 42 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 2.350 Quadratmetern zurückgebaut.

Durch die Neubebauung entstehen somit 26 zusätzliche Wohnungen und rund 1.840 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche, was einer Steigerung der Wohnfläche um rund 78 Prozent entspricht. Die Nachverdichtung erfolgt auf dem bestehenden Grundstück, ohne dass hierfür größere zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen.







GdW-Präsident Axel Gedaschko (2. v. r.)
bei der Grundsteinlegung in Lindau

Alle 68 Neubauwohnungen werden barrierefrei ausgeführt. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll Wohnraum für verschiedene Haushaltsformen geschaffen werden, von Einpersonenhaushalten über Paare bis hin zu Familien.

Auch dieses Bauvorhaben wird gemeinsam mit der GOLDBECK GmbH als Generalübernehmer auf Grundlage der GdW-Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen 2.0“ realisiert.

Ziel der gewählten Bauweise ist es, durch standardisierte Planungs- und Fertigungsprozesse qualitativ hochwertigen Wohnraum zu wirtschaftlicheren Baukosten und innerhalb einer verkürzten Bauzeit zu schaffen.

Die bauliche Umsetzung erfolgt in einer Kombination aus konventioneller und serieller beziehungsweise modularer Bauweise: Während die Untergeschosse in konventioneller Stahlbetonbauweise errichtet werden, bestehen die aufgehenden Geschosse aus vorgefertigten Stahlbetonbauteilen und Hohlkörperdecken. Badzellen und Balkone sind als modulare Bauteile integriert.

ENERGETISCHES KONZEPT UND NACHHALTIGKEIT
Die Neubauten werden mit einer Gebäudehülle entsprechend dem Effizienzhaus-40-Standard ausgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über den Anschluss an das bereits vorhandene, unternehmenseigene Nahwärmenetz der GWG Lindau, das mit einer Holzpelletsheizung betrieben wird.

Durch die energetisch hochwertige Gebäudehülle und die Einbindung in die bestehende Wärmeversorgung sollen die Heizkosten reduziert und die CO2-Bilanz gegenüber dem bisherigen Gebäudebestand deutlich verbessert werden.

Weitere wesentliche Aspekte sind die effizientere Ausnutzung bereits bebauter Grundstücksflächen, die Vermeidung größerer zusätzlicher Flächenversiegelungen sowie die Schaffung eines vollständig barrierefreien Wohnungsangebots.

BAUKOSTEN UND PROJEKTSPEZIFISCHE ANPASSUNGEN
Die kalkulierten Baukosten betragen rund 3.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.
Sie berücksichtigen verschiedene Anpassungen des standardisierten Gebäudekonzepts an die Anforderungen der GWG Lindau. Hierbei handelt es sich insbesondere um zusätzliche Ausstattungsmerkmale, bauliche Qualitätsanforderungen und projektspezifische Leistungen.

Bei der Anpassung des Mustergebäudes an das konkrete Bauvorhaben sind folgende Änderungen vorgesehen:

- **Wohnungen:** kleinteiligere Zuschnitte, teils mit Gästebad, Fliesen statt Vinyl, Feinputz statt Raufasertapete, motorische Rollläden statt der vorgesehenen Wärmeschutzverglasung sowie feuchtegesteuerte Raumentlüftung.

- **Baukonstruktion und Gebäudehülle:** zusätzliches Kellergeschoss inklusive Tiefbau- und Verbauarbeiten, Entwässerung und Entfeuchtung; Steinwolle als Fassadendämmung, Aluminiumbalkone mit Holzelementen, Dachbegrünung und Treppengeländer aus Schwarzblech-Stahlplatten.

- **Außenanlagen:** Wegebeleuchtung und Fahrradeinhausung.

Sämtliche Ausstattungs- und Qualitätsanforderungen flossen in die Weiterentwicklung des seriellen Gebäudekonzepts ein.

Digitale Infrastruktur für den Wohnungsbau.

Heute planen. Morgen erleben.

GLASFASERAUSBAU

Mit FiLaWi Glasfaser dort haben, wo sie wirklich gebraucht wird: direkt im Wohnraum.

MODULARES BAUEN

Standardisierte Lösungen für effizientere Planung, mehr Flexibilität und maximale Skalierbarkeit.

SANIERUNGEN

Bestehende Gebäude modernisieren - mit minimalem Aufwand und maximalem Nutzen.







Das digitale Fundament für moderne Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Wir verbinden Menschen, Räume und Medien - mit durchdachten Lösungen für die digitale Infrastruktur von heute und morgen.

Zum FiLaWi Prospekt

Zum Hauptkatalog

Zur Webseite

Serielles Sanieren wird planbar: WAS HINTER SERSAN 1.0 STECKT



Uwe Bigalke, Robert Raschper, Dr. Thomas Stickler, Isabelle Bothe, Michael Neitzel, Alexander Rychter, Ingeborg Esser, Dr. Andrea Bues (BMWE), Oliver Bornkamm (BMWE), Nico Gorsler, Fabian Viehrig (v. l.)

Mit der ersten Rahmenvereinbarung für serielles Sanieren schafft der GdW eine standardisierte, rechtssichere Grundlage, mit der Wohnungsunternehmen energetische Komplettsanierungen künftig deutlich einfacher beauftragen können. Ein Überblick über das Verfahren – und darüber, was Unternehmen schon heute tun können.



WARUM ES DIESE RAHMENVEREINBARUNG BRAUCHT

Die Zahlen sind eindeutig: Rund 6 Millionen Wohneinheiten verteilen sich auf etwa 3.000 Wohnungsunternehmen im GdW. Für die serielle Sanierung besonders relevant sind dabei die energetisch schlechtesten Gebäude – rund 600.000 Wohnungen in den Effizienzklassen F, G und H.

Das sind „nur" etwa 10 Prozent der Bestände, doch genau hier liegt der eigentliche Handlungsbedarf für tiefgreifende Sanierungen. Bei den besseren Beständen geht es dagegen eher um einen Energieträgerwechsel – etwa den Umstieg auf die Wärmepumpe – oder um Einzelmaßnahmen wie den Fenstertausch.

Die zentrale Herausforderung heißt Wirtschaftlichkeit. Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden und refinanziert sich letztlich über die Miete. Gerade in den betroffenen Beständen wohnen jedoch häufig einkommensschwächere Haushalte – die Mietspielräume sind begrenzt. Die Botschaft des GdW ist deshalb klar: Serielles Sanieren muss kostenoptimaler und in den Angeboten transparenter werden, damit es in die Breite kommt und Skalierungseffekte entstehen.

Hinzu kommt eine vergaberechtliche Hürde: Schätzungsweise 700 bis 800 Mitgliedsunternehmen unterliegen der öffentlichen, EU-weiten Vergabe. Für sie ist es aufwendig, serielle Lösungen rechtssicher zu beschaffen. Genau hier setzt SerSan 1.0 an – angelehnt an die bereits bewährte Rahmenvereinbarung aus dem Neubau (RV 2.0).

VIER LOSE, FÜNF GEBÄUDETYPEN, VIER REGIONEN

Erarbeitet wurde die Vereinbarung in einer Arbeitsgruppe, die GdW-intern treffend „Maschinenraum" heißt – mit dena, HDB sowie den Ministerien BMWE und BMWSB als Partner und fachlich-juristischer Begleitung. Das Verfahren selbst ist eine EU-weite Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

Gegenstand sind serielle Sanierungslösungen hoher technischer, energetischer, gestalterischer und funktionaler Qualität. Damit das kalkulierbar wird, arbeitet der GdW mit fünf Referenzgebäudetypen, die den mehrgeschossigen Bestand stellvertretend abbilden – vom zweigeschossigen Siedlungsgebäude der 1950er-Jahre (Typ 1) über die Siedlungsbauten der 50er- bis 70er-Jahre (Typ 2 und 3) und den industriellen Wohnungsbau der DDR (Typ 4) bis zum Plattenbau WBS 70 beziehungsweise Großsiedlungsbau West (Typ 5). Die Typen beruhen auf einer Mitgliederbefragung von Januar 2026.

Das Leistungsspektrum gliedert sich in vier Fachlose: das Wandsystem (WS) für die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie die drei Effizienzhaus-Lose EH 85, EH 70 und EH 55, die zusätzlich Technik, Lüftung, PV und sommerlichen Wärmeschutz umfassen. Dass bewusst eine Spannbreite abgebildet wird, hat einen Grund: In der Branche gibt es unterschiedliche Auffassungen zum sinnvollen energetischen Standard. Der GdW hält das EH 85 für den wirtschaftlich richtigen Weg, erkennt aber auch die im Zuge der SerSan-Förderung entstandenen technischen Lösungen an.

Geregelt ist zudem, was nicht enthalten ist und lokal separat beauftragt werden muss: Hausanschluss und Elektroversorgung, neue Heizkörper und Zähler sowie die Wiederherstellung von Außenanlagen. Diese „Fehlstellen im System" fallen örtlich zu unterschiedlich aus, um sie pauschal abzubilden. Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme bleiben ebenfalls Aufgabe des Wohnungsunternehmens – dafür werden jedoch Checklisten erarbeitet, damit alle Bieter dieselbe Informationsbasis erhalten.

salto
INSPIRED ACCESS



Vielseitige Zutrittslösungen
für die Wohnungswirtschaft

> INTEGRIERTE PROZESSE
Automation von Abläufen und Workflows durch Integration der Zutrittskontrolle mit Management- und IT-Systemen, wie ERP und Active Directory, senkt den Verwaltungsaufwand.

> NAHTLOSE DIGITALISIERUNG
Integration z. B. mit Mieterverwaltungssoftware, Ticketsystemen und Gebäudemanagement für durchgehend digitale Prozesse reduziert Fehler und Kosten.

> NACHHALTIGKEIT
Salto wirtschaftet seit 2020 weltweit CO_2-neutral. Das Umweltmanagement ist seit 2011 nach ISO 14001 zertifiziert. EPDs für viele Produkte. Aktive Unterstützung der SDG (Sustainable Development Goals) der UNO.

saltosystems.de

Mehr zu den Vorteilen und zum Funktionsumfang unserer Systemplattformen.

SALTO WECOSYSTEM





Die Rahmenvereinbarung hat eine Laufzeit von fünf Jahren ab Zuschlag bei einer Höchstabrufmenge von 5.000 Einzelverträgen. Eine Preisindizierung bildet Kostensteigerungen fair ab.

DER „LOS-KUBUS": SO LÄUFT DER ABRUF

Herzstück der Verfahrenslogik ist der sogenannte Los-Kubus: die Kombination aus vier Fachlosen, fünf Gebäudetypen und vier Regionen (Nord, West, Ost, Süd) – zusammen 80 Einzellose. Hinter jedem „Würfel" steht eine überschaubare Auswahl vorqualifizierter Anbieter. Pro Einzellos erhalten am Ende maximal zehn Bieter (Effizienzhaus) beziehungsweise 15 Bieter (Wandsystem) den Zuschlag.

Der Abruf – auch „Mini-Vergabe" genannt – läuft in nachvollziehbaren Schritten: Das Unternehmen ordnet sein Gebäude dem passenden Referenztyp zu, wählt Region und Fachlos und greift damit in den entsprechenden Würfel. Die hinterlegten Bieter geben ein objektspezifisches Angebot ab, das reale Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt – etwa Schadstoffe, Balkone oder einen nachzurüstenden Aufzug. Erst nach dem Zuschlag folgen Aufmaß, Detailplanung und Umsetzung.

Der Mehrwert ist je nach Unternehmen unterschiedlich: Öffentlich-vergabepflichtige Unter-

Abbildungen: Iconic Space/Shutterstock.com

nehmen gewinnen einen vereinfachten, rechtssicheren Beschaffungsweg. Genossenschaften und private Gesellschaften nutzen die Vereinbarung als Blaupause und Marktüberblick – und können, da nicht an die strenge Vergabe gebunden, leichter Anpassungen vornehmen.

QUALITÄT VOR EXPERIMENT

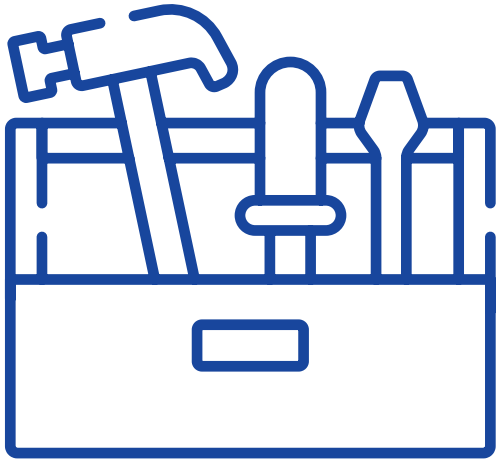
Bei der Angebotsbewertung für die Rahmenvereinbarung gilt eine zweigeteilte Matrix: 40 Prozent Qualität und Innovation, 60 Prozent Preis und Wirtschaftlichkeit. Die deutliche Preisgewichtung ist eine bewusste Entscheidung – serielles Sanieren muss günstiger werden. Zugleich sorgt eine Mindestpunktzahl in der Qualitätskategorie dafür, dass nur hochwertige Lösungen in Betracht kommen. Gefordert sind mindestens zwei Referenzprojekte; völlige Newcomer bleiben außen vor, denn Experimente auf der Baustelle sollen vermieden werden.

DER FAHRPLAN – UND WAS SIE JETZT TUN KÖNNEN

Der Teilnahmewettbewerb ist mit der Frist am 6. Oktober 2026 abgeschlossen. Es folgen die Prüfung der Anträge und Anfang November 2026 die Aufforderung zur Angebotsabgabe. Über Herbst und Winter 2026/27 laufen Angebots- und Verhandlungsphasen, im ersten Quartal 2027 die Bewertung. Der Zuschlag ist als Richtschnur für April 2027 vorgesehen – die Fertigstellung des Verfahrens damit für das zweite Quartal 2027. Parallel bereitet der GdW mit den Landesverbänden ein Informationsangebot vor: Checklisten, eine Handreichung für den Einzelabruf und – in Planung – eine EDV-Plattform.

Wichtig für Wohnungsunternehmen: Sie müssen nicht untätig warten. Schon jetzt lassen sich geeignete Bestände identifizieren, Unterlagen und Kenndaten zusammenstellen und der Einzelabruf gedanklich durchspielen. So sind Sie startklar, sobald die Rahmenvereinbarung abgerufen werden kann.

Hinweis: Rechtsverbindliche Auskünfte erfolgen ausschließlich über die Vergabeplattform.



RENOWATE

Serielle Sanierung zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

Für drastisch geringeren Energieverbrauch und eine spürbare Aufwertung des Bestands.

- Planung und Umsetzung im innovativen All-in-one-Konzept.
- Umfassende Mieterkommunikation und persönliche Betreuung – digital und vor Ort.
- Hohe Vorfertigung verkürzte Bauzeiten und minimale Beeinträchtigung.

Besuchen Sie uns unter **renowate.earth**



Projektbeispiel serielle Sanierung: Würzburg zeigt, wie es geht

Wie sieht serielles Sanieren in der Praxis aus? Ein Blick nach Würzburg-Lindleinsmühle gibt die Antwort: Dort modernisiert die Stadtbau Würzburg GmbH ihre Gebäude in der Bayernstraße 10–26 seriell – mit vorgefertigten Fassadenmodulen, deutlich weniger Energieverbrauch und einer Bauabwicklung, die die Belastung für die Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich hält.

Der Baustart war im August 2026, das Investitionsvolumen beträgt rund 15,8 Millionen Euro. Das Projekt denkt groß: Insgesamt werden 32 Mehrfamilienhäuser mit 342 Wohneinheiten in den kommenden Jahren energetisch und technisch umfassend ertüchtigt. Den Auftakt machen die Häuser Bayernstraße 22 bis 26.

STANDARDISIERT, ABER MASSGESCHNEIDERT

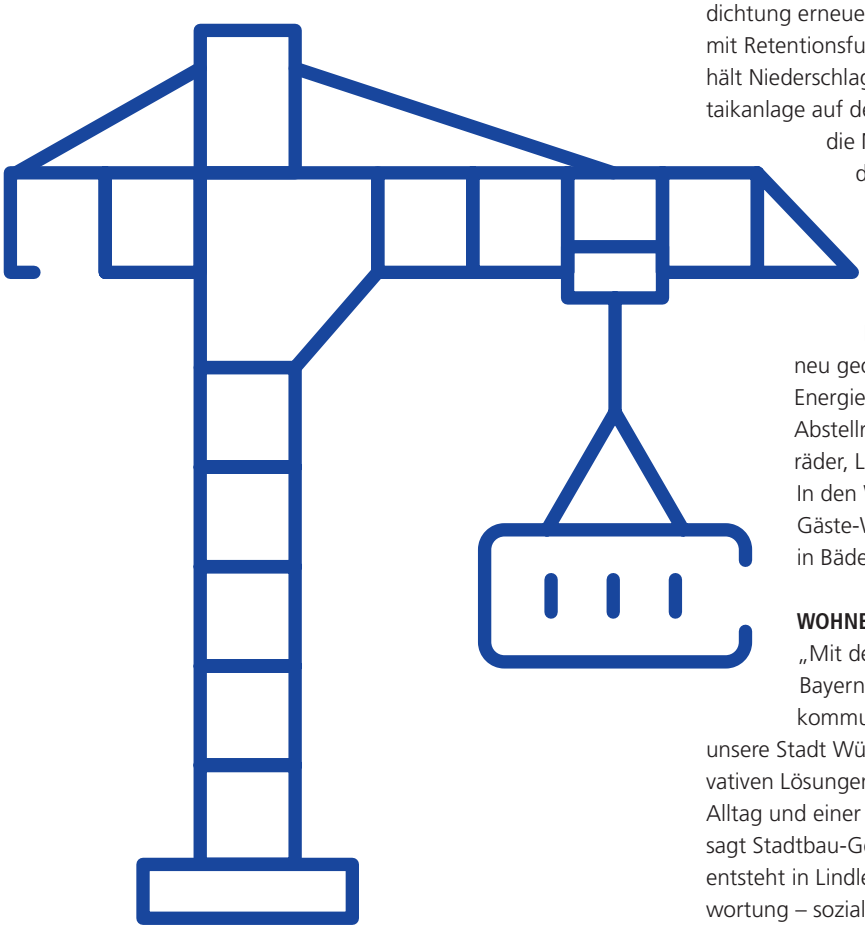
Herzstück ist die serielle Vorgehensweise: Standardisierte Bauteile verkürzen die Bauzeiten, reduzieren Belastungen im bewohnten Zustand und sorgen für eine gleichbleibend hohe Qualität. Die Fassadenelemente werden vorgefertigt geliefert – die neuen Fenster sind bereits integriert, die alten werden erst danach demontiert.

Dass dies auch in einem gewachsenen Quartier funktioniert, war keine Selbstverständlichkeit. „Im Quartier treffen unterschiedliche Gebäudetypen aus ähnlichen Baujahren aufeinander – mit variierenden Qualitäten bei Dämmung, Struktur und Statik. Entscheidend war daher eine gründliche Bestandsaufnahme“, erklärt Tobias Weber, Teamleiter Bauen im Bestand und Projektleiter. „Auf



Abbildungen: Iconic Space/Shutterstock.com

dieser Basis haben wir ein serielles Sanierungskonzept entwickelt, das für das gesamte Quartier funktioniert und die technischen Anforderungen mit den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter im bewohnten Zustand in Einklang bringt."



VON DER FASSADE BIS ZUM KELLER

Der Schwerpunkt liegt auf der Gebäudehülle: Serielle Fassadenmodule mit integrierter Technik reduzieren Wärmeverluste, eine hinterlüftete Holzschalung verbessert zugleich den sommerlichen Hitzeschutz. Am Dach werden Dämmung und Abdichtung erneuert; eine extensive Dachbegrünung mit Retentionsfunktion dämpft Hitzespitzen und hält Niederschlagswasser zurück. Eine Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche versorgt die Mieterinnen und Mieter künftig direkt mit Strom aus gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung.

Darunter tut sich ebenfalls einiges: Eine neue Kellerdeckendämmung und neu geordnete Kellerabteile steigern Energieeffizienz und Komfort, zusätzliche Abstellräume schaffen Platz für Fahrräder, Lastenräder und Kinderwagen. In den Wohnungen werden Bäder und Gäste-WCs erneuert sowie die Stränge in Bädern und Küchen saniert.

WOHNEN SPÜRBAR BESSER MACHEN

„Mit der seriellen Sanierung in der Bayernstraße zeigen wir, wie wir als kommunales Wohnungsunternehmen unsere Stadt Würzburg besser machen: mit innovativen Lösungen, spürbaren Verbesserungen im Alltag und einer mieterfreundlichen Umsetzung", sagt Stadtbau-Geschäftsführer Lars Hoffmann. So entsteht in Lindleinsmühle Wohnraum mit Verantwortung – sozial, nachhaltig und zukunftsfähig.

Heizanlage optimieren, ohne Großbaustelle.

Die smarte Lösung für Vermieter.

KALO



Mehr unter **smart-heizen.kalo.de**

Vom Wald zur Wohnung –

HOLZ ALS BAUSTEIN EINER ZUKUNFTSFÄHIGEN WOHNRAUMVERSORGUNG

Wie kann dringend benötigter Wohnraum schneller, bezahlbar und ressourcenschonend entstehen? Der Holzbau bietet dafür große Potenziale – wenn nicht nur der Baustoff, sondern die gesamte Wertschöpfungskette vom Wald bis zum Gebäude neu gedacht wird. Thüringen entwickelt sich hierfür zu einer Modellregion.

Deutschland benötigt zusätzlichen Wohnraum. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Klimaschutz, Ressourceneffizienz und Wirtschaftlichkeit. Holzbau in regionalen Wertschöpfungsketten kann dabei einen wesentlichen Beitrag leisten und eine Baukultur entwickeln helfen, die nachhaltige Rohstoffnutzung, moderne Produktion, hohe Lebensqualität und regionale Entwicklung verbindet.

Für Thüringen liegt dieser Ansatz besonders nahe. Wald ist Lebensraum, Klimaregulator, Rohstoffbasis und Wirtschaftsraum zugleich. Eine verantwortungsvolle Nutzung muss die Waldfunktionen erhalten und das nachhaltig verfügbare Holz hochwertig und dauerhaft einsetzen. Diese Zielstellung bringt der von der Fachrichtung Forstwirtschaft der Fachhochschule Erfurt koordinierte Forschungsverbund Holz-21-regio ein: Nicht ein einzelnes Produkt steht im Mittelpunkt, sondern die Wertschöpfungskette Wald – Holz – Gesellschaft. Forst- und Holzwirtschaft werden in der Forschung mit Maschinenbau, Sensorik, Digitalisierung und Bauwesen verbunden, um aus dem heimischen Rohstoff neue (Bau-)Produkte, wirtschaftliche Perspektiven und Arbeitsplätze im ländlichen Raum zu entwickeln.



Abbildungen: Susann Nürnberger, Patrick Voigt

HOLZBAU VERBINDET KLIMASCHUTZ UND WOHNRAUMBEDARF

Holz besitzt für den Wohnungsbau vielseitige Eigenschaften, die sich sinnvoll ergänzen. Während des Baumwachstums wird Kohlendioxid gebunden. Wird das Holz anschließend in langlebigen Bauteilen eingesetzt, bleibt der Kohlenstoff über Jahrzehnte oder Jahrhunderte im Produkt gespeichert. Zugleich können energieintensive und auf fossilen Rohstoffen basierende Materialien teilweise ersetzt werden. Das Innovationsfeld des Zukunftsbaustoffs Holz ist deshalb auf bezahlbaren Wohnraum, Aufstockungen im Bestand sowie die Herstellung von seriellen und modularen Bauteilen ausgerichtet.

Holzbauteile lassen sich präzise vorfertigen und auf der Baustelle in kurzer Zeit montieren. Serielles Bauen bedeutet dabei nicht monotone Architektur, sondern wiederholbare Prozesse, standardisierte Schnittstellen und flexibel kombinierbare Bauteile. Die Innovation liegt damit in der Verbindung von Material, digitaler Planung, Fertigung und Montage. Bei entsprechender Fertigungstechnologie können Holzbauteile bei sich ändernden Bedarfen ohne Anfall von Abfall auseinandergenommen und wiederholt im gleichen Niveau verwendet werden. Energieintensive Aufwände für ein Recycling entfallen.

DER WALD VERÄNDERT SICH – DIE NUTZUNG MUSS FOLGEN

Eine zukunftsfähige Holzbaustrategie beginnt im Wald. Trockenheit, Sturm und Insektenkalamitäten haben in den vergangenen Jahren große Holzmengen kurzfristig verfügbar gemacht. Zugleich wurden zusätzliche Kapazitäten für Verarbeitung, Lagerung und Logistik erforderlich.

Schadholz darf deshalb nicht automatisch mit minderwertigem Holz gleichgesetzt werden. Entscheidend sind Holzart, Dimension, Schadensbild, Sortierung und technische Eigenschaften. Wo die Anforderungen erfüllt werden, sollte auch dieses Holz hochwertig und langfristig eingesetzt werden. Aus einem kurzfristig anfallenden Rohstoff kann so ein Bauteil mit einer Nutzungsdauer von vielen Jahrzehnten werden. Aktuell werden nur etwa 75 Prozent des jährlich nachwachsenden Holzes einer Verwendung zugeführt, es besteht folglich kein Engpass hinsichtlich des verfügbaren Rohstoffes aus multifunktionaler Forstwirtschaft.

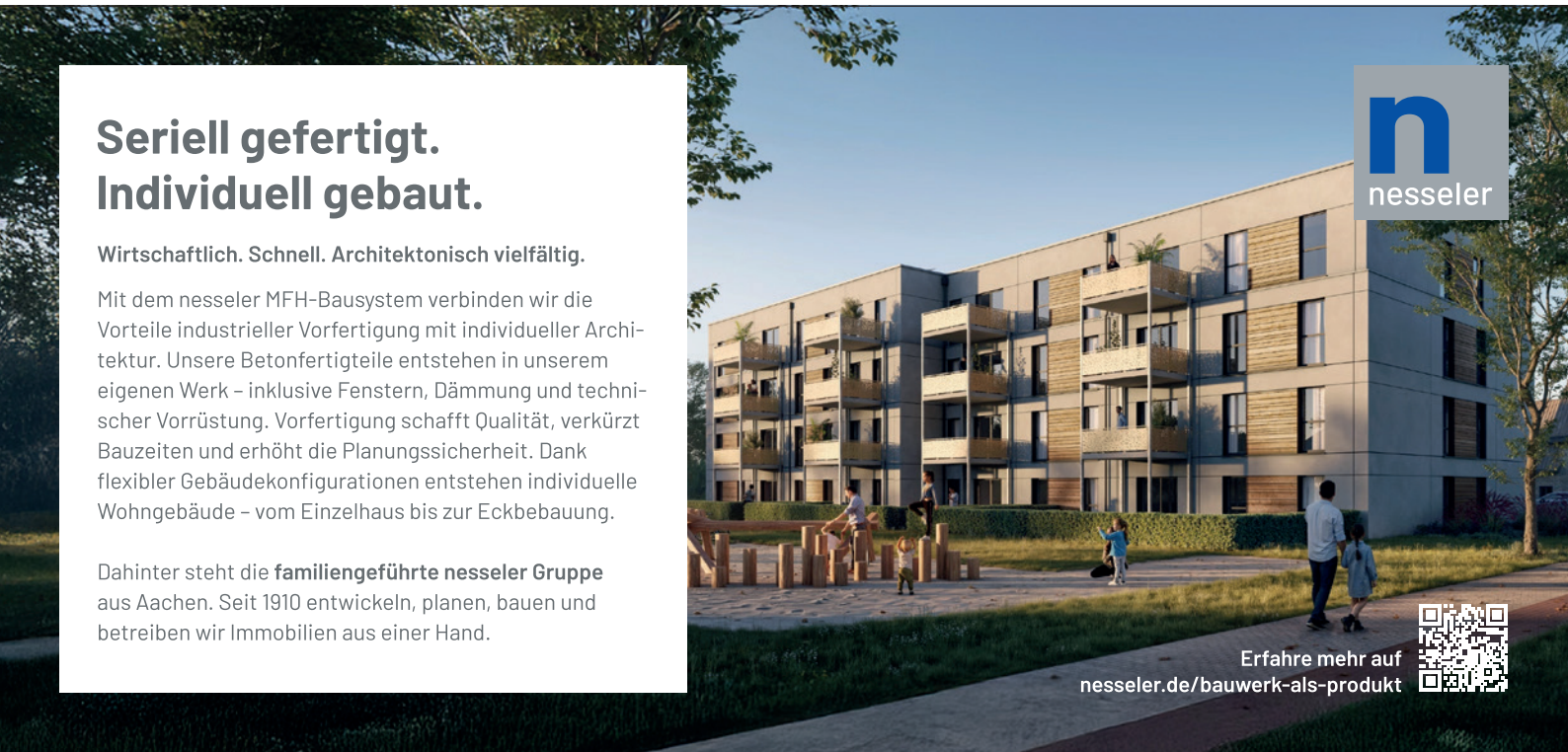
Der klimaresiliente Waldumbau erzeugt jedoch andere Holzarten und Sortimente. Die Produktionssysteme müssen flexibler werden und insbesondere schwächere Sortimente und Laubholz stärker berücksichtigen. Das verlangt ein intensives



Prof. Erik Findeisen
Professor für Forstliche Arbeitslehre, Forsttechnik und Forstnutzung,
Fachhochschule Erfurt



Sascha Lummitsch
Projektleiter Kompetenzzentrum Holz, Ressourcenmanagement und Nachhaltigkeit
Fachhochschule Erfurt



Zusammenwirken von Waldbesitz, Sägeindustrie, Holzverarbeitung, Maschinenbau, Forschung und Bauwirtschaft.

REGIONALE WERTSCHÖPFUNG IST TEIL DER NACHHALTIGKEIT

Gerade hierin liegt für Thüringen eine große wirtschaftliche Chance. In der Region existieren zahlreiche Unternehmen, die Holz erzeugen und verarbeiten. Dennoch ist die regionale Wertschöpfungskette bislang nur unzureichend ausgebildet: Rohholz und Halbwaren verlassen die Region häufig bereits nach einer frühen Verarbeitungsstufe, während die tiefergehende Veredelung andernorts und nach ineffizienten Transportprozessen erfolgt.

Wenn Holz vor Ort zu hochwertigen Bauprodukten weiterverarbeitet wird, entstehen Einkommen, Ausbildungs- und Arbeitsplätze und neue Entwicklungsmöglichkeiten für mittelständische Unternehmen. Ein Thüringer Beispiel dafür ist das Wohnheim im Forstlichen Ausbildungszentrum Gehren der Thüringen Forst AöR. Diese Verbindung von wirtschaftsintegriertem Klimaschutz und regionaler Strukturentwicklung sowie einfachem Bauen und bezahlbarem Wohnen ist der Leitgedanke der Thüringer Initiative „New Bauhaus“, die vom Ursprung der Bauhausbewegung ausgehend die Erfordernisse des zukunftsfähigen Bauens in eine neue Umsetzung bringen möchte.

Mit dem von der Thüringer Landesregierung unterstützten Kompetenzzentrum für Holzbau und nachwachsende Rohstoffe (KHoR) wird dieser Ansatz vertieft und realisiert. Im zukünftigen Holzcampus in Suhl-Nord sollen Forschung und praktische Umsetzung zusammengeführt, Unternehmen vernetzt und Modellprojekte begleitet werden. Ziel sind regionale Wertschöpfung, langfristige Kohlenstoffspeicherung in werthaltigen Produkten und ressourcenschonende Bausysteme für Sanierung, Aufstockung und Neubau.

DIE SERIELLE HERSTELLUNG: AUS VIELEN KMU EIN PRODUKTIONSSYSTEM

Ein konkreter nächster Schritt ist das vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt geförderte Forschungsprojekt „Go_Serial“. Ausgangspunkt ist eine für Thüringen typische Situation: Es gibt qualifizierte Holzbaubetriebe, Maschinen, digitale Planungskompetenz und handwerkliches Know-how. Viele kleine und mittlere Unternehmen können größere serielle Bauaufträge jedoch nicht allein bewältigen. Eine kapitalintensive Großfabrik ist für diese Struktur ebenfalls nicht die passende Antwort.

Go_Serial setzt deshalb auf ein anderes Modell. Nicht eine zentrale Großproduktion, sondern die intelligente Verknüpfung vorhandener Kompetenzen, Maschinen und Produktionskapazitäten soll die Grundlage bilden. Ziel ist ein arbeitsteiliger, digital unterstützter Fertigungsverbund, in dem standardisierte Holzbauelemente in reproduzierbarer Qualität und zu wettbewerbsfähigen Kosten hergestellt werden können.

Die IAB Weimar gGmbH mit dem integrierten KHoR übernimmt die wissenschaftliche Systementwicklung und Bewertung, regionale Handwerksbetriebe bringen die praktischen Fertigungs- und Montageerfahrungen ein. Gemeinsam sollen ein modularer Produktionsdemonstrator, standardisierte Daten- und Prozessschnittstellen sowie ein übertragbares Kooperationsmodell für weitere regionale KMU entwickelt werden. Ziel ist eine serielle Fertigung, die vom Waldbesitz bis zum Gebäude geplant und in Vernetzung unterschiedlicher Partner kostengünstig realisiert werden kann.

VOM DEMONSTRATOR ZUM WOHNGEBÄUDE

Der Demonstrator kann dabei nur der Anfang sein. Die eigentliche Wirkung entsteht, wenn aus der entwickelten Produktionsstruktur reale Gebäude hervorgehen und die Nachfrage im kommunalen Baubereich ist groß.

Von Suhl aus lässt sich der Ansatz auf weitere Standorte in Thüringen und auf andere Regionen übertragen. Damit würde sich die Wertschöpfungskette schließen: vom klimaresilienten Wald über regionale Produzenten bis zum fertigen Wohngebäude. Das KHoR in Suhl steht als Partner für innovative und experimentelle Entwicklungen und Umsetzungen zur Verfügung.

Die entscheidende Frage lautet nicht, ob künftig jedes Haus aus Holz gebaut werden muss. Entscheidend ist, Holz immer dort einzusetzen, wo seine technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Eigenschaften sinnvoll genutzt werden können. Wenn nachhaltige Forstwirtschaft, regionale Veredelung, digitale Produktionsprozesse und die Nachfrage der Wohnungswirtschaft zusammengebracht werden, kann Holz einen konkreten Beitrag zu einer bezahlbaren, ressourcenschonenden und resilienten Wohnraumversorgung leisten.

Thüringen besitzt dafür den Rohstoff, die Unternehmen und zunehmend auch die Forschungs- und Transferstrukturen. Holzbau und der Einsatz nachwachsender Rohstoffe sollen zur Messlatte für alle Bauprojekte, insbesondere die im öffentlichen Bereich, in Thüringen werden.

Mehr dazu unter
www.holz-21-regio.de
www.khor-suhl.de
www.iab-weimar.de
www.new-bauhaus.de





Anzeige

Laubholz – Entwicklungspotenzial im Holzbau

Das Bauen mit Holz hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt – auch im Wohnungsbau. Mit der Anpassung an den Klimawandel und der Veränderung des Rohstoffaufkommens ergeben sich in den nächsten Jahren neue Entwicklungspotenziale für die Branche.

Holz gehört in Deutschland zu den wenigen heimischen Rohstoffen und ist der bedeutendste nachwachsende Rohstoff. Seine Erzeugung fußt auf einer über Jahrhunderte geübten nachhaltigen Bewirtschaftung der Wälder und trägt damit zur Resilienz gegenüber internationalen Marktschwankungen bei.

Der Holzbau bietet weitere Vorteile: Holz speichert den durch das Baumwachstum sequestrierten Kohlenstoff und verursacht bei seiner Herstellung deutlich weniger Treibhausgas-Emissionen als nicht-nachwachsende Baustoffe. Für den Bausektor – Verursacher eines beträchtlichen Teils der Treibhausgas-Emissionen – und damit für den Klimaschutz ein gewichtiger Aspekt. Initiativen zur Förderung des Holzbaus auf Länder- und Bundesebene haben maßgeblich dazu beigetragen, die Klimaschutzleistung der Holzverwendung in die Baupraxis zu bringen. Eine Entwicklung, deren Potenzial noch nicht ausgeschöpft ist.

Die Bemühungen, das Ausmaß des Klimawandels in Grenzen zu halten, haben zuletzt im Sommer durch bislang ungekannte Hitze und Dürre wieder mehr Aufmerksamkeit in einer Situation multipler Krisen bekommen. Aber schon seit Jahrzehnten bemüht sich die Forstwirtschaft um den Umbau der von Nadelbaumarten – im Wesentlichen von der Fichte – geprägten Waldbestände hin zu Mischwäldern. Die letzte Bundeswaldinventur zeigt in Baden-Württemberg für die Biodiversität und die Klimaanpassung erfreuliche Ergebnisse: Die Wälder sind zunehmend gemischt und bislang eher seltene Baumarten finden Verbreitung. Zwei Drittel der Wälder gelten heute als stark gemischt. Das geht einher mit einem wachsenden Anteil von Laubbäumen: Knapp die Hälfte der Waldfläche ist heute mit Laubbäumen bewachsen.

Veränderungen im Wald gehen langsam – über Jahre und Jahrzehnte – vor sich, auch wenn der Klimawandel bestimmte Entwicklungen beschleunigt. Auch in der Gesellschaft und der Wirtschaft können Veränderungen meist nicht schnell erreicht werden. Es braucht eine Vorstellung davon, wohin die Entwicklung geht, und es braucht Beständigkeit – oder im wirtschaftlichen Terminus: Planungssicherheit. Für den Holzbau heißt das mit Blick auf die Rohstoffquelle Wald: Der Trend geht klar zum Laubholz. Auch wenn der Holzbau und die ihm vorgelagerte holzverarbeitende Industrie heute fast ausschließlich auf Nadelholz zurückgreifen und die Nadelholzvorräte insgesamt immer noch hoch sind – in Baden-Württemberg entfallen allein auf die Fichte 185 Millionen Festmeter oder 37 Prozent des gesamten Vorrats – nehmen die Rohstoffpotenziale der Laubhölzer zu.

Das Wachstum des Holzbau-Anteils in den letzten zehn Jahren ist beachtlich. Dafür bedurfte es vielfältiger Initiativen in der Forschung und Entwicklung, geförderter Leuchtturm-Projekte, Änderungen in Baurecht und Normung sowie des Aufbaus von Kapazitäten und der Entwicklung neuer Produkte. Gleichzeitig ist die Nachfrage von Bauherren nach der Holzbauweise gestiegen und deren Kosten haben ein konkurrenzfähiges Niveau erreicht. Es ist im Holzbau viel erreicht worden.

Mit steigendem Rohstoffpotenzial der Laubhölzer und ihrer besonderen Eigenschaften wie vergleichsweise hohen Festigkeiten und einer edlen Optik ergeben sich für den Holzbau zusätzliche Möglichkeiten. Um diese Möglichkeiten zu erschließen, braucht es weitere Initiative. Und seitens der Bauherrschaft auch Interesse und Nachfrage.

Dass Laubhölzer im Holzbau ihren Platz finden können, zeigen Leuchtturm-Projekte wie das Landratsamt Bingen, wo neben Fichte in großem Ausmaß Birke verbaut wurde, und Forschungsprojekte wie „LaubÖkoLet“, in dem ein umsetzungsfähiges und konkurrenzfähiges Konzept für mehrgeschossige flexible Skelettbauten mit Laubholz entwickelt wurde.

Erstaunlich, was Holz kann.
PRO HOLZ BW

Finanzierungsmarkt und Förderung

WAS KOMMT AUF DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZU?



WP Christian Gebhardt
Sustainability Auditor IDW
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und Vorstand der GdW Revision AG, Berlin

Aufgrund der Kostensteigerungen und des Zinsanstiegs der letzten Jahre ist die Wohnungswirtschaft bei (energetischen) Investitionen auf gute Förderbedingungen angewiesen, um diese für Mieter sozialverträglich zu gestalten. Da die EZB fest entschlossen ist, ihre Geldpolitik an der Inflation auszurichten, ist mit weiteren Zinssteigerungen zu rechnen. Mit der Neugestaltung der BEG-Förderung will die Bundesregierung Anreize für einfaches, klimafreundliches und kostenreduziertes Bauen setzen, wobei CO2-Vermeidung und Einsparung die zentrale Steuerungsgröße sein sollen.

WIE VERÄNDERN SICH DIE FINANZIERUNGSRAHMENBEDINGUNGEN?

Nach dem Ende der Ära der „Nullzinsen" liegen die Zinsen im langfristigen Vergleich immer noch in einem moderaten Bereich, vergleichbar mit dem Zinsniveau 2010. Allerdings führt die Kombination aus stark gestiegenen Baukosten und begrenzter Mieterhöhungsmöglichkeit dazu, dass wohnungswirtschaftliche Investitionen kaum noch wirtschaftlich umzusetzen sind. Zwar haben die Wohnungsunternehmen aufgrund der langfristigen Zinsbindung mit einem Zinssatz von rund 2 Prozent noch einen sehr niedrigen durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz in ihren Büchern, es ist aber aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung damit zu rechnen, dass der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird.

Aus regulatorischer Sicht sind mit dem Auslaufen bestehender Übergangsregelungen der EU-Verordnung zur Änderung der europäischen Eigenkapitalverordnung für Banken (Umsetzung der Basel III-Reform) höhere Kapitalanforderungen an Banken verbunden. Diese können zu Zinserhöhungen beziehungsweise zu einer Kreditverknappung führen. Auf nationaler Ebene haben die Beleihungswertverordnung und die mögliche Novellierung des Pfandbriefgesetzes Einfluss auf die Finanzierungskonditionen.

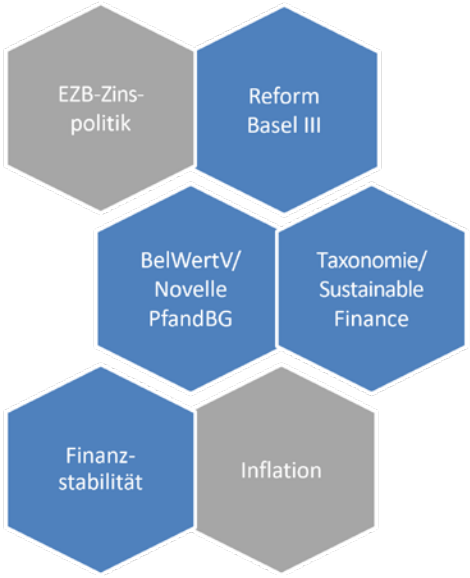


Abb. 1 Aktuelle Themen im Bereich Finanzierung

REGULATORIK ALS TREIBER DER ZINSEN

Die Finanzierung von deutschen Wohnimmobilien hat sich in den letzten Jahren im internationalen Vergleich als sehr stabil und robust erwiesen. Ein wesentlicher Grund dürfte die konservative Ermittlung des Beleihungswertes im Rahmen der Kreditvergabe sein. In letzter Zeit zeigt sich aber, dass durch die konservative Ermittlung nur ein Anteil von kleiner 50 Prozent des Marktwertes erstrangig über den Beleihungswert finanziert werden kann. Die durch die Novellierung der BelWertV vorgenommenen Änderungen im Jahr 2022 erweisen sich in Zeiten „normaler" Zinsen als kontraproduktiv für die wohnungswirtschaftliche Finanzierung.

Neben der konservativen Ermittlung des Beleihungswertes gibt es mit der Regelung zum Deckungsstock eine zweite Risiko-Absicherung des Immobilienkredits. Die Darlehenssumme darf höchstens 60 Prozent des Beleihungswerts betragen. In der Folge liegt der erstrangig über den Beleihungswert zu finanzierende Anteil deutlich unter 50 Prozent des Marktwertes.

Der GdW schlägt daher eine Anhebung des Deckungsstocks für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte auf 80 Prozent vor. Ziel muss es sein, dass erstrangige Kredite bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes ermöglicht werden. Damit wäre weiterhin dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen. In der Praxis würden sich dadurch positive Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen ergeben, da Banken für ihre Kreditkonditionen bei der Refinanzierung eine Mischkalkulation zwischen besicherter und unbesicherter Refinanzierung durchführen. Hier ist zu erwarten, dass der Darlehenszins sinkt, wenn der Anteil, der besichert refinanziert werden kann, steigen würde.

ESG-ANFORDERUNGEN

Banken haben ein inhärentes Interesse daran, dass Wohnungsunternehmen langfristig dazu in der Lage sind, ihre Kredite zurückzuführen. Vor jeder Kreditvergabe findet bankenintern eine unternehmensbasierte Risikobeurteilung statt. Durch Vorgaben verschiedener Aufsichtsbehörden sind ESG-Aspekte bei der Risikobeurteilung zu berücksichtigen. Für deutsche Finanzinstitute ergeben sich die Vorgaben aus der MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement), welche wiederum die Vorgaben der Europäischen Bankenaufsicht (EBA-Leitlinien) berücksichtigen. Die EBA-Leitlinien legen unter anderem fest, dass bei der Kreditvergabe Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen sind.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, hat der GdW in einem Standard ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen definiert und mit den wohnungswirtschaftlich finanzierenden Banken abgestimmt.

1. Energiebezug (Anteil Gas, Fernwärme, Strom)
2. Klassifizierung des Bestands nach Energieeffizienzklassen
3. THG-Emissionen für Scope 1
4. THG-Emissionen für Scope 2
5. Erklärung, ob das Unternehmen einen Klimapfad verfolgt
6. Beschreibung der wesentlichen Dekarbonisierungshebel
7. Beschreibung, ob das Unternehmen Risiken i.Z.m. der CO2-Bepreisung ausgesetzt ist
8. Beschreibung der Klimagefahren, die das Unternehmen für den Bestand analysiert hat

Abb. 2: GdW Standard ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen



GEMEINSAM WOHNRAUM FÜR MORGEN SICHERN

Intelligent gedachter und bezahlbarer Wohnraum entsteht dort, wo zukunftsfähige Ideen auf einen starken Partner treffen. Um Ihren Vorhaben langfristige Perspektiven zu geben, braucht es Erfahrung, Vertrauen und Experten mit wohnungswirtschaftlichem Know-how. Als eine der führenden Immobilien- und Pfandbriefbanken in Deutschland bieten wir individuelle Finanzierungslösungen und ein tiefes Verständnis für komplexe Anforderungen.

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

dzhyp.de

Premium Fördermitglied im GdW

DZ HYP

KLIMASTRATEGIE UND KLIMAPFAD

Aus den ESG-Mindestanforderungen ergibt sich neben der CO2-Bilanzierung auch die Anforderung, eine Klimastrategie für den Wohnungsbestand zu erstellen und diese mit Wirtschafts- und Finanzplänen zu konkretisieren. Die Ermittlung der für die Umsetzung der Klimastrategie erforderlichen Kosten offenbart meist eine Lücke zwischen den zur Erreichung eines (klima-)politisch definierten Zielpfads notwendigen und den wirtschaftlich tragbaren, objektiv umsetzbaren Investitionen. Die Klimastrategie und die daraus resultierende Lücke sollten mit den Gremien des Unternehmens besprochen werden. Nur durch Kommunikation und einen transparenten Austausch können die Interessen von Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und sozialer Stabilität zu einem fairen Ausgleich gebracht werden. Die Mietenstrategie stellt den Ausgangspunkt der Klimastrategie dar, betrifft sie doch die größte Einnahmequelle des Wohnungsunternehmens, und kann den finanziellen Spielraum erweitern oder einschränken. Sind Mieterhöhungsspielräume begrenzt, bleibt nur der Einsatz effizienter, kostensparender, die Baukosten deckelnder Maßnahmen – zum Beispiel durch Einbeziehung der GdW-Rahmenvereinbarung zum seriellen Sanieren.

Fördermittel sind integraler Bestandteil des Klimapfades. Die abrupte Änderung der Förderbedingungen für die Bestandsanierung im Juli 2026 stellt eine eklatante Verschlechterung für die Wohnungswirtschaft dar. Dies hat zur Folge, dass sich die „Finanzierungslücke" deutlich vergrößert.

FÖRDERUNG NACHBESSERN

Die Änderung der Förderrichtlinien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Juli 2026 verkompliziert die Förderung deutlich und fokussiert, entgegen den Aussagen des Koalitionsvertrags, wieder auf die höchsten Energieeffizienzstandards (EH 40 und 55) im Bestand. Die durch die Initiative „Praxispfad CO2-Reduktion im Gebäudesektor" nachgewiesene kostengünstige CO2-Einsparung rückt damit völlig in den Hintergrund. Es werden nur „hochgedämmte Leuchttürme" gefördert. Hinzu kommen massive Kürzungen bei den Einzelmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern. Dies macht kostengünstige Maßnahmen mit hoher CO2-Wirkung unwirtschaftlich. Die notwendige Breitenwirkung und eine Erhöhung der Sanierungsquote erreichen die neuen Förderbedingungen nicht. Die klimagerechte Anpassung von Wohngebäuden benötigt jahrelange Planung, eine gute Finanzierung und verlässliche Rahmenbedingungen. Förderbedingungen mit minimalem Vorlauf zu verschlechtern, zerstört Vertrauen und Investitionssicherheit weit über die unmittelbar betroffenen Projekte hinaus. Der GdW setzt sich deshalb dafür ein, dass die BEG-Förderung in Bezug auf Mehrfamilienhäuser überarbeitet und vor allem um eine soziale Komponente ergänzt wird.

Die aktuellen Zinsen sind im langfristigen Vergleich immer noch moderat. Aus Investitionssicht sind eher die Baukosten und die Mietenregulierung das Problem. Höhere regulatorische Anforderungen für Banken können sich auch erhöhend auf die Kreditmargen auswirken. Wichtig ist es daher, die Regulatorik auf die aktuelle Marktsituation anzupassen und alle Hebel in Bewegung zu setzen, um die Zinsen zu senken. Notwendige Voraussetzung zur sozialverträglichen Umsetzung der Klimastrategie sind verlässliche und auskömmliche Förderbedingungen.

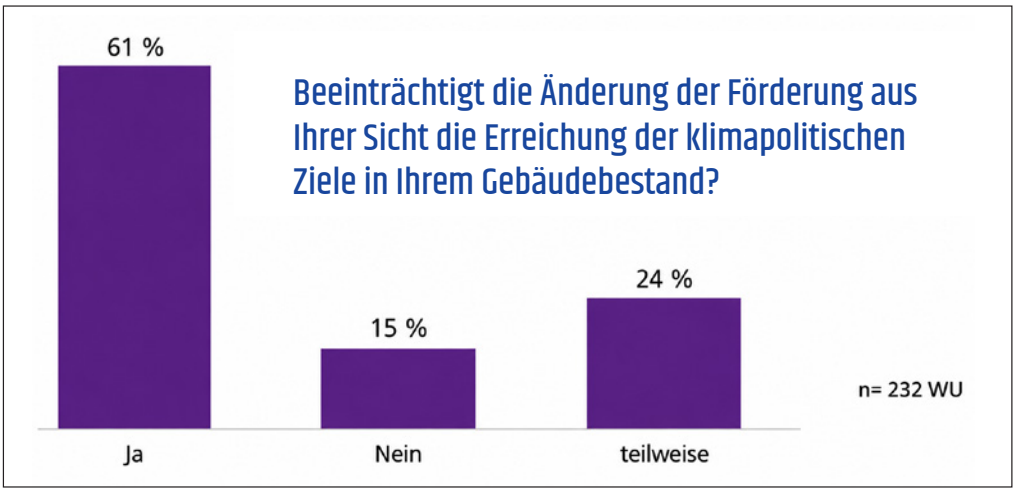


Abb. 3: Ergebnisse einer GdW Gremienumfrage im September 2026

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

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!

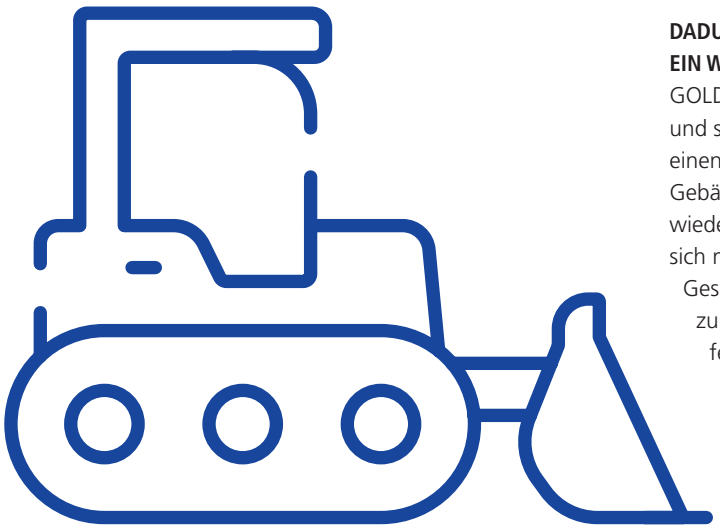
Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**

Connecting your world.

Bau-Turbo und serielles Bauen – eine erfolgsversprechende Kombination

Der Bau-Turbo ist wichtig, weil er Genehmigungsverfahren beschleunigt und Städten und Kommunen neue Handlungsspielräume eröffnet. Er setzt auf pragmatische Entscheidungen vor Ort, respektiert zugleich die kommunale Planungshoheit und ermutigt Kommunen, vorhandene Wohnraumpotenziale zu heben. Insbesondere bietet sich die Anwendung in der Kombination mit seriellem Bauen an.

Den seriellen Neubau setzen aktuell die GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH und GOLDBECK gemeinsam in einem ersten Bauvorhaben um. In enger Abstimmung mit der Stadt Oldenburg (Oldb) im Quartier Helleheide bereitet die GSG OLDENBURG im zweiten Bauabschnitt den weiteren Bau von 126 Wohneinheiten, und damit die Fertigstellung der Quartiersentwicklung, vor. Davon werden rund 60 Prozent im geförderten Wohnungsbau (NBank Niedersachsen) sowie 11 Gewerbeeinheiten und soziale Einrichtungen auf rund 10.000 Quadratmetern Wohn- und Gewerbefläche entstehen. Die Nutzung des Bau-Turbos erfolgt hier zur Erhöhung der Geschossigkeit im rechtsgültigen Bebauungsplan N777-F der Stadt Oldenburg.



Auch der zweite Bauabschnitt wird an das vorhandene Quartiers-Nahwärmenetz unter ausschließlicher Nutzung regenerativer Energien angebunden und erweitert dieses um eine weitere Wärmeerzeugungsanlage. Mieterstrommodelle vervollständigen den lokalen Ansatz, der die Nachhaltigkeit im Wohnungsbau bewusst in den Fokus der Bewohnenden rückt. Nach Fertigstellung aller Baukörper wird das autofreie Wohnquartier mit Quartiersgarage zudem zur ersten Fußgängerzone in einem Wohngebiet am Stadtrand, was nicht nur in Norddeutschland einmalig sein dürfte. Die Projektkosten für die KG 300-500 + 700 belaufen sich auf rund 32 Millionen Euro.

Für die GSG OLDENBURG liegt der Fokus bei diesem komplexen Bauprojekt auf der Reduzierung von Baukosten für alle Wohnungen – egal, ob gefördert oder freifinanziert. „Es geht um die Senkung der marktüblichen Nettokaltmieten auch für Menschen ohne Wohnberechtigungsschein. Diese Menschen dürfen wir nicht aus den Augen verlieren, wenn wir Wohnraum schaffen“, betont Daniel Jircik, Geschäftsführer der GSG OLDENBURG. Zudem gilt es in Quartieren, die soziale Durchmischung stetig im Blick zu halten und den Bau-Turbo nicht zulasten ausgewogener Quartiersentwicklungen einzusetzen.

DADURCH WIRD AUS DEM BAU-TURBO EIN WOHNUNGS-TURBO

GOLDBECK leistet mit dem systematisierten und seriellen Ansatz des Bauens in dem Projekt einen großen Beitrag: Das Unternehmen versteht Gebäude als Produkte, deren Umsetzung auf wiederholbaren Prozessen basiert. Diese lassen sich messen, verbessern und skalieren. So wird Geschwindigkeit nicht zur Ausnahme, sondern zum Strukturprinzip. Wesentliche Bauelemente fertigt es industriell in eigenen Werken vor und montiert sie just-in-time auf der Baustelle. Das sorgt für Wirtschaftlichkeit und ein hohes Tempo beim Bau. In Kombination mit digitaler Planung, eingespielten Prozessen, kurzen Schnittstellen und

Abbildungen: Iconic Space/Shutterstock.com

einem dezentralen Standort-Netzwerk überträgt GOLDBECK so den Beschleunigungsgedanken von der Genehmigung auf die gesamte Realisierung. „Der eigentliche Bau-Turbo liegt also auch in der Art, wie Gebäude geplant, gefertigt und errichtet werden. Im Wohnungsbau kann GOLDBECK so Zeitvorteile von rund 30 Prozent gegenüber dem konventionellen Bauen erreichen“, erläutert Jesper Strube, Leiter der Geschäftsstelle in Oldenburg.

Dadurch wird aus dem Bau-Turbo ein Wohnungs-Turbo, der Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung schneller in die Umsetzung bringt, ohne Abstriche bei Qualität und Architektur zu machen. Die sichtbare Gestaltung bleibt dabei immer projektspezifisch: Fassaden, Balkone, Eingänge und Außenanlagen werden individuell auf Architektur und Standort abgestimmt. So verbindet das Unternehmen Schnelligkeit und Kostensicherheit mit individueller Architektur, Qualität und Quartiersanforderungen.

Durch das erste Bauprojekt, welches die GSG OLDENBURG und GOLDBECK im Quartier Helleheide bereits seriell planen und errichten, wurde Mitte 2025 der Grundstein für die Entwicklung des Gebäudetyps O gelegt. Dieser in Ableitung des Gebäudestandards E mit Spezifikationen für Oldenburg konzipierte Gebäudetyp gilt als Lösungsansatz für wiederholbares und serielles Bauen in Oldenburg und Umgebung. Entscheidend ist hierbei allerdings, dass Projekte mit weniger als vier Geschossen regelmäßig wirtschaftlich nicht realistisch umsetzbar sind. Die Entwicklung des Gebäudestandards war allerdings eine hervorragende Vorarbeit für die Nutzung des Bau-Turbos.

ERHÖHUNG DER AKZEPTANZ FÜR HÖHERE BAUKÖRPER

Boden beziehungsweise Fläche ist eine knappe nicht reproduzierbare Ressource. Deshalb wird dieser eine besondere Beachtung geschenkt. Anders als in anderen Großstädten haben Gebäude mit mehr als drei Geschossen in Oldenburg bisher ein Akzeptanzproblem, da das Stadtbild in weiten Teilen von niedrigen Einfamilienhäusern geprägt ist. Hier gilt es, mutig neue Wege zu gehen. Die GSG OLDENBURG arbeitet daher in ihrer Öffentlichkeitsarbeit tagtäglich sehr stark an der Bereitschaft, höhere Baukörper anzunehmen, wie auch die Stadtverwaltung für diesen Weg wirbt.

BAU-TURBO BRINGT BEIDE SEITEN AUF AUGENHÖHE ZUEINANDER

Die Schaffung von ausreichendem und vor allem bedarfsgerechtem Wohnraum ist eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung in Oldenburg. Gleichzeitig steht die Stadt vor der Herausforderung, neue Wohnungen so zu ermöglichen, dass städtebauliche Qualitäten erhalten und weiterentwickelt werden, zugleich ausreichend Raum für Grün- und Freiflächen sowie eine klimaangepasste Stadtentwicklung gesichert wird. Hinzu kommen sich verändernde Anforderungen der Stadtgesellschaft, etwa durch den demografischen Wandel und unterschiedliche Wohnbedarfe.

Für Oldenburg war frühzeitig klar: Die neuen Handlungsspielräume zum Bau-Turbo sollen genutzt und dabei nicht auf eine städtebauliche Steuerung verzichtet werden.

Die Stadt Oldenburg (Oldb) hat als erste Kommune in Niedersachsen die unverzügliche lokale Nutzung des Bauturbos ermöglicht, durch einen umfangreichen Grundsatzbeschluss. In diesem spielen Bauverpflichtungen und Sozialquoten eine elementare Rolle. Dieser wurde am 15.12.2025 mit breiter Zustimmung vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen, nachdem er zuvor im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen transparent vorgestellt und diskutiert wurde.

Für das Bauprojekt der GSG OLDENBURG gab es auf diesem Wege bereits im Februar 2026 grünes Licht. „Dort, wo es im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und damit notwendigen zusätzlichen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, soll der Bau-Turbo angewandt werden“, erläutert die Stadtbaurätin und wirbt für entsprechendes Vorgehen in anderen Städten und Kommunen mit angespannter Wohnungssituation. Auch GdW-Verbandspräsident Axel Gedaschko sieht die Stadt Oldenburg (Oldb) hier als Vorreiter und auf einem guten Weg.

Den Beschluss der Stadt Oldenburg finden Sie hier: https://tinyurl.com/2ygqftaq

MELDUNGEN & News

Gemeinsam gegen Einsamkeit: GdW tritt neuer Allianz bei

Der GdW gehört zu den 117 Erstunterzeichnern der neuen Allianz gegen Einsamkeit, die das Bundesfamilienministerium gemeinsam mit dem Kompetenznetz Einsamkeit ins Leben gerufen hat. Ziel ist es, Maßnahmen zur Prävention und Linderung von Einsamkeit zu bündeln und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Bei der Auftaktkonferenz in Berlin vertrat GdW-Vorstand Dr. Christian Lieberknecht die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Diese engagiert sich seit Jahren in den Quartieren mit Angeboten, die soziale Kontakte fördern.

https://tinyurl.com/2ax6ngnd



PINSEL STATT GRAUER BETON

In Kassel-Waldau verwandeln Bewohner, Schulen und lokale Initiativen vier triste Garagenwände in ein buntes Zeichen für ihr Quartier. Gemeinsam mit dem Künstlerinnenduo Sandana Design entstehen Motive, die eine klare Botschaft tragen – gegen Vandalismus und Müll, für ein lebenswertes Miteinander. Mit der Aktion wertet die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ihr Quartier sichtbar auf: Das Wohnumfeld gewinnt an Farbe, das Sicherheitsgefühl wächst – und das Miteinander im Viertel wird gestärkt.



Abbildungen: © julia-merkel-photography; GSG OLDENBURG; NHW; gwg; GWG-Gruppe





Tag des Quartiers in Wuppertal

Musik, Hüpfburg und jede Menge gute Gespräche: Am 11. Juli verwandelte sich der Wohnpark Schellenbeck in einen bunten Treffpunkt für die ganze Nachbarschaft. Zahlreiche Mieter folgten der Einladung der gwg zum Tag des Quartiers und verbrachten einen Nachmittag voller Begegnungen und Austausch. Mit dem Tag des Quartiers sollen soziale Projekte und Vereine aus Wuppertal unterstützt werden.

Wohnbau Dinslaken realisiert enormes Mieterstromprojekt

Die Wohnbau Dinslaken stattet im Rahmen einer groß angelegten Modernisierung rund 4.000 Wohneinheiten in Dinslaken, Duisburg-Walsum und Voerde mit Photovoltaikanlagen aus. Gemeinsam mit dem Energiedienstleister einhundert Energie GmbH entsteht so eine Gesamtkapazität von 6,5 Megawatt-Peak (MWp). Damit realisieren die Partner eines der aktuell größten in der Umsetzung befindlichen Mieterstromprojekte Deutschlands und schaffen gleichzeitig die digitale Energieinfrastruktur für die schrittweise Dekarbonisierung des Wohnungsbestands. Dieses Volumen hat eine enorme Hebelwirkung für die lokale Klimabilanz: Durch die Photovoltaikanlagen auf den Dächern können jährlich bis zu 1.755 Tonnen CO2 vermieden werden.





100 MITARBEITER DER GWG IM EINSATZ AUF DER KULTURINSEL STUTTGART

Pflanzen, bauen, gestalten – gemeinsam für mehr Miteinander: Am 10. Juli packten rund 100 Mitarbeitende der GWG-Gruppe beim diesjährigen Social Day auf der Kulturinsel Stuttgart in Bad Cannstatt an. Einen ganzen Tag lang war das Ziel, die Kulturinsel als lebendigen Treffpunkt für Kunst, Kultur und Gemeinschaft weiter zu stärken. Auf dem weitläufigen Areal übernahmen die Teams ganz unterschiedliche Aufgaben: vom Bau und der Instandsetzung von Aufenthaltsflächen und Bewässerungsanlagen bis zu kreativen Gestaltungsarbeiten. So legten die Mitarbeitenden neue Grün- und Pflanzbereiche an und entwickelten bestehende Angebote weiter – immer mit dem Ziel, einen Ort zu schaffen, an dem sich künftig alle Besucher noch wohler fühlen.

TECHNOLOGISCHE INNOVATIONEN – Wohnen jenseits der Metropolen positiv denken

Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass Deutschland bis 2045 um circa 1,7 Millionen Einwohner schrumpfen wird. Ursache dafür ist vor allem der hohe Sterbeüberschuss, der durch die Zuwanderung nur bedingt ausgeglichen werden kann. Eine aktuelle Studie des Berlin-Instituts „Die demografische Lage der Nation" zeigt, dass die demografischen Entwicklungen in Deutschland auch künftig unterschiedlich verlaufen werden.

Neben Wachstumsregionen werden bis 2045 voraussichtlich rund zwei Drittel aller Kreise und kreisfreien Städte Bevölkerung verlieren. Daher gehört die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse weiterhin zu den zentralen Zielen der deutschen Raumordnungspolitik.

Häufig wird dieses Ziel mit wirtschaftlichem Wachstum, Bevölkerungszunahme und dem Erhalt bestehender Infrastrukturen in allen Regionen verbunden. Allerdings scheint es wenig realistisch, jede Region dauerhaft auf ihrem heutigen Bevölkerungsniveau stabilisieren zu können.

Nicht jede Gemeinde wird wirtschaftlich wachsen und die vorhandene Infrastruktur langfristig auf dem heutigen Niveau sichern können. Die entscheidende Frage lautet daher nicht, wie jede Region zum Wachstum zurückgeführt werden kann. Sie lautet vielmehr: Wie können auch unter Bedingungen des demografischen Wandels gleichwertige Lebensverhältnisse gesichert werden?



Dr. Oliver Gewand
Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung

GLEICHWERTIGKEIT BEDEUTET NICHT GLEICHHEIT

Die Debatte über gleichwertige Lebensverhältnisse ist häufig von einem Missverständnis geprägt. Gleichwertigkeit bedeutet nicht, dass überall dieselben Angebote, dieselben Einwohnerentwicklungen oder dieselben wirtschaftlichen Wachstumsraten vorhanden sein müssen.

Menschen erwarten keine identischen oder gleichen Lebensbedingungen in allen Regionen Deutschlands. Sie erwarten jedoch vergleichbare Chancen auf Erreichbarkeit, Bildung, medizinische Versorgung, Mobilität und gesellschaftliche Mitwirkung.

Die Zukunftsperspektiven von strukturschwachen Regionen werden daher weniger davon abhängen, ob sie künftig wieder wachsen, sondern vielmehr davon, ob sie ihren Bewohnern selbst unter veränderten Rahmenbedingungen gute Lebensperspektiven als Grundlage für den Erhalt des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Stärkung der Demokratie bieten können.

TECHNOLOGISCHE INNOVATIONEN SCHAFFEN NEUE MÖGLICHKEITEN

Über viele Jahrzehnte war die Qualität regionaler Daseinsvorsorge eng an Bevölkerungsdichte und Distanzen gekoppelt. Wo viele Menschen lebten, konnten sich Ärzte, Schulen, Einzelhandel oder öffentliche Verkehrssysteme leichter halten. Gering besiedelte Regionen waren hier häufig im Nachteil. Die digitalen Technologien der Zukunft verändern diese Logik grundlegend.

Künstliche Intelligenz, digitale Plattformen und automatisierte Prozesse ermöglichen es zunehmend, hochwertige Dienstleistungen unabhängig von räumlicher Nähe bereitzustellen. Die Qualität öffentlicher Leistungen hängt damit künftig weniger von der Lage und Dichte einer Region als von ihrem Angebot an technologischen Innovationen ab. Damit entstehen für einige schrumpfende Regionen realistische Perspektiven, aus einem Negativszenario in eine positive Transformationsstory zu wechseln und ein positiveres Leitbild zu entwickeln.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ ALS INSTRUMENT DER TEILHABE

Besonders deutlich wird das bereits im Gesundheitswesen. Viele ländliche Regionen stehen vor der Herausforderung einer alternden Bevölkerung und des zunehmenden Fachkräftemangels. KI-gestützte Diagnosesysteme, telemedizinische Anwendungen und digitale Assistenzsysteme können dazu beitragen, die medizinische Versorgung sogar bei knapper werdenden personellen Ressourcen auf hohem Niveau aufrechtzuerhalten.

Gleichzeitig eröffnen digitale Verwaltungsangebote neue Möglichkeiten für die Bürger. Kontakte mit Behörden erfordern nicht zwangsläufig physische Anwesenheiten und können nunmehr immer häufiger auch ortsunabhängig erfolgen. Informationen stehen rund um die Uhr zur Verfügung und auch kommunale Dienstleistungen können effizienter organisiert werden. Gerade für Regionen mit rückläufiger Bevölkerung entsteht dadurch die Chance, Versorgungsqualität auch mit begrenzten Ressourcen zu sichern.

AUTONOMES FAHREN UND DIE ÜBERWINDUNG RÄUMLICHER DISTANZ

Ein wesentlicher Nachteil vieler strukturschwächerer Regionen liegt in ihrer Erreichbarkeit. Wer kein eigenes Auto besitzt, ist dort häufig auf ein begrenztes Angebot des öffentlichen Verkehrs angewiesen. Autonome Fahrzeuge und flexibel einsetzbare Shuttle-Systeme könnten dieses Problem erheblich entschärfen. Künftig könnten Mobilitätsangebote noch bedarfsgerechter organisiert werden, anstatt dauerhaft wenig ausgelastete Linienverkehre vorzuhalten. Gerade für ältere Menschen bedeutet dies mehr Selbstständigkeit. Die Bedeutung räumlicher Entfernung verliert dadurch an Gewicht, da deren Überwindung jenseits der Verfügbarkeit von teurem Fahrpersonal oder eigenen Fahrzeugen möglich wird.

DROHNEN UND INTELLIGENTE VERSORGUNGSNETZE

Die Versorgung dünn besiedelter Räume könnte sich grundlegend verändern. Drohnen werden künftig Medikamente, Laborproben oder dringend benötigte Güter transportieren können. Unterstützt durch digitale Logistiksysteme entstehen neue Versorgungsmodelle, die bislang technisch und wirtschaftlich schwer darstellbar waren.

Wärmewende im Bestand ohne Großbaustelle.

Plug & Heat | Wärmepumpe für die Wohnungswirtschaft.

Alois Müller

Effizient und leise

Für den Bestand entwickelt

Systemlösung statt Stückwerk

Wirtschaftlich über den Lebenszyklus

Seriell gefertigt

Mieterfreundlich



Alois-Müller-Gruppe | Gutenbergstraße 12 | 87781 Ungerhausen
Tel. 08393 9467-0 | www.energy-unit.de | info@energy-unit.de

ENERGY UNIT | PLUG & HEAT
Entdecken Sie den smarten Weg zur neuen Heizung – www.energy-unit.de

Gleichzeitig ermöglichen Sensorik und KI eine intelligente Überwachung von Infrastruktur. Straßen, Brücken, Energienetze oder Wasserleitungen können somit effizienter gewartet und betrieben werden. Dadurch wird es zunehmend möglich, eine höhere Versorgungsqualität sicherzustellen, ohne sämtliche Dienstleistungen dauerhaft vor Ort vorhalten zu müssen.

ENERGIEWENDE ALS NEUE CHANCE FÜR LÄNDLICHE RÄUME

Während Metropolräume vor allem von Wissensökonomie, Dienstleistungen und Forschung profitieren, verfügen viele ländliche Regionen über einen anderen strategischen Vorteil: Fläche. Windenergie, Photovoltaik, Energiespeicher und Wasserstoffwirtschaft benötigen große räumliche Kapazitäten. Viele der Regionen, die demografisch unter Druck stehen, spielen deshalb eine Schlüsselrolle für die klimaneutrale Transformation Deutschlands.

Damit entsteht eine neue Form regionaler Wertschöpfung. Regionen, die lange vor allem als Empfänger von Wirtschaftsleistungen betrachtet wurden, können sich zu zentralen Produzenten einer entscheidenden Zukunftsressource entwickeln: erneuerbarer Energie. Diese Entwicklung kann die wirtschaftlichen Perspektiven stärken und damit die Attraktivität zahlreicher Regionen jenseits der Metropolen erhöhen.

MOBILES ARBEITEN UND NEUE WOHNPRÄFERENZEN

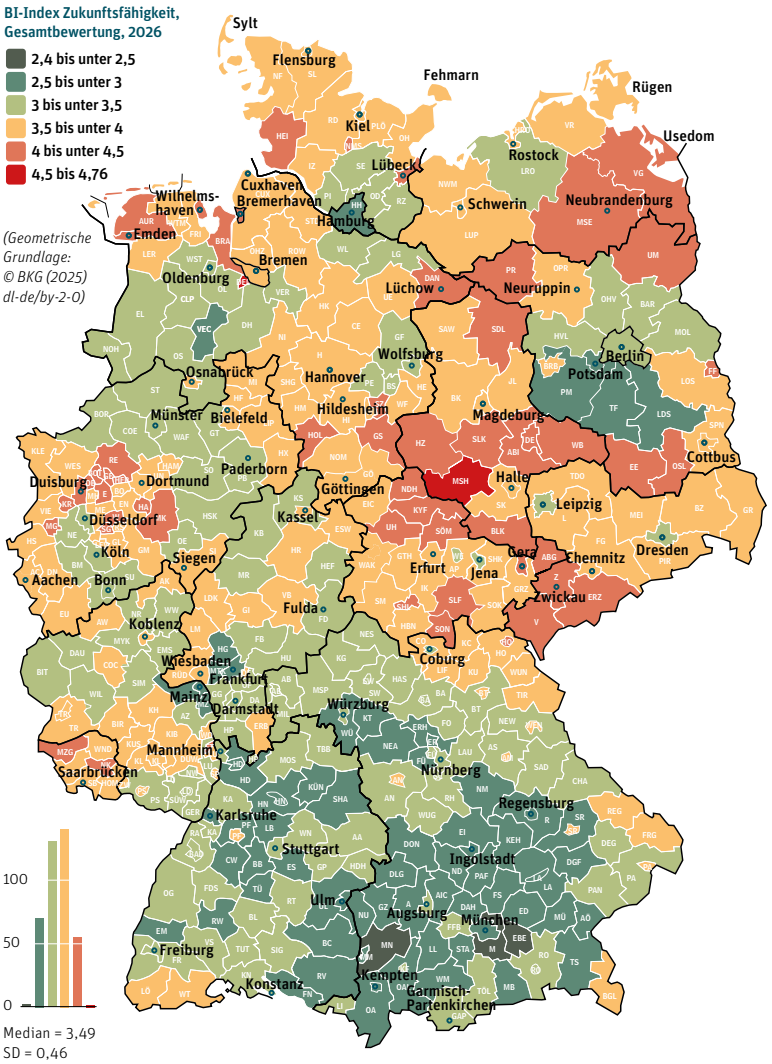
Parallel dazu verändern sich die Anforderungen vieler Menschen an ihren Wohnort. Homeoffice, hybride Arbeitsformen und digitale Zusammenarbeit führen dazu, dass die tägliche Nähe zum Arbeitsplatz an Bedeutung verliert. Pendelwege können damit länger und die Entfernungen zur Arbeit deutlich größer werden.

Gerade kleinere Städte und ländliche Räume verfügen hinsichtlich Wohnqualität, bezahlbarem Wohnraum und Naturnähe häufig über erhebliche Standortvorteile. Sie bieten Wohnraum, der in vielen Ballungsräumen kaum noch bezahlbar ist, sowie Lebensumfelder mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese Attraktivitätsvorteile können dazu beitragen, Wanderungsverluste abzumildern oder sogar Wanderungsgewinne zu erzielen.

FAZIT: DIE ZUKUNFT DEUTSCHLANDS LIEGT NICHT NUR IN DEN METROPOLEN

Deutschland steht vor einer Phase tiefgreifender demografischer und räumlicher Veränderungen. Die demografischen Trends sind vielerorts so ausgeprägt, dass Einwohnerverluste nicht überall vollständig verhindert werden können. Von einer flächendeckenden Renaissance sämtlicher Regionen jenseits der Metropolen ist nicht auszugehen. Einige Orte werden Infrastruktur anpassen, kommunale Einrichtungen zusammenlegen oder auch Wohnungsbestände zurückbauen müssen. Nicht jede Region wird daher wachsen, und nicht jede Region wird ihre heutige Struktur bewahren können.

Die positive Geschichte des Wohnens jenseits der Metropolen lautet daher nicht, dass alle Regionen zu Wachstumsgewinnern werden. Sie lautet vielmehr, dass technischer Fortschritt die Voraussetzungen dafür schafft, dass auch jenseits der Metropolen ein attraktives, modernes und selbstbestimmtes Leben möglich ist. Gleichwertige Lebensverhältnisse müssen nicht überall gleich aussehen. Aber sie können durch die technischen Möglichkeiten, die uns künftig zur Verfügung stehen, an deutlich mehr Orten verwirklicht werden als bisher.



Regionale Unterschiede in der Bewertung der Zukunftsfähigkeit Deutschlands

Quelle: Berlin-Institut und Wüstenrot Stiftung (2026): Die demographische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig Deutschlands Regionen in Zeiten des Strukturwandels sind. Berlin, S.8.



Anzeige

Energiesystem und Tarife wachsen zusammen

MiSpeL, EEG-Novelle, AgNes, CO2-Preis: Die Regulierung macht das Mehrfamilienhaus zum Marktteilnehmer. Die Wohnungswirtschaft braucht dabei vor allem Planbarkeit. Sie entsteht dort, wo Tarif und Energiesystem gemeinsam gesteuert werden.

Photovoltaik, Mieterstrom, Speicher, Ladeinfrastruktur, Wärme und Energiemanagement wachsen im Mehrfamilienhaus zu einem System zusammen. Die Regulierung beschleunigt das gerade spürbar – und verändert, wie Energie beschafft, abgerechnet und vergütet wird.

VIER REGELWERKE, EINE RICHTUNG

Am 1. Oktober 2026 hat die Bundesnetzagentur die MiSpeL-Festlegung beschlossen: Speicher und bidirektionale Ladepunkte dürfen Solar- und Netzstrom mischen und am Markt agieren, ohne die EEG-Förderung für den Solarstrom zu verlieren. Die EEG-Novelle, derzeit im Bundestag, soll die feste Einspeisevergütung für Neuanlagen ab 2027 schrittweise durch die Direktvermarktung ersetzen.

Mit AgNes will die Bundesnetzagentur die Netzentgelte ab 2029 neu ordnen: Kapazität wird stärker bepreist, auch Speicher und Einspeiser sollen sich an den Netzkosten beteiligen. Und der CO2-Preis soll 2027 im Korridor von 55 bis 65 Euro je Tonne bleiben, bevor ab 2028 der europäische Emissionshandel den Preis bestimmt – ein weiterer Treiber für die Elektrifizierung der Wärme. Die gemeinsame Botschaft: Wert entsteht künftig weniger durch garantierte Vergütungen als durch Flexibilität.

PLANBARKEIT BLEIBT DIE WÄHRUNG

Darin liegt ein Zielkonflikt. Wohnungsunternehmen, Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften brauchen kalkulierbare Preise – für Abschlagszahlungen, Nebenkostenabrechnung und Mieterstromtarif. Wer seine Liegenschaft ungesteuert in den Spotmarkt laufen lässt, erhält täglich schwankende Preise und muss diese gegenüber Anlagenbetreibern, Bewohnern und Nutzern auch noch abrechnen. Im Verwaltungsalltag ist das kaum leistbar.

WER PROGNOSTIZIERT, KANN DEN PREIS HALTEN

Auflösen lässt sich der Konflikt, wenn Tarifwelt und Systemwelt zusammenkommen. Nur wer die Prognosen für das Gebäude erstellt – PV-Ertrag, Ladebedarf, Wärmelast, Speicherstand –, kennt die Freiräume. Und nur wer die Freiräume kennt, kann das Energiemanagement steuern, auf die Energiemärkte reagieren und das Preisrisiko übernehmen. Für die Liegenschaft heißt das: ein fester Preis statt täglicher Überraschungen.

Zugleich wird nutzbare Flexibilität vermarktbar – ob PV-Überschuss, Speicher oder bidirektionales Laden. Die Erlöse aus der Direktvermarktung können als Vergütung an jene zurückfließen, die Anlagen betreiben oder Flexibilität bereitstellen: Eigentümer, Bewohner und Nutzer.

Genau hier setzt EnBW immo+ an: Energietarife, digitale Services, Ladeinfrastruktur sowie PV- und Mieterstromlösungen werden als ein System gedacht – damit die Wohnungswirtschaft planbare Preise erhält und an der Flexibilität ihrer Gebäude teilhat.

Interessiert?
Informieren Sie sich über die wachsende immo+ Systemwelt unter https://immoplus.online/.

EnBW Energie Baden-Württemberg AG
Schelmenwasenstr. 15
70567 Stuttgart
Tel.: +49 711 289-81717
immoplus@enbw.com
https://immoplus.online/



STECKBRIEF
5 Geschosse · 13 Wohnungen · 639 m²
Wärmepumpe 24 kW + 6 kW Heizstab
PV 15 kWp + 15 kWh Speicher

Heizen, Kühlen und Solarstrom:
EIN SYSTEM. DREI LÖSUNGEN. NULL MIETERMEHRBELASTUNG.

Ein klassischer Fünfgeschosser mit 13 Wohnungen, umgebaut im bewohnten Zustand: In Dippoldiswalde wird ein Mehrfamilienhaus heute mit Wärmepumpe und Deckenmodulen beheizt, im Sommer temperiert und mit Solarstrom versorgt. Das Projekt zeigt, dass die Wärmewende im Bestand zu vertretbaren Kosten umsetzbar ist – und unter welchen Bedingungen.

DIE GRÖSSTE BAUSTELLE LIEGT IM BESTAND

Neubauten lassen sich heute ohne fossile Energie planen. Die eigentliche Herausforderung der Wärmewende liegt im Bestand: in bewohnten Mehrfamilienhäusern, deren Heizkörper auf hohe Vorlauftemperaturen ausgelegt sind und deren Mieten sozial tragfähig bleiben müssen. Genau hier setzt das Projekt an, das die Wohnungsgenossenschaft Dippoldiswalde gemeinsam mit Enloc und dem Deckensystempartner Hecopan umgesetzt hat.

DAS GEBÄUDE ALS ENERGIESYSTEM

Statt nur den Wärmeerzeuger zu tauschen, wurde das Haus als Energiesystem geplant. Eine Wärmepumpe mit 24 Kilowatt (kW), ergänzt um einen 6-kW-Heizstab für Lastspitzen, versorgt vorgefertigte Deckenmodule, die über neue Leitungsstränge angebunden sind. Die großen Übertragungsflächen kommen mit niedrigen Vorlauftemperaturen aus – gute Betriebsbedingungen für die Wärmepumpe. Im Sommer temperiert dasselbe Netz die Räume moderat. Eine Photovoltaikanlage mit 15 Kilowatt-Peak (kWp) und ein Speicher mit 15 Kilowattstunden (kWh) liefern Strom direkt im Gebäude.

UMBAU OHNE AUSZUG

Die Deckenmodule sind werkseitig weitgehend vorgefertigt, sodass zwei Monteure sie direkt in der Wohnung montieren können. Ein Schutz- und Staubkonzept, ein wohnungsgenauer Taktplan und frühe Bewohnerkommunikation machten die Arbeiten ohne Leerzug möglich. Der Umbau einer Dreiraumwohnung dauert rund eine Woche.

KÜHL IM HITZESOMMER

Wie das System im Sommer wirkt, zeigte eine Live-Messung beim Fachtermin mit GdW und VSWG: 38 °C an der Westfassade, 25 °C in der sanierten Wohnung – ganz ohne Klimaanlage. Das ist eine Momentaufnahme, kein standardisierter Leistungsnachweis.

Praxisbeispiel Dippoldiswalde

WÄRMEWENDE IM BESTAND

38 °C
draußen

25 °C
in der Wohnung –
ohne Klimaanlage



Wärmepumpe



Technikraum im Keller



Deckenmodul

WAS ES KOSTET – UND WAS ES SPART

Die Baukosten belaufen sich auf rund 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für die bezugsfertige Lösung inklusive Wärmepumpe, Flächenheizung, Strängen, Installation, Trockenbau und Malerarbeiten. Für die Mieterinnen und Mieter sinken die Betriebskosten gegenüber Gas oder Fernwärme um rund 1,50 Euro je Quadratmeter und Monat. Genau diese Ersparnis kann die Maßnahme refinanzieren: keine finanzielle Mehrbelastung – und dafür ein Zuhause, das schon heute für die Zukunft gerüstet ist.

ÜBERTRAGBAR – NACH PRÜFUNG

Als Eignungsrichtwert nennt das Projekt einen Wärmebedarf von bis zu 120 kWh/m²a – eine Orientierung, keine harte Grenze. Wohnungsunternehmen sollten in vier Schritten vorgehen:

- Bestand erfassen
- System auslegen
- Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus rechnen
- Bauablauf planen

Was es baulich braucht, ist überschaubar: ein kleiner Technikraum im Keller, Steigstränge über den Hausflur und eine wohnungsweise Verteilung über den Korridor in die Zimmer. Damit ist das Konzept in vielen Beständen der Wohnungswirtschaft umsetzbar.

Über die Heizkosten entscheidet die Effizienz der Wärmepumpe – und die beginnt mit der Wärmeverteilung.

Dippoldiswalde ist keine Universallösung, aber eine praktisch erprobte Option: Heizen, Kühlen, PV-Strom – vertretbare Kosten – bewohnter Zustand – funktioniert.

ÜBER DIE HEIZKOSTEN ENTSCHEIDET DIE EFFIZIENZ DER WÄRMEPUMPE – UND DIE BEGINNT MIT DER WÄRMEVERTEILUNG

Vorlauftemperatur		Arbeitszahl		Heizkosten
niedrig	›	≥ 3,5*	›	≤ 0,63 €
Deckenmodule		effiziente Wärmepumpe		je m² und Monat

* In mehreren Projekten nachgewiesen. Gilt bei 120 kWh/m²a Wärmebedarf und 22 ct/kWh Strompreis.

Prüfen & loslegen — laut Projektunterlagen

VORAUSSETZUNG Wärmebedarf des Gebäudes	≤ 120** kWh/m²a
INVESTITION Baukosten, bezugsfertig	ca. 600 €/m²
BETRIEBSKOSTEN ALT → NEU je m² Wohnfläche und Monat, ohne Warmwasser	1,60–2,10 € › ≤ 0,63 € ≈ 1,50 € Ersparnis

** Orientierungswert, keine harte Grenze

MELDUNGEN & News

GdW veröffentlicht Arbeitshilfe zu IT-Sicherheit

Zunehmende Hacking-Angriffe, auch auf kleine und mittelständische Wohnungsunternehmen, verdeutlichen, wie wichtig es für die Wohnungswirtschaft als Verwalter großer Mengen sensibler Daten ist, sich mit den Themen Informations- und IT-Sicherheit auseinanderzusetzen. Die Auswirkungen eines erfolgreichen Angriffs auf einzelne Mitarbeitende sind für das Unternehmen dabei enorm und reichen von Reputationsschäden und Betriebsunterbrechungen bis hin zu hohen Kosten für die Wiederherstellung einzelner Systeme. Mit der Arbeitshilfe stellt der GdW aufbauend auf ISO-Richtlinien und BSI-Grundschutz einen risikobasierten Ansatz mit konkreten Fragestellungen und empfohlenen Mindestmaßnahmen vor, wie sich Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Größenklassen dem vielschichtigen Thema nähern können.
Informationen zur Bestellung finden Sie unter www.gdw.de im Bereich Downloads

Neu: Studierenden-Abo für „Wohnungswirtschaft online“

Für Studierende gibt es jetzt ein kostenloses Abo-Modell für „Wohnungswirtschaft online“. So kann der Nachwuchs der Branche stets über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben. So wird auch den Entscheidern von morgen der Zugang zu relevanten Informationen erleichtert.
Jetzt reinschauen unter www.wohwi.online



DIGITALE PLATTFORM FÜR GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDEVERSORGUNG

Stromnetz Berlin hat ein Portal für die Anmeldung und Abwicklung gemeinschaftlicher Gebäudeversorgungen (GGV) freigeschaltet. Anlagenbetreibende können dort unter anderem neue Photovoltaikanlagen anmelden, bestehende Messkonzepte ändern und später die Teilnehmenden der GGV verwalten. Der Berliner Verteilnetzbetreiber bildet auf seiner Website insgesamt 10 Schritte ab, von der Prüfung der Voraussetzungen über die Anmeldung der Erzeugungsanlage und den Einbau intelligenter Messsysteme bis zur laufenden Verwaltung und Abrechnung. Stromnetz Berlin schreibt, die Bearbeitung erfolge wegen der erwarteten Nachfrage nach einem „standardisierten Verfahren, das Transparenz und Diskriminierungsfreiheit gewährleistet".
Mehr dazu unter www.vnb-transparenz.de



Abbildungen: © GdW; pixabay

GLASFASERAUSBAU: GERICHTE STÄRKEN RECHTE VON WOHNUNGSEIGENTÜMERN

Das Landgericht Wiesbaden hat eine Klage der Telekom Deutschland gegen die Nassauische Heimstätte (NHW) wegen geplanter Glasfaseranschlüsse abgewiesen. Das Oberlandesgericht Frankfurt beabsichtigt, die Berufung der Telekom zurückzuweisen. Nach Auffassung der Gerichte besteht keine Duldungspflicht, wenn ein Wohnungsunternehmen bereits ein eigenes Glasfasernetz plant oder umsetzt und anderen Anbietern diskriminierungsfreien Zugang ermöglicht. Zusätzliche parallele Leitungen seien nicht erforderlich und könnten das Eigentum unzumutbar beeinträchtigen.

https://tinyurl.com/25qq7bsk



AI generated

NEW bauhaus Festival: Wohnen jenseits der Metropolen neu denken

Beim NEW bauhaus Festival am 2. und 3. September 2026 in Weimar diskutierten Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Politik, Wissenschaft und Praxis über die Zukunft des Wohnens jenseits der Metropolen. Im Mittelpunkt standen neue Mobilitäts- und Logistiklösungen für ländliche Räume, das Verhältnis von Stadt und Land sowie sozialer Zusammenhalt im wirtschaftlichen Wandel. GdW-Vorstand Dr. Christian Lieberknecht warb für serielles und modulares Bauen, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Zudem forderte er die Verabschiedung des angekündigten Gebäudetyp-E-Gesetzes zur Senkung der Baukosten.

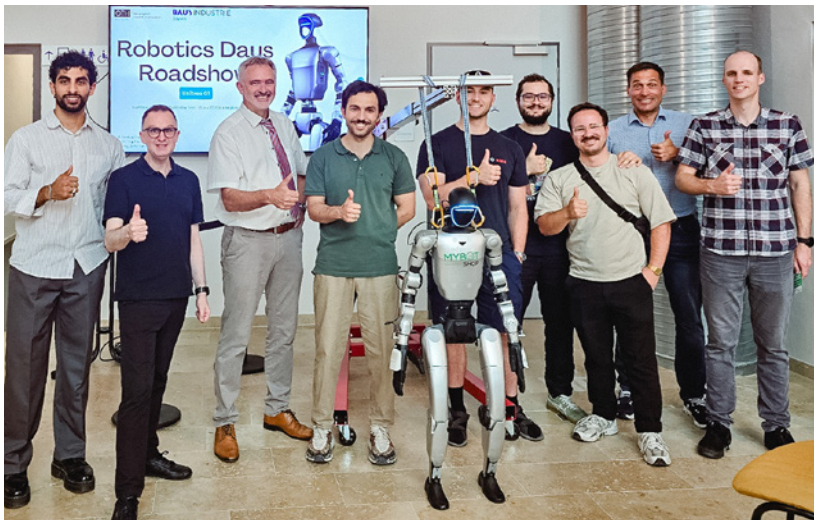
https://tinyurl.com/24k98sxm



BAUSTELLE TRIFFT ROBOTIK: Warum die Bauindustrie neue Partner braucht

Digitalisierung, Building Information Modeling (BIM), Künstliche Intelligenz und Robotik gehören längst zu den wichtigsten Zukunftsthemen der Bauwirtschaft. Der Bayerische Bauindustrieverband (BBIV) beschäftigt sich seit vielen Jahren mit diesen Entwicklungen und begleitet seine Mitgliedsunternehmen als Informationsgeber, Vernetzer und Interessenvertreter bei der Einordnung neuer Technologien. Dazu gehören zahlreiche Veranstaltungen, Veröffentlichungen und Netzwerke ebenso wie die Förderung des Erfahrungsaustauschs zwischen Bauunternehmen, Forschungseinrichtungen und Start-ups.

Bereits Ende 2025 veröffentlichte der Verband seinen KI-Leitfaden „KI-Potenziale der Bauindustrie“, der anhand zahlreicher Praxisbeispiele konkrete Einsatzmöglichkeiten für Unternehmen aufzeigt. Auch die Themen BIM, digitale Genehmigungsverfahren, digitale Zwillinge und datenbasierte Prozesse werden kontinuierlich durch Arbeitskreise, Fachveranstaltungen und Publikationen begleitet.



Bei den Robotics Days werden Systeme und Ideen mit den Anforderungen aus der Praxis abgeglichen.

Aus Sicht der Bauindustrie ist Digitalisierung dabei kein Selbstzweck. Im Mittelpunkt stehen vielmehr neue Spielräume für mehr Produktivität, Prozesssicherheit sowie technische und terminliche Qualität. Der entscheidende Nutzen entsteht dort, wo Medienbrüche vermieden, Informationen besser genutzt und Abläufe effizienter gestaltet werden. Vorfertigung und Automatisierung spielen dabei eine wichtige Rolle, reichen allein aber nicht aus. Erst im Zusammenspiel mit verlässlichen Daten, digitalen Prozessen und den Erfahrungen der Menschen auf den Baustellen entstehen spürbare Verbesserungen.

ROBOTIK BRAUCHT DIE ECHTE BAUSTELLE

Besonders dynamisch entwickeln sich derzeit die Bereiche Künstliche Intelligenz und Robotik. Neue Sensorik, leistungsfähige Software, KI-Agenten und erhebliche Fortschritte bei Robotik-Hardware sorgen weltweit für Aufmerksamkeit. Gleichzeitig zeigt sich, dass zwischen innovativen Technologieentwicklern und der Baupraxis oft noch erhebliche Distanzen bestehen. Viele Robotik-Entwicklungen entstehen in Laboren, Forschungszentren oder jungen Technologieunternehmen, während Bauprojekte unter den anspruchsvollen Bedingungen realer Baustellen stattfinden.

Genau an dieser Schnittstelle setzt der BBIV mit seinen Aktivitäten im Bereich Baurobotik an. Ziel ist es, Kontakte zwischen Bauunternehmen, Forschung, Start-ups und Technologieanbietern zu schaffen und den Austausch zu fördern. Im Mittelpunkt steht dabei die Überzeugung, dass Robotik für die Baustelle nicht allein am Schreibtisch oder im Labor entwickelt werden kann. Baustellen sind komplexe Lernumgebungen mit wechselnden Bedingungen, unterschiedlichen Gewerken, Zeitdruck, Sicherheitsanforderungen und häufig unvorhersehbaren Situationen. Wer Robotik für die Bauwirtschaft entwickeln möchte, benötigt deshalb den direkten Austausch mit den Menschen, die tagtäglich Verantwortung auf Baustellen tragen.

MIT EINER ROADSHOW IN DIE PRAXIS

Die Robotics Days des BBIV verfolgen genau diesen Ansatz. In den vergangenen Veranstaltungen wurden Bauunternehmen, Forschungseinrichtungen, Hochschulen, Start-ups und Technologieanbieter zusammengebracht, um Systeme und Ideen unmittelbar mit den Anforderungen der Praxis abzugleichen. Dabei geht es nicht nur um spektakuläre Technikdemonstrationen, sondern vor allem um die Frage, welchen konkreten Beitrag eine Lösung im Bauprozess leisten kann. Wo können körperlich belastende Tätigkeiten unterstützt werden? Welche Arbeiten lassen sich präziser oder sicherer ausführen? Welche Aufgaben eignen sich für eine Teilautomatisierung? Und wie müssen Systeme gestaltet sein, damit sie tatsächlich auf Baustellen eingesetzt werden können?

Aktuell gewinnen insbesondere humanoide Robotik und agentische KI an Bedeutung. Noch stehen viele Entwicklungen am Anfang. Dennoch zeichnet sich ab, dass intelligente Assistenzsysteme künftig eine immer wichtigere Rolle übernehmen könnten. Damit diese Technologien ihren Weg in die Baupraxis finden, braucht es jedoch reale Anwendungsszenarien, Testmöglichkeiten und den kontinuierlichen Dialog zwischen Entwicklern und Anwendern. Die Baustelle muss zum Lernfeld für Robotik werden, während Robotikentwickler die besonderen Rahmenbedingungen der Baustelle verstehen lernen.

Mit der Robotics Days Roadshow erweitert der BBIV dieses Konzept um kompakte öffentliche Veranstaltungen an wechselnden Standorten. Die Roadshow soll niederschwellige Kontaktmöglichkeiten schaffen, Innovationen sichtbar machen und neue Kooperationen anstoßen. Sie richtet sich gleichermaßen an Unternehmen der Bauwirtschaft, Wohnungsunternehmen, Forschungseinrichtungen, Start-ups und Technologieanbieter.

Autor: Martin Schneider
Bayerischer Bauindustrieverband e.V.
Building Lab

Robotics Days Roadshow der Bayerischen BAUINDUSTRIE

Interessierte, die über zukünftige Robotics Days, Demonstrationen und Netzwerkveranstaltungen informiert werden möchten, können sich jederzeit an Martin Schneider wenden.

Anfragen zur Aufnahme in den Einladungsverteiler bitte per E-Mail an: m.schneider@bauindustrie-bayern.de

So wächst Schritt für Schritt ein Netzwerk, das dazu beitragen soll, dass Robotik und Baustellenpraxis künftig noch enger zusammenfinden.

Digitalisierung und Nachhaltigkeit für Ihre Immobilien.



Innovative Lösungen für die Immobilie der Zukunft.

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

minol.de

Minol

TKG-Gesetzentwurf: MEHR DULDUNGSPFLICHTEN, KEINE AUSBAUANREIZE



Dr. Claus Wedemeier, Referatsleiter Demografie, Digitalisierung beim Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW

Anfang Oktober 2026 hat der Bundestag in erster Lesung den von vielen Netzbetreibern und der Wohnungswirtschaft kritisierten Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des TKG und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den TK-Netzausbau – TKG-Änderungsgesetz 2026 (TKG-E) in den federführenden Ausschuss für Digitalisierung und Staatsmodernisierung verwiesen. Statt, wie nach Vorlage des Referentenentwurfs gefordert, Tempo, Planungssicherheit und Kooperation beim Glasfaserausbau zu stärken, drohen unverändert neue bürokratische Hürden, Eingriffe in Eigentumsrechte und massive Wettbewerbsverzerrungen zulasten mittelständischer Netzbetreiber und der Wohnungsunternehmen. Das parlamentarische Verfahren soll ambitioniert zum kommenden Jahreswechsel abgeschlossen werden.

RECHT AUF GLASFASERVOLLAUSBAU FÖRDERT „HANDTUCHWERFEN"

Mit der Einführung eines Vollausbaurechtes gemäß § 144 TKG-E will der Gesetzgeber Gebäudeeigentümer verpflichten, einen Glasfaservollausbau durch Netzbetreiber auf deren Kosten zu dulden, sofern keine gebäudeinternen Glasfaser-Verkabelungen vorhanden sind. Im Gesetzentwurf wurden mehrfach vorgeschlagene erweiterte Ablehnungsgründe und deutlich längere Antwort- und Entscheidungsfristen zugunsten der Wohnungsunternehmen, die zu mehr Rechtssicherheit und einem schnelleren Glasfaserausbau geführt hätten, nicht berücksichtigt. Lediglich für Wohnungseigentümergemeinschaften ist eine minimale Verlängerung der Erklärungsfrist vorgesehen. Im Ergebnis werden die Regelungen ein befürchtetes „Handtuchwerfen" seitens marktstarker Anbieter auf die attraktivsten Bestände zu Lasten mittelständischer Betreiber und der Wohnungsunternehmen eher befördern als verhindern. Die neu eingeführte Vorschrift, dass eine Einigung über den Leitungsweg innerhalb eines Gebäudes nach „billigem Ermessen" zu erzielen ist, dürfte Kooperationsanreize der Betreiber weiter vermindern.

NEUES GDW-GUTACHTEN FORDERT GLEICHBEHANDLUNG BEIM ZUGANG ZU GLASFASERNETZEN

Die mit § 22b TKG-E eingeführten problematischen Zugangspflichten zu bestehenden Glasfaser-Gebäudenetzen wurden unverändert aus dem Referentenentwurf übernommen. Damit gilt, dass die Regelung marktstarke Unternehmen begünstigen wird. Insbesondere wird kritisiert, dass die Bundesnetzagentur (BNetzA), die im Streitfall über das Ob und das Wie eines Zugangs entscheidet, von Entgeltgrundsätzen im begründeten Einzelfall abweichen darf. Hier könnte ein Einfallstor bestehen, dass auch künftig eine Gleichbehandlung bei den Zugangsentgelten von Netzen der Netzbetreiber und der Wohnungswirtschaft nicht zwingend gewährleistet ist.



Pro Gleichbehandlung liefert aktuell ein vom GdW beauftragtes und von mehreren Wohnungsunternehmen und der TKI, Chemnitz, unterstütztes ökonomisches Gutachten die wissenschaftliche Basis. Die unter der wissenschaftlichen Leitung von Prof. Dr. Jens Böcker (Professor für Marketing an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und Geschäftsführer des Beratungshauses Böcker Ziemen GmbH) erstellte Kurzstudie „Finanzierung von Glasfaser-Gebäudenetzen (NE4): Gleichbehandlung aller Netzinvestoren" belegt, dass investierende Wohnungsunternehmen den gleichen Refinanzierungserfordernissen wie investierende Netzbetreiber unterliegen. Somit ist auch eine Gleichbehandlung mit den für Netzbetreiber geltenden Zugangsentgelten geboten.

Das Gutachten widerspricht insbesondere der Argumentation des WIK Wissenschaftliches Institut für Infrastruktur und Kommunikationsdienste GmbH, das beim Zugang zu Netzen der Wohnungsunternehmen deutlich geringere oder keine Entgelte für angemessen hält. Das WIK berät zum TKG das Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS). Die Gutachter des GdW weisen hingegen nach, dass Zugangsentgelte so auszugestalten sind, dass allen Erstinvestoren, also Netzbetreibern und Wohnungsunternehmen gleichermaßen, eine auskömmliche Refinanzierung ermöglicht wird. Empfohlen wird, die Bundesnetzagentur zur Aufstellung von Entscheidungsleitlinien zu verpflichten, die eine Gleichbehandlung der von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern errichteten Glasfasernetze beinhalten.

INTENSIVE BEGLEITUNG DES PARLAMENTARISCHEN VERFAHRENS

Auch in zahlreichen weiteren Details, wie dem Glasfaserbereitstellungsentgelt, bleibt der Gesetzentwurf hinter den Erwartungen zurück. GdW, Regionalverbände und Unternehmen versuchen derzeit gemeinsam, dringend notwendige Verbesserungen und Korrekturen insbesondere bei den Themen Vollausbaurecht und Zugang zu Glasfasernetzen im parlamentarischen Verfahren zu erreichen. Allerdings sind die Erwartungen begrenzt. Das Vollausbaurecht ist politisch gesetzt, einzelne Digitalpolitiker möchten die bestehenden zu kurzen Fristen sogar eher kürzen statt verlängern. Beim Thema Zugang zu Glasfasernetzen könnten die Aussichten besser sein, dass die neue GdW-Studie Wirkung bei der BNetzA im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Investoren entfalten kann.

Lesen Sie die Stellungnahme der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Haus & Grund: https://tinyurl.com/2b53vbkq

Abbildungen: Dhita frans/Shutterstock.com

WER BIN ICH – UND WENN JA, WIE WEISE ICH ES NACH?

Die EUDI-Wallet



Timo Wanke
Wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW-Referat Digitalisierung; Mitgliederbetreuer in der Geschäftsstelle des DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft

Mit dem Jahreswechsel könnte auch der Prozess, wie Wohnungsunternehmen mit Mietern vor Abschluss eines Mietvertrages oder der Freischaltung für das Mieterportal kommunizieren, vollkommen neu gedacht werden: Die „EUDI-Wallet" digitalisiert Authentisierungsprozesse und bietet enormes Potenzial für den Staat, die Bürger und die Wohnungswirtschaft.

Wenn es um das Zusammenspiel zwischen Behörden, Mietinteressenten und Wohnungsunternehmen geht, hat sich seit Asterix' legendärem Passierschein A38 zwar einiges digitalisiert, an der Logik aber wenig geändert: Die Kommune stellt einen Wohnberechtigungsschein (WBS) einem Antragsberechtigten aus. Dieser bewirbt sich um eine Wohnung beim Wohnungsunternehmen, reicht hierfür Unterlagen wie WBS, Schufa-Auskunft oder Personalausweiskopie ein, um dann den Mietvertrag zu unterzeichnen und die Wohnungsgeberbestätigung zu erhalten. Die Rückgabe der Wohnungsgeberbestätigung an die Kommune im Tausch gegen eine Meldebestätigung vervollständigt das Dreieck aus Briefen, E-Mails und umständlichen Registrierungsprozessen für digitale Vermietungsportale mit noch umständlicheren Video-Ident-Verfahren.

Die Frage „Wie weise ich anderen nach, dass ich wirklich ich bin, tatsächlich an der angegebenen Adresse wohne und zur Anmietung einer geförderten Wohnung berechtigt bin?" wird aktuell überwiegend im Dokumenten-Format beantwortet. 2027 geht mit „d-you" nun eine staatliche App live, die genau hier ansetzt: Bürgern wird es ermöglicht, sich digital zu authentisieren und verschiedene andere „offizielle" Nachweise – angefangen beim Personalausweis und erweiterbar auf sämtliche Dokumentenarten wie Führerschein, WBS oder Meldebescheinigungen – rechtssicher auf dem Smartphone zu speichern und gegenüber Behörden oder Unternehmen bereitzustellen.

Aus dem Dokumenten-Ping-Pong zwischen Kommune, Wohnungsunternehmen und Bürger wird somit ein vollständig digitalisierter Prozess: Die Online-Authentisierung via d-you-App ersetzt den Registrierungsbrief für das Mieterportal, der Wohnberechtigungsschein der Kommune wird zum digitalen Nachweis, der dem Wohnungsunternehmen rechtssicher und überprüfbar mit einem Klick bereitgestellt wird.

Grundlage für die App ist die novellierte eIDAS-Verordnung, die europaweit die Einführung einer Wallet (European Digital Identity-Wallet oder kurz „EUDI-Wallet") mitsamt „elektronischen Attributsbescheinigungen" – also den soeben beschriebenen digitalen Nachweisen – vorschreibt. Wallets sind digitale Brieftaschen für das Handy und vielen bereits aus der Privatwirtschaft, beispielsweise von Apple oder Google, für das Speichern von Kinotickets oder der Bordkarte vertraut. Die EUDI-Wallet hingegen, die in Deutschland zum 02.01.2027 unter der Bezeichnung d-you live gehen wird, ist ein staatlicher Dienst und daher auch für im behördlichen Kontext ausgegebene Dokumente geeignet. Entwickelt von der Bundesagentur „SPRIND" ist die Wallet zudem ein Meilenstein im Kontext digitaler Souveränität, da die bisherigen Wallets zumeist von amerikanischen Unternehmen betrieben werden.

Anders als bestimmte private Unternehmen zum Beispiel im Banken- oder Energiesektor sind

Wohnungsunternehmen nicht verpflichtet, die d-you-Wallet als Authentisierungskanal zu akzeptieren. Ohnehin wird es – so zeigt es die schleppende Etablierung des Online-Personalausweises – auch bei der d-you-App Monate, wenn nicht Jahre dauern, bis ein relevanter Bevölkerungsanteil die Wallet im täglichen Leben verwendet. Für die Wohnungswirtschaft wäre eine baldige Durchdringung und eine Integration der Authentifizierungsmöglichkeit in die gängigen CRM- und ERP-Systeme nur wünschenswert: Von der Bereitstellung überprüfbarer Nachweise wie Personenstammdaten und WBS mit direkter Datenübernahme in die Unternehmens-Software bis hin zur Einsparung von umständlichen Identifizierungsverfahren wie dem Registrierungsbrief oder dem Video-Ident-Verfahren beispielsweise in Vermietungssoftware oder Mieterportal gibt es viele spannende Use-Cases in Vermietung und Mieterbetreuung.

Auch der GdW hat das Thema EUDI-Wallet daher aufgegriffen und mögliche Use-Cases auf dem Wohnzukunftstag vorgestellt. Gemeinsam mit einer kleinen Projektgruppe Hamburger Genossenschaften sowie den Software-Anbietern Immomio und Mietz unterstützen wir die mit der Entwicklung der App beauftragte Bundesagentur SPRIND dabei, die Wallet möglichst praxisnah auszugestalten. Mit einem Rundschreiben sowie einem Webinar haben wir außerdem die Mitgliedsunternehmen informiert und vor allem motiviert, sich frühzeitig mit den eigenen Prozessen zu beschäftigen, Potenziale für digitale Wege der Mieter-Authentifizierung zu erkennen und mit den betreffenden Software-Anbietern ins Gespräch zu kommen, um CRM und ERP ab 2027 „EUDI-Wallet-ready“ zu gestalten.



Auf dem WohnZukunftsTag 2026 diskutieren Clemens Schleupner (SPRIND), Alina Häusler (Gem. BG Bergedorf-Bille eG), Stefan Williamson (Immomio) und Lena Tuckermann (Mietz) moderiert von Timo Wanke (GdW) (v.l.n.r.) über die Chancen der neuen Wallet.

MELDUNGEN & News

GUIDO SCHWARZENDAHL ERNEUT PRÄSIDENT VON CO-OPERATIVE HOUSING INTERNATIONAL

Guido Schwarzendahl, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Bauverein Halle & Leuna eG mit Sitz in Halle (Saale), wurde am 17. Oktober 2026 in Panama City auf der Generalversammlung von Co-operative Housing International erneut als Präsident bestätigt. Co-operative Housing International ist als Nichtregierungsorganisation (NGO) Vertreter von Wohnungsgenossenschaften weltweit. Schwarzendahl hat dieses Amt seit 2022 inne und wird mit der neuen Bestellung bis zum Jahr 2030 die Geschicke der weltweiten Genossenschaftsorganisation entscheidend prägen.





25 Jahre Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) hat in Berlin ihr 25-jähriges Bestehen gefeiert. Seit der Gründung 2001 fördert der gemeinnützige Verein den fachlichen Austausch zwischen Deutschland und Ländern Mittel- und Osteuropas zu Themen wie Gebäudesanierung, Energieeffizienz und nachhaltiger Stadtentwicklung. Beim Jubiläum standen neben der energetischen Transformation und bezahlbarem Wohnraum auch die Unterstützung der Ukraine und der künftige Wiederaufbau im Mittelpunkt. Vertreter aus Politik, Wohnungswirtschaft und Partnerorganisationen diskutierten über die Perspektiven der internationalen Zusammenarbeit.



GdW-Präsident Axel Gedaschko in der Diskussionsrunde mit Staatssekretär Olaf Joachim, Corinna Enders (dena), Klaus Leuchtmann (EBZ), Sven Harke (Gewobag), Hans-Jürgen Gaudig (BBP) und Moderatorin Lisa Zeisluft (GdW) (v. r.)

Podcast „Der Konstruktivist": Wie die Zukunft des Bauens aussieht

Sowohl GdW-Präsident Axel Gedaschko wie auch Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser waren zu Gast im Podcastformat „Der Konstruktivist" von All3. Der Podcast ist eine Gesprächsreihe über die Zukunft des Bauens, des Wohnens und der Stadt. Mit Wulf von Borzyskowski sprach Gedaschko über den Investitionsstau im Bestand, den Rückbau und die Wiederverwendung von Plattenbauten und die Frage, ab welcher Skalierung serielles Bauen für Wohnungsunternehmen aufgeht. In der Folge mit Ingeborg Esser geht es um den Rückgang des Sozialwohnungsbestands, den EH40-Standard als Bremse für bezahlbaren Wohnungsbau und die Frage, was serielles Bauen vom Sonderweg zum neuen Normal braucht.



Beide Folgen finden Sie auf dem YouTube-Kanal von All3 unter www.youtube.com/@All3channel

INGEBORG ESSER ENGAGIERT SICH IM BEIRAT DER WIRTSCHAFTSPRÜFERKAMMER

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, wurde in den Beirat der Wirtschaftsprüferkammer (WPK) gewählt. Der Beirat zählt zu den zentralen Gremien der beruflichen Selbstverwaltung und wirkt an grundlegenden Fragen des Berufsrechts sowie der strategischen Ausrichtung der Kammer mit. Sie will sich in den kommenden vier Jahren für die Belange des Berufsstands einsetzen und die Perspektive der Prüfungsverbände im GdW, DGRV und Deutschen Sparkassen- und Giroverband einbringen.

Alte PVC-Fenster werden zum Rohstoff für Neues

Der GdW startet gemeinsam mit der profine Group/Kömmerling und AGC GLASS EUROPE ein Modellvorhaben zum Recycling ausgebauter PVC-Fenster. Ziel ist es, praxistaugliche Prozesse zu entwickeln, um die Fenster aus Wohnungsbeständen systematisch zu erfassen, aufzubereiten und wieder in den Produktionskreislauf einzubringen. Bei einem Workshop und einer Werksbesichtigung in Pirmasens analysierten die Partner bestehende Abläufe und planten die nächsten Schritte. Nun sucht der GdW größere Sanierungsvorhaben, um die Prozesse zu erproben und Erkenntnisse für eine breitere Anwendung in der Wohnungswirtschaft zu gewinnen.



Fabian Viehrig, Leiter des Referats Bauen & Technik im GdW (l.), in Pirmasens bei profine

Abbildungen: © GdW; profine

BEI UNS IST ZUHAUSE

Gutes Wohnen – Gutes Leben – Gutes Klima!

STAFFEL 3

FOLGE 1





FOLGE 2



Die Wohnungswirtschaft gestaltet die Zukunft des Wohnens – bezahlbar, klimafreundlich und sozial: In sechs neuen Folgen der GdW-Videoreportage „Bei uns ist Zuhause" zeigen konkrete Projekte, wie die über 3.000 Genossenschaften und Unternehmen des Verbunds die drängendsten Fragen der Branche beantworten: von der Wohnungsnot über die Wärmewende bis zum demografischen Wandel. Die dritte Staffel beleuchtet innovative Ansätze wie das „Haus (fast) ohne Heizung", den Einsatz digitaler Tools und das neue Gebäudeenergiegesetz – und sie fragt, wie Quartiere für alle Generationen lebenswert bleiben. Bei allem steht ein Ziel im Mittelpunkt: faire Mieten, die sich jeder leisten kann.

FOLGE 1:
EIN HAUS (FAST) OHNE HEIZUNG

Während in Deutschland über Wärmepumpen, Öl und Gas gestritten wird, steht in Ingolstadt ein Mehrfamilienhaus, das nahezu ohne klassische Heizung auskommt. Statt auf aufwendige Technik setzt das Gebäude auf ein Jahrtausende altes Prinzip: Sonnenenergie, Speichermasse und Abwärme.

„Die Wärme kommt vor allem von der Sonne, die ins Gebäude einfällt, und wird in den Wänden und Decken gespeichert", erklärt Architekt Chris Neuburger (nbundm* Architekten). Die massiven Bauteile wirken als thermischer Puffer – ergänzt durch Abwärme von Elektrogeräten und Bewohnern. So werden konstant 22 bis 26 Grad erreicht. Ganz ohne Technik geht es dennoch nicht: Ein elektrisches Heizpapier unter dem Fußboden dient als Backup und springt laut Jörg Koch (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt) nur an, „wenn es wirklich nötig wird". Automatische Fensterklappen sorgen für Frischluft.
Auch wirtschaftlich ist das Projekt ein Gegenmodell: Die Erstellungskosten liegen bei 2.950 Euro brutto pro Quadratmeter – deutlich unter vergleichbaren Bauten (3.200–3.700 Euro). Die

Abbildungen: © GdW

Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen beträgt 6,60 bis 8 Euro pro Quadratmeter. Die Botschaft: Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen erfordert nicht mehr Technik, sondern den Mut, gewohnte Lösungen infrage zu stellen.

FOLGE 2:
WIE DIGITALE TOOLS DAS WOHNEN VERBESSERN

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp, die Kosten steigen – die Digitalisierung eröffnet neue Wege. Wie das aussieht, zeigt Mühlhausen in Thüringen: In der ehemaligen Reichsstadt wurde als Modellkommune „Smart City" ein ganzes Stadtgebiet als digitaler Zwilling abgebildet. „Dadurch haben wir die Möglichkeit bekommen, ein ganzes Stadtgebiet als digitalen Zwilling abzubilden", erklärt Frank Spangenberg (Städtische Wohnungsgesellschaft Mühlhausen). Gebäude, Infrastruktur und Daten fließen in ein virtuelles 3D-Modell – das Vermietung und Wartung effizienter macht.

Im Kompetenzzentrum DigiWoh vernetzen sich über 280 Akteure. „Insbesondere die administrativen Bereiche werden digitalisiert", so Projektmanagerin Judy Miedreich. Davon profitiere „das Wohnungsunternehmen, aber natürlich auch der Mietende" – etwa über geringere Nebenkosten. Timo Wanke, Digitalisierungsexperte der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, nennt den Nutzen für Mietende: bessere Erreichbarkeit rund um die Uhr und niedrigere Heizkosten durch Smart-Energy. Als Bremsen kritisiert er veraltete Regeln und Hürden beim Glasfaserausbau.

Ein greifbares Beispiel: tausende vernetzte Aufzüge bei Vonovia. Sensoren liefern Daten, aus denen sich Ausfälle vorhersagen lassen – rund 4.700 Anlagen sind bereits ausgestattet. IoT-Leiter Wilhelm Köhler will Gebäude generell „zum Sprechen bringen". Fazit: Digitalisierung ist in der Wohnungswirtschaft längst Realität.

FOLGE 3:
BAUEN GEGEN DIE WOHNUNGSNOT

Mehr als 300.000 Wohnungen fehlen in Deutschland – und die Lücke wächst. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steuert mit neuen Ideen gegen. Im Berliner „Neuen Gartenfeld" entsteht eines der größten Neubauprojekte Deutschlands, das bis zu 10.000 Menschen eine Heimat bieten soll. Der größte Kostenfaktor ist Zeit: „Diese ganze Vorbereitungszeit hat bestimmt neun Jahre gedauert", berichtet Projektleiterin Susann Penzkofer (Gewobag). Ist die Planung fertig, geht es schnell – 308 Wohnungen in unter zwei Jahren.

Rund 3.400 Euro brutto pro Quadratmeter kostet das Bauen, mit Grundstück und Erschließung rund 5.000 Euro. Dennoch sind günstige Mieten mög-







FOLGE 4





FOLGE 5



lich: „90 Prozent sind gefördert – die Mieten starten ab 7 Euro", erklärt Pressesprecher Sebastian Schmidt. Entscheidend sind günstige Darlehen, etwa der Europäischen Investitionsbank zu rund 2 Prozent Zinsen.

Ein ähnliches Bild in Ingolstadt: GWG und BayernHeim schaffen gemeinsam über 600 Wohnungen. „Wir können eine Miete zwischen 6 und 8 Euro erzielen – ohne Förderung wären wir eher jenseits der 15 Euro", sagt BayernHeim-Geschäftsführer Fabian König und fordert ein „vereinfachtes Bauen".

Das Fazit: Bezahlbares Wohnen ist möglich – aber nur, wo Förderung greift, Verfahren beschleunigt werden und die öffentliche Hand verlässlicher Partner ist.

FOLGE 4:
NEUES HEIZUNGSGESETZ, UND NUN?

Um das Heizungsgesetz wurde viel gestritten – jetzt gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz. Wie gelingt die Wärmewende im Bestand, ohne dass die Wohnkosten explodieren? Ein Beispiel aus Duisburg-Ungelsheim zeigt: mit Wärmepumpen, Photovoltaik, KI und Dämmung mit Augenmaß.

Die Rheinwohnungsbau hat nicht auf die Politik gewartet. „Wir haben unsere 130 Objekte im Quartier modernisiert, um weg vom Erdgas und hin zu einer klimaneutralen Energieversorgung zu kommen", erklärt Benjamin Gaidel. PV-Anlagen, Wärmepumpen und eine KI-gestützte Energiemanagement-Software kamen zum Einsatz – bauliche Verbesserungen nur dort, wo sinnvoll. In 780 Wohnungen investierte das Unternehmen über 50 Millionen Euro. Das Ergebnis: In einem Gebäude von 1958 sanken die Heizkostenvorauszahlungen von rund 75 auf unter 25 Euro.

Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck warnt vor übertriebener Dämmung: Ein Bestandsgebäude mit 20 Zentimeter Wärmedämmung auszustatten sei, „als wenn Sie bei 20 Grad zwei Pullover anziehen und noch eine Weste dazu". GdW-Präsident Axel Gedaschko lobt: „Die Rheinwohnungsbau zeigt, wie man es im alten Bestand richtig macht." Entscheidend bleibt vor allem eines: verlässliche Förderung. Abrupte Wechsel wie bei der BEG-Förderung seien „ziemlich tödlich für alle Investitionsvorhaben".

FOLGE 5:
WAS, WENN NUR DIE ALTEN BLEIBEN?

Wie geht die Wohnungswirtschaft mit einer alternden Gesellschaft um? In Erfurt-Herrenberg – wo einst fast 20.000 Menschen lebten, heute noch rund 8.000 – hat die Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit" ein Lotsensystem installiert, das bundesweit Vorbild sein kann.

Abbildungen: © GdW

Sylvio Böhm ist der „Einsamkeitslotse" der WBG Einheit. Er unterstützt ältere, psychisch oder suchtkranke Mieter und vermittelt bei Konflikten. Das Ziel: dass Menschen „so lange wie möglich weitestgehend selbstbestimmt in ihren Wohnungen verbleiben können". Was älteren Menschen am meisten fehle? „Eine Unterhaltung, ein gutes Gespräch." Manche hätten nach einer Woche ohne Besuch Angst, „das Sprechen zu verlernen".

Aus einer einzelnen Stelle wurde ein Netzwerk: Heute gibt es neben Böhm fünf weitere Lotsen – vom Sozial- bis zum Kinder- und Jugendlotsen. „Wenn Menschen den Anschluss verlieren, leidet nicht nur der Einzelne. Dann leidet das ganze soziale Miteinander", sagt Vorstandsvorsitzender Christian Büttner. Die Genossenschaft sieht das Engagement als moralische Verpflichtung – fordert aber von der Politik weniger Bürokratie. Prof. Dr. Torsten Bölting (InWIS Institut) bestätigt die Stärke: Wohnungsunternehmen, besonders Genossenschaften, blieben über Jahrzehnte verbunden. „Ich habe einen Ansprechpartner, eine vertrauensvolle Beziehung" – das sei „ein großes Pfund".

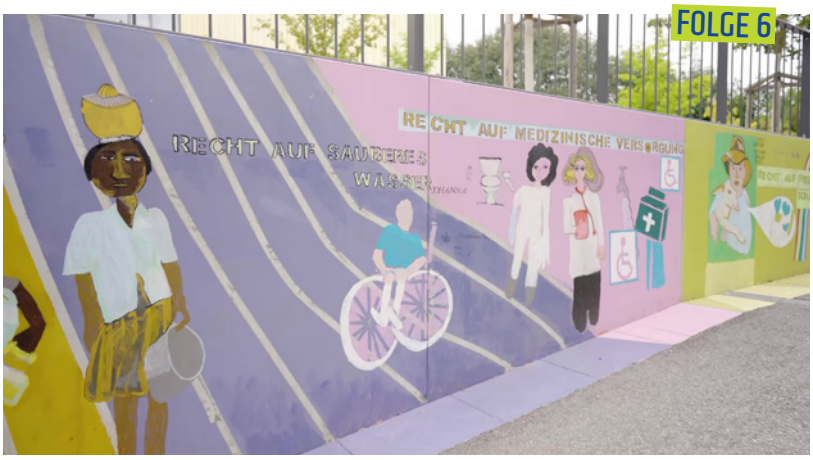
FOLGE 6:
VOM SOZIALEN BRENNPUNKT ZUM VORZEIGEVIERTEL

Arbeitslosigkeit, Integrationsprobleme, Wegzug: So sah der Schelmengraben in Wiesbaden-Dotzheim lange aus. Heute ist das Viertel, Heimat für über 6.500 Menschen aus Dutzenden Nationen, spürbar im Aufwärtstrend – dank intensiver Quartiersarbeit und des Engagements der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Vermieterin von rund 2.150 Wohnungen.

Erster Baustein war die Einbindung der Bewohner über einen Quartiersrat, der bis heute die Entwicklung prägt. „Es ist ein schönes Gremium, über das Bewohnerinnen und Bewohner ihre Anliegen vorbringen und gehört werden können", sagt Rats-Vertreterin Lisa Martin. Ihr Erfolgsrezept: „Persönliche Ansprache. Das ist das A und O." Zweiter Baustein ist die Verantwortungsübernahme der GWH. „Es geht auch um das Umfeld, um das Quartier an sich", betont Abteilungsleiterin Ursula Beyler-Jertz.

Dritter Baustein ist die Gestaltung der Außenbereiche durch Landschaftsplaner Erik Hanf: Spielplätze, Fußballcourts, Boule und Begegnungsorte. Kann Architektur bei sozialen Problemen helfen? „Ja, davon bin ich überzeugt!" Leonie Gröning (InWIS Institut) ordnet ein: Die Wohnungswirtschaft „kann keine Sozialpolitik machen", aber als Anker im Quartier viel bewegen – wenn Politik und Kommune sie stärker einbinden.





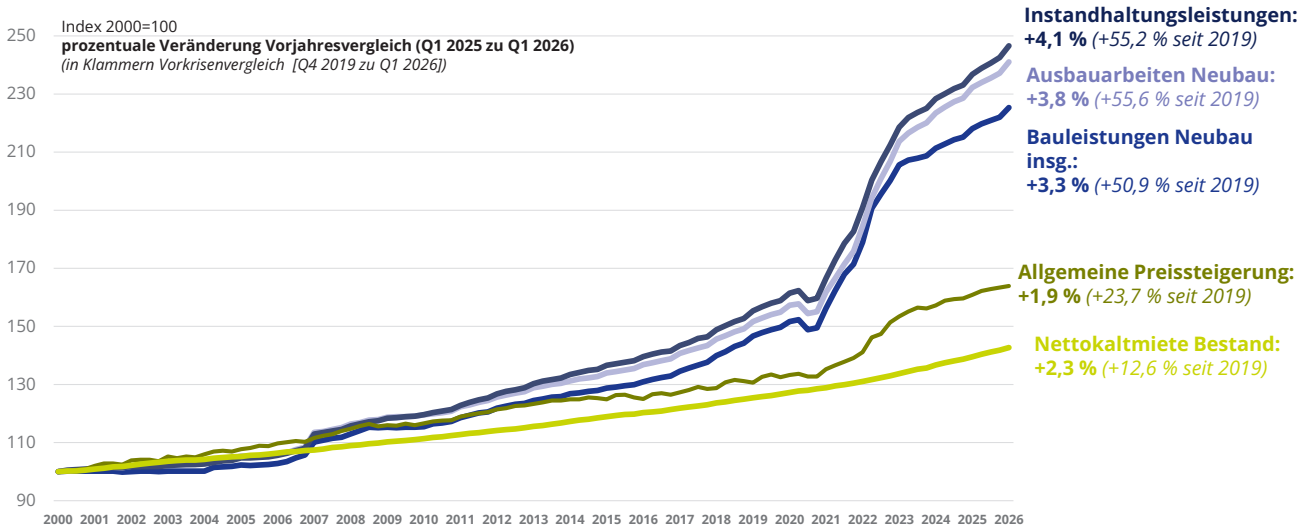


Alle sechs Folgen von „Bei uns ist Zuhause – Staffel 3" finden Sie in der Mediathek unter www.wohwi.online



Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

INDEXWERTE (2000=100), BIS 1. QUARTAL 2026



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, Umbasierung auf 1.Quartal 2000=100.

Jahresstatistik 2026:
INVESTITIONEN WANDERN IN DEN BESTAND

Die Zahlen der GdW-Unternehmen zeigen eine deutliche Verschiebung: Immer mehr Investitionskraft fließt in Erhalt, Klimaschutz und Umbau des Bestands – und fehlt für den bezahlbaren Neubau.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht vor einer strukturellen Verschiebung ihrer Investitionen. 2025 investierten die GdW-Unternehmen insgesamt 20,8 Milliarden Euro. Davon entfielen 12,7 Milliarden Euro auf den Bestand – Tendenz steigend – und nur noch 8,1 Milliarden Euro auf den Neubau. Für 2026 zeichnet sich bei den Neubauinvestitionen ein Einbruch um fast 26 Prozent auf rund 6 Milliarden Euro ab. Erhalt, Klimaschutz, altersgerechter Umbau und Digitalisierung binden zunehmend Mittel – der Spielraum für neue bezahlbare Wohnungen schrumpft.

FERTIGSTELLUNGEN AUF TALFAHRT

Auch bei den Fertigstellungen setzt sich der Abwärtstrend fort. Bundesweit dürften 2026 nur rund 200.000 Wohnungen fertiggestellt werden – bei einem Neubaubedarf von etwa 320.000 pro Jahr. Die GdW-Unternehmen selbst fahren den Neubau zurück: Nach gut 24.000 Wohnungen im Jahr 2025 werden für 2026 nur noch rund 16.000 erwartet.



Wesentlicher Grund sind die stark gestiegenen Kosten: Seit Ende 2019 sind die Baupreise im Wohnungsbau um rund 51 Prozent gestiegen, zugleich haben sich die Zinsen seit 2021 vervielfacht.

KOSTENEXPLOSION MACHT GENEHMIGTE PROJEKTE ZU SCHUBLADENPROJEKTEN

Gründe für den Einbruch sind vor allem die stark gestiegenen Kosten: Seit Ende 2019 sind die Baupreise im Wohnungsbau um rund 51 Prozent gewachsen, zugleich haben sich die Zinsen seit 2021 vervielfacht. „Hohe Baupreise, hohe Finanzierungskosten und immer neue Anforderungen machen aus genehmigten Projekten Schubladenprojekte“, sagt Gedaschko.

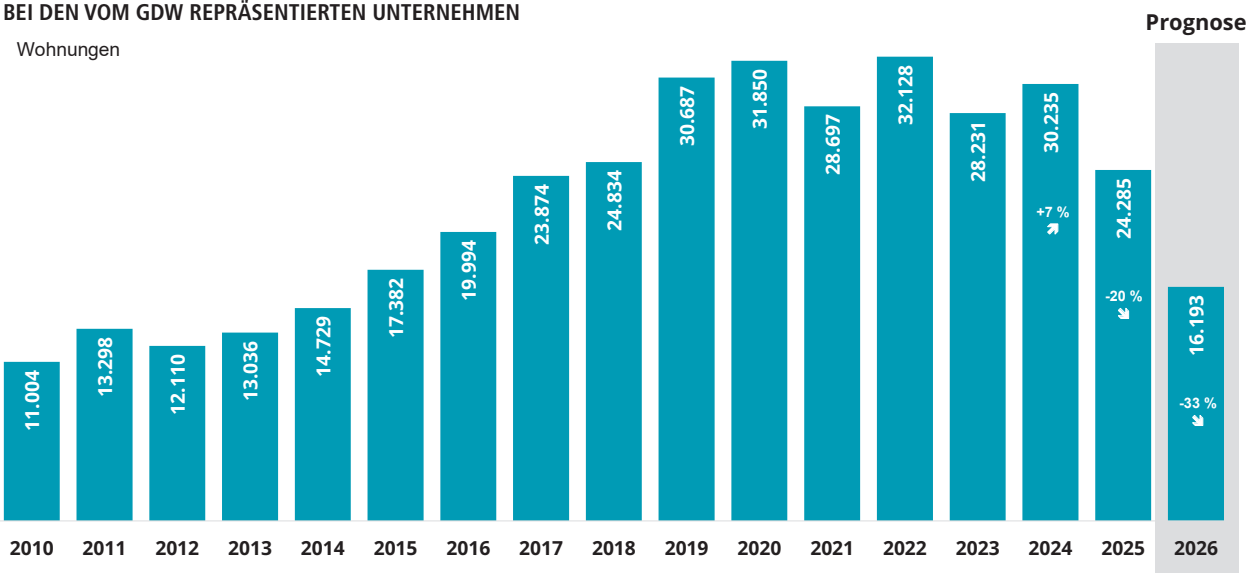
Der GdW fordert schnellere Verfahren, niedrigere Baukosten, einen Push für serielles und modulares Bauen, verlässliche Förderung und gezielte Zinsverbilligung. Der Beschluss des Koalitionsausschusses ist dafür ein starkes Signal, auch mit seiner Absage an Verstaatlichungs-Experimente. „Jetzt muss aus dem politischen Beschluss sehr schnell konkrete Entlastung auf den Baustellen und in den Quartieren werden“, so Gedaschko.

MIETENDÄMPFER UNTER DRUCK

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen bleiben die GdW-Unternehmen Garant für bezahlbares Wohnen. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2025 bei 6,93 Euro pro Quadratmeter – deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 7,76 Euro.

Fertiggestellte Wohnungen 2010-2026

BEI DEN VOM GDW REPRÄSENTIERTEN UNTERNEHMEN



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2026 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen,

Abbildungen: PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock.com

Auch bei Neu- und Wiedervermietungen liegen sie in den größten Städten klar unter den Angebotsmieten der Onlineportale. Der Mietvorteil ist dort am größten, wo Wohnraummangel die Preise am übrigen Markt besonders nach oben treibt. Dieser Anspruch gerät jedoch zunehmend unter Druck: Klimaschutz, Instandhaltung, altersgerechter Umbau, Baukosten, Zinsen und Betriebskosten lassen sich nicht dauerhaft allein durch Einsparungen auffangen.

SOZIALER WOHNUNGSBAU: BESTAND SINKT WEITER

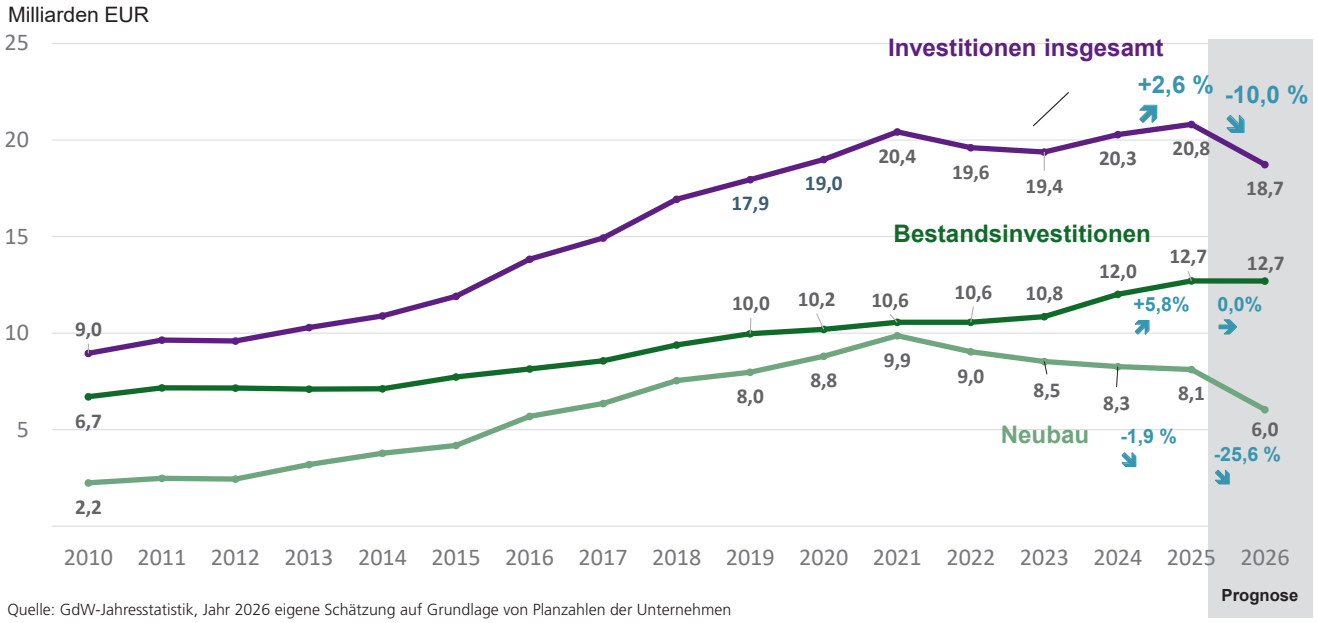
Kritisch bleibt die Lage beim sozialen Wohnungsbau: Trotz 27.300 neu gebauter Sozialwohnungen sank der bundesweite Bestand 2025 auf rund 1,026 Millionen Wohnungen. Die Zahlen unterstreichen, dass Neubau und Nachrücken nicht ausreichen, um den Schwund im geförderten Segment auszugleichen.

Die wichtigsten Zahlen im Überblick:

KENNZAHL	2025
Gesamtinvestitionen	20,8 Mrd. €
davon Bestand	12,7 Mrd. €
davon Neubau	8,1 Mrd. €
Fertiggestellte Wohnungen (GdW)	~24.000
Ø Nettokaltmiete GdW	6,93 €/m²
Ø Nettokaltmiete Bund	7,76 €/m²
Sozialwohnungsbestand bundesweit	1,026 Mio.
davon 2025 neu gebaut	27.300
Baupreisanstieg seit Ende 2019	~51 %

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010-2026

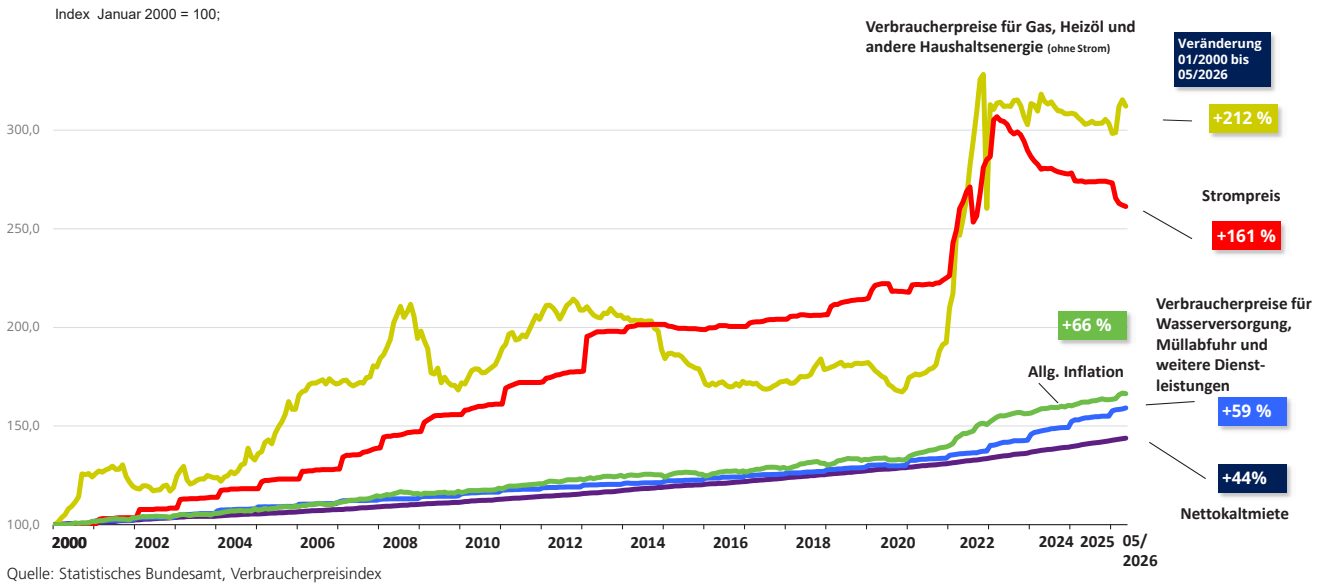
BEI DEN VOM GDW REPRÄSENTIERTEN UNTERNEHMEN



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2026 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

NETTOKALTMIETEN, WOHNUNGSBETRIEBSKOSTEN, HAUSHALTSENERGIE, INDEXWERTE



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Die Energiekrise infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine führte seit Februar 2022 zu einem drastischen und nie dagewesenen Anstieg der Energiepreise. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter.

In den Jahren 2023 und 2024 kam der Preisanstieg zwar zum Stillstand, aber die Preise für Haushaltsenergie verharrten weitgehend auf dem hohen Niveau. Durch den Krieg im Iran und die Sperrung der Straße von Hormus sind die Preise aktuell wieder etwas deutlicher angezogen, allerdings besteht kein Vergleich zum Preissprung im Jahr 2022.

Im Vergleich zu Januar 2022 stiegen die Gaspreise um 50 Prozent, Heizöl um 42 Prozent, feste Brennstoffe um 28 Prozent, Fernwärme um 55 Prozent, Strom um sieben Prozent.

Gemittelt über alle Energieträger ohne Strom betrug der Anstieg zwischen Januar 2022 und Mai 2026 rund 49 Prozent. Trotz leichter Preisrückgänge ist das neue Niveau der Energiepreise weiterhin hoch. Die Nettokaltmieten dämpfen dagegen die Inflation und dies nicht erst seit Beginn der Energiekrise, sondern bereits langfristig. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 um 44 Prozent gestiegen. Bereits deutlich stärker sind die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 59 Prozent gestiegen. Beide Posten lagen aber unterhalb der Inflationsrate, die sich um 66 Prozent erhöht hat.

Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind auch langfristig eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 212 Prozent gestiegen. Sie haben sich also mehr als verdreifacht.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der Mietbuchhaltung sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 161 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Kreativ. Nahbar. Preisverdächtig.

DER ERSTE KOMMUNIKATIONSPREIS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Ob Mietermagazin, Internetauftritt oder Instagram-Kanal: Gute Kommunikation informiert, schafft Vertrauen und stärkt das Miteinander in den Wohnquartieren. Mit dem ersten „Kommunikationspreis der Wohnungswirtschaft" zeichnet der GdW herausragende Kommunikationsleistungen seiner Mitgliedsunternehmen aus – und die Nominierten stehen nun fest.

27 Beiträge in den Kategorien Mieterzeitung, Website und Social Media haben es auf die Shortlist des ersten Kommunikationspreises der Wohnungswirtschaft geschafft.

GROSSE RESONANZ, GROSSE VIELFALT

Die Premiere stößt auf enormes Interesse: 127 Wohnungsunternehmen haben insgesamt 221 Beiträge eingereicht – darunter 88 Mieterzeitungen, 61 Websites und 72 Social-Media-Angebote. Die Vorjury aus dem GdW-Fachausschuss Marketing und Kommunikation wählte am 22. und 23. September 2026 die Shortlist aus. Grundlage waren Bewertungsbögen, die gemeinsam mit Prof. Dr. Matthias Neu von der Hochschule Darmstadt (Fachbereich Marketing) entwickelt und von Studierenden zur Bewertung der Einreichungen eingesetzt wurden.

(hinten) Lisa Zeisluft (GdW), Juryvorsitzender Prof. Matthias Neu (Hochschule Darmstadt), Onlinemarketing-Experte Hanno Schmidt (haushoch-digital), Kay Laudien (GdW), Sören Sander (WG Pirna), Andreas Schichel (GdW) (v. l.) (vorne) Evgenia Stier (GdW) und Grafikerin Michaela Heller (AVR)



Der neue Preis entwickelt den bisherigen Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung" weiter und bildet damit die ganze Bandbreite der Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern ab. Neben gedruckten Mietermagazinen werden erstmals Websites und Social-Media-Angebote in eigenen Kategorien ausgezeichnet – jeweils gesondert bewertet in drei Größenklassen.

EINDRÜCKE AUS DER JURY: VIEL KREATIVITÄT, VIEL HERZBLUT

Was in den Jurysitzungen schnell deutlich wurde: Wie kreativ große wie kleine Unternehmen sind – gerade im Bereich Social Media. Besonders gut kommt an, wenn die eigenen Mitarbeitenden eingebunden werden und so ein authentisches Gesicht nach außen entsteht. Dabei verfolgen die Unternehmen ganz unterschiedliche Ansätze: Manche setzen eher auf Information, andere machen Instagram-Trends mit und das erstaunlich professionell. Man merkt den Beiträgen an, wie viel Mühe dahintersteckt.

Entsprechend fiel die Auswahl schwer: Schade eigentlich, dass es am Ende immer nur einen Gewinner geben kann, denn es waren so viele tolle Beiträge dabei. Bei der Jurysitzung wurde viel gelacht, gerade bei den Social-Media-Einreichungen. Doch auch die klassischen Kanäle überzeugen: Die Mieterzeitung ist altbewährt, aber nach wie vor hochaktuell – gerade dort, wo die Bewohnerschaft älter ist, bleibt sie der Kommunikationskanal zu den Mietern. Zugleich wird die Website immer wichtiger und ist längst zum Aushängeschild für das Unternehmen geworden. Der Kommunikationspreis in seiner neuen Form fängt genau diese unterschiedlichen Aspekte gut ein und deckt die großen Kommunikationskanäle ab.

Auch über die Preisverleihung hinaus soll der Preis Wirkung entfalten: Geplant ist eine Best-Practice-Arbeitshilfe, die anderen Unternehmen Anregungen gibt, ihre eigene Kommunikation weiterzuentwickeln und zu optimieren.

Abbildungen: Andrey Mertsalov/Shutterstock.com

Die Nominierten im Überblick

Kategorie Mieterzeitung

MEHR ALS 10.000 WOHNEINHEITEN:
- ProPotsdam GmbH – „EINSVIER“
- Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) – „In Stuttgart zuHAUSE“
- Volkswohnung GmbH, Karlsruhe – „wir & hier“

4.000 BIS 9.999 WOHNEINHEITEN:
- Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, Braunschweig – „Willkommen“
- bbg Berliner Baugenossenschaft eG – „echt bbg.“
- Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG – „Mein Quartier“

BIS ZU 3.999 WOHNEINHEITEN:
- Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH – „Die AUFBAU“
- OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG, Hannover – „Der Weitblicker“
- Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG – „hallo nachbar“

Kategorie Website

MEHR ALS 10.000 WOHNEINHEITEN:
- Gewobag Wohnungsbau-AG, Berlin
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

4.000 BIS 9.999 WOHNEINHEITEN:
- Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Hamburg
- bbg Berliner Baugenossenschaft eG
- FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG, Halle

BIS ZU 3.999 WOHNEINHEITEN:
- Baugenossenschaft Familienheim eG, Villingen-Schwenningen
- Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
- Heimatwerk Hannover eG

Kategorie Social Media (Schwerpunkt Instagram)

MEHR ALS 10.000 WOHNEINHEITEN:
- GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen
- SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg
- Vonovia SE

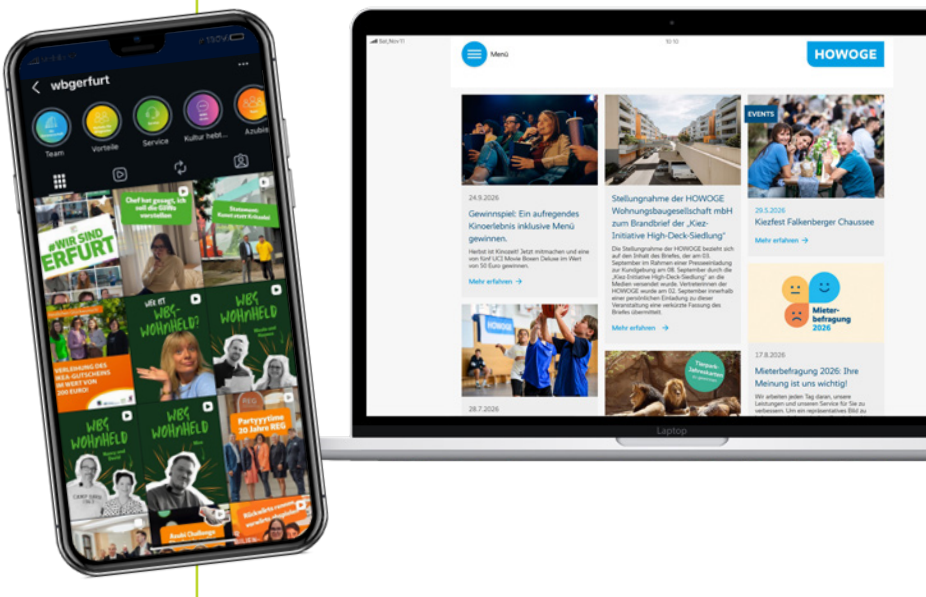
4.000 BIS 9.999 WOHNEINHEITEN:
- Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, Braunschweig
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
- Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

BIS ZU 3.999 WOHNEINHEITEN:
- Hofheimer Wohnungsbau GmbH
- KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH
- Wohnungsbaugesellschaft Velbert GmbH









SOMMERTOUR 2026: VON OLDENBURG BIS SPEYER – Die Wohnungswirtschaft zeigt Lösungen vor Ort

Wie lässt sich Wohnraum schaffen, der bezahlbar, klimafreundlich und zugleich attraktiv für unterschiedliche Generationen ist? Antworten auf diese Frage suchte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes GdW, auf seiner Sommertour durch Deutschland. Gemeinsam mit den jeweiligen Verbandsvertretern besuchte er Projekte der Wohnungswirtschaft und machte dabei Station bei Neubauvorhaben, Sanierungsprojekten, innovativen Energieprojekten und neuen Quartieren.

Niedersachsen/Bremen:

NEUBAU TRIFFT STADTENTWICKLUNG

Gemeinsam mit vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt besuchte Gedaschko zunächst die GSG OLDENBURG. Im Quartier Helleheide entstehen auf dem ehemaligen Fliegerhorst insgesamt 278 Wohnungen; 89 sind fertig, 37 im Bau, im nächsten Abschnitt soll erstmals seriell gebaut werden. In Kreyenbrück schafft die GSG neuen Wohnraum über einem Aldi-Markt. Zunächst entstehen 33 Wohnungen, später weitere 30; beim Austausch mit der Stadt ging es zudem um den „Bau-Turbo".

In Bremen zeigte das Tabakquartier, wie aus einem ehemaligen Industrieareal ein neues Stadtviertel werden kann. Auf 20 Hektar entstehen unter anderem 126 geförderte Mietwohnungen der GEWOBA. Mit Q45 präsentierte die GEWOBA die Umwandlung eines ehemaligen Bundeswehrhochhauses. Aus dem Gebäude werden 117 Wohnungen, ergänzt um 45 Neubauwohnungen und einen Quartierstreff. Im Schweizer Viertel zeigte das Unternehmen das „Schweizer Foyer". Der neue Quartiersmittelpunkt verbindet Wohnen, Pflege sowie Kita und bündelt damit wichtige Angebote für unterschiedliche Generationen. Zum Abschluss ging es nach Osterholz-Tenever. Dort saniert die GEWOBA ein vernachlässigtes Hochhaus mit rund 100 Wohnungen im bewohnten Zustand – von der Haustechnik über Bäder und Küchen bis zur Gebäudehülle.





Niedersachsen/Bremen



BERLIN/BRANDENBURG





Brandenburg/Berlin:

UMGANG MIT WANDEL UND ENERGIE

Mit BBU-Vorständin Maren Kern führte die Tour nach Guben und Eisenhüttenstadt. Dort ging es mit der Gubener Wohnungsgesellschaft (GuWo) und der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft GWG sowie der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft (GeWi) und Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft (EWG) um schrumpfende Wohnungsmärkte, Leerstand und die Frage, wie Bestände an eine sinkende Nachfrage angepasst werden können. Diskutierte Ideen waren neben Rückbau und Modernisierung auch Wohnungszusammenlegungen, Geschossreduzierungen und alternative Nutzungen.

In Berlin zeigte die GESOBAU ein Nachverdichtungsprojekt mit 25 Wohnungen in modularer Holzbauweise. Das Projekt schafft zusätzlichen Wohnraum auf bereits erschlossenen Flächen und verbindet eine kompakte Bauweise mit dem Einsatz nachwachsender Baustoffe.

Berlinovo präsentierte seriellen Seniorenwohnungsbau mit Grauwasseranlage, Wärmepumpe und Photovoltaik. Das Gebäude ist auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet und verbindet altersgerechte Wohnangebote mit einer ressourcenschonenden Energie- und Wasserversorgung.

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft Köpenick Nord stand ein Nahwärmenetz für 735 Wohnungen im Mittelpunkt. Es nutzt Abwärme aus dem Abwassersystem und zeigt, wie vorhandene Energiequellen für das Quartier erschlossen werden können.

Zum Abschluss zeigte die HOWOGE ein energetisch modernisiertes DDR-Plattenhochhaus. Photovoltaik-Fassade und Wärmepumpen bringen das Gebäude auf den KfW-55-Standard.

Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern:

GÜNSTIGER BAUEN UND BESTAND BEWAHREN

Gemeinsam mit VNW-Direktor Andreas Breitner besuchte Gedaschko das Pilotprojekt der FLUWOG-NORDMARK am Vielohweg. Nach dem neuen Hamburg-Standard wird unter anderem auf Keller und Tiefgarage verzichtet, um Material, CO2 und Baukosten zu reduzieren.

Auf der Veddel präsentierte die SAGA den denkmalgerecht sanierten Warmwasserblock mit rund 160 Wohnungen aus den Jahren 1928/29. In fünf Bauabschnitten wurden historische Substanz und energetische Verbesserungen miteinander verbunden.

Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille zeigte im Ladenbeker Dreieck ihre ganzheitliche Quartiersent-

Abbildungen: © GdW



wicklung. Geothermie für die Wärmeversorgung, Regenwassermanagement und Maßnahmen zur Klimaanpassung sollen das Quartier zukunftsfest machen.

In Ludwigslust standen bei der VEWOBA zwei Wege zur Schaffung von Wohnraum im Mittelpunkt. Im Parkviertel entsteht bezahlbarer Neubau, während im denkmalgeschützten Prinzenpalais 31 Wohnungen geschaffen werden.



Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern



Sachsen-Anhalt:

KLIMAANPASSUNG WIRD QUARTIERSAUFGABE

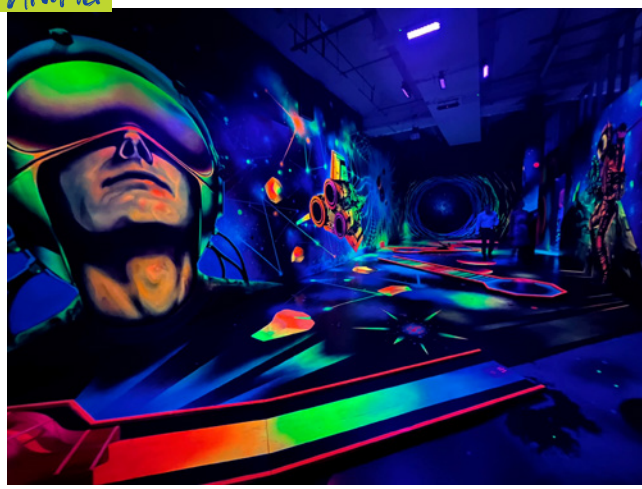
In Halle zeigte der Bauverein Halle & Leuna Axel Gedaschko und Jessica Seja, Verbandsdirektorin des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg), sowie Jens Zillmann, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW), sein Klimaquartier. Begrünte Innenhöfe, Wildblumenwiesen, Regenwassermanagement und eine quartiersbezogene Wärmeversorgung sollen auf Hitze, Trockenheit und Starkregen reagieren.

Die GWG Halle präsentierte am Mühlwerder die Revitalisierung eines denkmalgeschützten Ensembles. Neben der Sanierung der Gebäude wurde Gastronomie integriert und damit ein neuer Treffpunkt für das Quartier geschaffen.

Im Quartier Unterplan zeigten die Wohnungsunternehmen Hallesche Wohnungsgesellschaft, Wohnungsgenossenschaft FROHE ZUKUNFT, Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“, wie energetische Sanierung und Klimaanpassung zusammen gedacht werden können. Dach- und Fassadenbegrünung, Retentionsdächer, Entsiegelung, Barrierefreiheit sowie neue Spiel- und Aufenthaltsflächen gehören zum Konzept.



Sachsen-Anhalt









SACHSEN

Die BWG Halle-Merseburg stellte ihr Sozial-, Freizeit- und Dienstleistungszentrum vor. Wohnen wird dort mit Service, Freizeit und Kultur verbunden und damit um Angebote für das soziale Miteinander ergänzt.

Zum Abschluss ging es zum Energiepark Halle. Die Stadtwerke erläuterten ihre Roadmap zur Klimaneutralität 2045, für die in den kommenden zehn Jahren rund 700 Millionen Euro in die Energieinfrastruktur investiert werden sollen.

Sachsen:

ZWISCHEN PLATTE UND NEUBAU

In Pirna präsentierte die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna (WGP) die Modernisierung eines Plattenbauquartiers. Neue Grundrisse, energetische Sanierung und mehr Barrierefreiheit sollen den bewohnten Bestand an heutige Anforderungen anpassen.

Die Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz" zeigte einen Neubau mit Wärmepumpen, Photovoltaik und datengestützten Lösungen. Ziel sind eine klimafreundliche Wärmeversorgung und langfristig bezahlbare Betriebskosten.

Bei der WiD in Dresden standen 28 vollständig geförderte Wohnungen im Mittelpunkt. Sie werden für 6,28 Euro pro Quadratmeter vermietet und verbinden KfW-55-EE-Standard, Regenwasserversickerung und intelligent gesteuerte Fernwärme.

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf" Süd zeigte 49 neue Wohnungen. Mehr als 800 Interessenten hatten sich beworben, zugleich blieb das Projekt mit einem Budget von 15 Millionen Euro unter den kalkulierten Kosten.

Neben den konkreten Projekten ging es auf der Sommertour zudem um die grundsätzlichen Bedingungen für bezahlbares Bauen. Axel Gedaschko tauschte sich mit Alexander Poetzsch, Präsident des BDA, über den Gebäudetyp E und die Frage aus, wie bezahlbares, hochwertiges und ansprechendes Bauen gelingen kann. Beim anschließenden Besuch der Ausstellung „Platte Ost | West" rückte die Weiterentwicklung der Großtafelbauweise in den Mittelpunkt.

Abbildungen: © GdW







Thüringen:

HOLZBAU, ENERGIE UND LEBENDIGE QUARTIERE

Gemeinsam mit vtw-Verbandsdirektor Frank Emrich besuchte Gedaschko in Ilmenau das Projekt „Wohnen am Königsgarten“ der IWG. Für 29 Wohnungen in elementierter Massivholzbauweise werden rund 3.000 Festmeter Borkenkäferholz aus dem städtischen Forst verwendet.

In Erfurt zeigte das Quartier „Auenkamp“ der IWG die Möglichkeiten seriellen Bauens. 135 Wohnungen entstehen auf Grundlage der GdW-Rahmenvereinbarung, ergänzt um Gemeinschaftsflächen, Urban Gardening sowie Spiel- und Bewegungsangebote.

In Nordhausen präsentierte die Wohnungsbaugenossenschaft Südharz mit WBGREENONE, WBGBLACKONE und „Seniorenwohnen Plus“ drei unterschiedliche Ansätze. Begrünte Fassaden, Photovoltaik, Speichertechnik sowie die Verbindung von Neubau und Bestandsmodernisierung stehen für Klimaschutz und altersgerechtes Wohnen.
In Leinefelde-Worbis zeigten WVL und LWG, wie langfristige Zusammenarbeit den Stadtumbau prägen kann. Balkone, Aufzüge, verbesserter Schallschutz und neue Grundrisse haben den Bestand schrittweise an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst. Der „Blumenblock“ wurde zur Landesgartenschau 2026 zum besonderen Ausstellungsort. Eine Nostalgiewohnung und eine Fotoausstellung machen dort den Wandel der Wohnverhältnisse über Jahrzehnte sichtbar.

Hessen/Rheinland-Pfalz:

BEZAHLBARKEIT UND LEBENSQUALITÄT VERBINDEN

Gemeinsam mit VdW-südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund besuchte Gedaschko in Darmstadt das Ludwigshöhviertel der bauverein AG. Auf einer ehemaligen Militärfläche entsteht ein Quartier für rund 3.100 Menschen, das KfW-40-Standard, Geothermie, Wärmepumpen und Nahwärme mit großzügigen Freiräumen verbindet.

In Mainz zeigte die Wohnbau Mainz die Neugestaltung der Großen Langgasse. Ein sechsgeschossiger Wohn- und Geschäftskomplex mit 44 Wohnungen entsteht, während eine bisherige Parkplatzfläche zu einem öffentlichen Platz wird.

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft präsentierte das Schönau Quartier. Rund 265 Mietwohnungen, darunter geförderter Wohnraum, richten sich an Familien, Senioren sowie Wohngruppen und werden durch barrierefreie Wege und Aufzüge ergänzt.



In Speyer zeigte die GEWO Speyer 42 Wohnungen in der Kurt-Schumacher-Straße, fast zur Hälfte gefördert. Fünf barrierefreie Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum ergänzen das Konzept.

Das Gemeinnützige Siedlungswerk Speyer präsentierte mit dem „Seppelskasten" die Umwandlung einer ehemaligen Gewerbeimmobilie in weitgehend barrierefreien Wohnraum. Fernwärme, Photovoltaik und begrünte Dächer ergänzen die neue Wohnanlage.

Zum Abschluss stand das Mehrgenerationenwohnen der Baugenossenschaft Speyer auf dem Programm. 13 Wohneinheiten, ein Gemeinschaftsraum und eine Gewerbeeinheit schaffen den Rahmen für unterschiedliche Generationen und eine aktive Nachbarschaft.

Herbsttour durch Bayern

Im Oktober ging es für Axel Gedaschko im Anschluss an die EXPO REAL gemeinsam mit Hans Maier, Verbandsdirektor des VdW Bayern, auf Herbsttour durch dessen Verbandsgebiet. Die Stationen in Lindau, Kempten, Aschheim und Rosenheim boten Einblicke in unterschiedliche Ansätze und Herausforderungen des Wohnungsbaus.

In Lindau besuchten sie die GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft, die gemeinsam mit GOLDBECK 68 barrierefreie Wohnungen auf Grundlage der GdW-Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen realisiert. In Kempten standen gleich zwei Unternehmen auf dem Programm: Die BSG-Allgäu hat ein Quartier mit 80 Wohnungen und ergänzenden sozialen Angeboten geschaffen. Die Sozialbau Kempten wiederum hat ein ehemaliges Fachsanitätszentrum der Bundeswehr zu Wohnraum für Familien und Studierende umgebaut. In Aschheim zeigte die Baugesellschaft München-Land (BML), wie sich mit Modulbauweise schneller Wohnraum schaffen lässt: Ein Gebäude mit 24 Wohnungen wurde innerhalb von nur drei Wochen errichtet. Den Abschluss bildete der Besuch bei der GRWS Rosenheim, die angesichts des hohen Wohnraumbedarfs eine umfassende Wohnbauoffensive gestartet hat. Bis 2032 sollen in acht Projekten zunächst 735 Wohnungen entstehen.

So unterschiedlich die Stationen auch waren, ein gemeinsames Muster zog sich durch die Sommertour: Die Wohnungswirtschaft entwickelt Lösungen nicht am Reißbrett, sondern vor Ort. Ob Neubau, Umbau, Klimaanpassung, Energieversorgung oder neue Wohnformen – entscheidend ist, dass Konzepte zu den jeweiligen Städten und Quartieren passen. Damit aus den gezeigten Projekten jedoch flächendeckende Lösungen werden können, braucht es vor allem verlässliche Rahmenbedingungen, Planungssicherheit und ausreichend Spielraum für bezahlbares Bauen und Sanieren.









Abbildungen: © GdW



EXPO REAL 2026

BAUEN MUSS WIEDER MÖGLICH WERDEN





Die EXPO REAL, die vom 5. bis 7. Oktober 2026 in München stattfand, hat eines deutlich gemacht: Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht weiterhin vor erheblichen Herausforderungen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, umfangreiche Anforderungen an Klimaschutz und Sanierung sowie komplexe regulatorische Vorgaben erschweren Investitionen. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch.

Bei zahlreichen Diskussionen am Gemeinschaftsstand Verbände+ wurde deshalb eine zentrale Frage immer wieder gestellt: Welche Rahmenbedingungen braucht es, damit wieder mehr gebaut, modernisiert und investiert werden kann?

DREI HEBEL STANDEN IM MITTELPUNKT

In mehreren Podiumsrunden machten die GdW-Vorstände Axel Gedaschko und Ingeborg Esser deutlich, wo angesetzt werden muss: Bauen muss einfacher und günstiger werden – der Gebäudetyp E beziehungsweise ein bezahlbarer Basisstandard muss endlich rechtssicher kommen, ohne Abstriche bei Sicherheit und Qualität. Klimaschutz muss bezahlbar bleiben – entscheidend ist die größte CO2-Einsparung pro investiertem Euro, nicht die theoretisch letzte Kilowattstunde. Und Investitionen müssen ermöglicht statt immer weiter reguliert werden – die anstehende Mietrechtsreform braucht eine Gesamtperspektive statt regulatorisches Klein-Klein.







Auch die Vergesellschaftungsdebatte war in vielen Gesprächen präsent. Der Tenor: Vergesellschaftung schafft keine einzige neue Wohnung. Statt Kapital umzuverteilen, müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, mehr bezahlbaren Wohnraum zu bauen und den Bestand zukunftsfähig zu machen.

SERIELLES SANIEREN: GROSSES MARKTINTERESSE

Ein Höhepunkt des zweiten Messetages war das Panel zur neuen Rahmenvereinbarung SerSan 1.0 von GdW, Bauindustrie und dena. Das Interesse ist groß: 48 Teilnahmeanträge sind bereits eingegangen. „Die Offenheit unserer Mitgliedsunternehmen für das serielle Sanieren hat deutlich zugenommen", betonte Ingeborg Esser. Die Vereinbarung soll vor allem kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen einen schnelleren Zugang zu seriellen Sanierungslösungen verschaffen – mit mehr Planungssicherheit, Tempo und Qualität.

NACHWUCHS AUSGEZEICHNET: YOUNG TALENTS AWARD DER EBZ

Dass es der Branche nicht an klugen Köpfen fehlt, zeigte die EBZ Business School am zweiten Messetag: Sechs Absolventinnen und Absolventen wurden für herausragende Bachelor- und Masterarbeiten ausgezeichnet – von Energieverbrauch und Nutzerverhalten über genossenschaftliches Wohnen bis zum öffentlich geförderten Wohnungsbau. „Die Themen sind ein Spiegel der Fragen, die die Branche derzeit bewegen", so EBZ-Rektor Prof. Dr. Daniel Kaltofen.



Fazit: An Ideen und Lösungsansätzen fehlt es nicht – jetzt braucht es verlässliche Rahmenbedingungen, weniger Komplexität und eine Politik, die gemeinsam mit der Praxis dafür sorgt, dass Investitionen wieder möglich werden. Oder, wie es GdW-Präsident Axel Gedaschko auf den Punkt brachte: „Aufgeben ist keine Option. Das dicke Brett muss gebohrt werden – intensiver denn je."

WOHNZUKUNFTSTAG 2026: Impulse für morgen – Wege in eine neue Realität

Zwei Tage voller Impulse, Praxisberichte und Zukunftsperspektiven: Der WohnZukunftsTag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW brachte am 29. und 30. Juni 2026 Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Politik, Wirtschaft und Wissenschaft zusammen, um über die zentralen Herausforderungen und Chancen der Branche zu diskutieren. Im Mittelpunkt standen Fragen rund um Digitalisierung, Künstliche Intelligenz, Investitionssicherheit, Klimatransformation und Resilienz.

Den Auftakt machte GdW-Präsident Axel Gedaschko, der in seiner Begrüßung die großen Themen des Kongresses skizzierte. Angesichts wachsender Anforderungen an die Wohnungswirtschaft brauche es mehr denn je praxisnahe Lösungen, Innovationsbereitschaft und verlässliche Rahmenbedingungen, um bezahlbares Wohnen auch künftig zu sichern.

Bereits am ersten Kongresstag standen zwei parallele, inhaltliche „Deep Dives" auf dem Programm. Während sich ein Forum mit der zunehmenden Bedeutung von Cybersecurity beschäftigte, diskutierten die Teilnehmer im zweiten Deep Dive die Frage der digitalen Souveränität. Deutlich wurde in beiden Veranstaltungen: Digitale Transformation ist längst keine rein technische Aufgabe mehr. Sie erfordert strategische Entscheidungen, klare Verantwortlichkeiten und die Fähigkeit, Chancen und Risiken neuer Technologien aktiv zu gestalten.

In den anschließenden Werkstattberichten ging es um ganz konkrete Entwicklungen für die Praxis. Vorgestellt wurden der aktuelle Stand des KI-Projekts der Wohnungswirtschaft WohWi-GPT, rechtliche Perspektiven für die Weiterentwicklung des Wohnungsrechts sowie die laufenden Arbeiten an der Rahmenvereinbarung zum seriellen Sanieren. Trotz unterschiedlicher Themen verband alle drei Formate ein gemeinsames Ziel: die Schaffung verlässlicher Grundlagen für die Zukunftsfähigkeit der Wohnungswirtschaft.

Ein besonderer Höhepunkt des ersten Kongresstages war die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises 2026, der in diesem Jahr sein 40-jähriges Bestehen feierte (ab Seite 88). Die Auszeichnung würdigt herausragende Projekte, die Qualität, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung im Wohnungsbau beispielhaft verbinden. Für die besondere Bedeutung des Preises sprach die Teilnahme von Bundesbauministerin Verena Hubertz, die sich mit einem Grußwort an die Gäste wandte und die Rolle innovativer, bezahlbarer Wohnkonzepte für die Zukunft des Wohnens hervorhob.

DIGITALISIERUNG ALS FÜHRUNGSAUFGABE

Der zweite Kongresstag begann mit einem Impuls von Luka Mucic, CEO von Vonovia. Er machte deutlich, dass Digitalisierung und Künstliche Intelligenz keine Selbstzwecke sind, sondern entscheidende Instrumente, um den Herausforderungen steigender Kosten, wachsender regulatorischer Anforderungen und des Fachkräftemangels zu begegnen. Gleichzeitig betonte er, dass technologische Innovation immer den Menschen dienen müsse und nur in Verbindung mit einer



Abbildungen: © GdW/Niklas Krug

entsprechenden Unternehmenskultur ihr volles Potenzial entfalten könne.

Einen weiteren Akzent setzte Jens Huthoff mit seinem Praxisbericht zur Cybersicherheit. Sein Appell: Unternehmen sollten sich nicht fragen, ob sie von Cyberangriffen betroffen sein werden, sondern ob sie auf den Ernstfall vorbereitet sind. Anhand realistischer Krisenszenarien zeigte er, wie wichtig organisatorische Resilienz, klare Verantwortlichkeiten und regelmäßige Übungen für die Handlungsfähigkeit von Unternehmen sind.





Im ersten Deep-Dive-Block des zweiten Kongresstages stand die Transformation des Gebäudebestands aus unterschiedlichen Perspektiven im Mittelpunkt. Im Forum zur Regulatorik der Gebäudetransformation wurde diskutiert, welche politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen notwendig sind, um Investitionen in die Wärmewende langfristig abzusichern. Der zweite Deep Dive rückte die Finanzierungslücke bei der Erreichung der Klimaneutralität des Gebäudebestands in den Fokus und zeigte auf, dass neue Kooperations- und Finanzierungsmodelle zunehmend an Bedeutung gewinnen. Parallel dazu beschäftigte sich das Panel zum Contracting mit den Perspektiven dezentraler Energieversorgung im Quartier und der Frage, wie Investitionen in Mieterstrom, Photovoltaik und Wärmepumpen trotz regulatorischer Unsicherheiten vorangebracht werden können.

RESILIENZ, KREISLAUFWIRTSCHAFT UND DIGITALE IDENTITÄTEN

Wie gut ist die Wohnungswirtschaft auf Krisen vorbereitet? Dieser Frage widmete sich das Resilienz-Panel unter der Moderation von GdW-Präsident Axel Gedaschko. Ausgehend von Erfahrungen mit Stromausfällen und anderen Krisenszenarien wurde diskutiert, welche Rolle Vorbereitung, Notfallplanung und klare Verantwortlichkeiten für die Handlungsfähigkeit von Unternehmen spielen. Einigkeit bestand darin, dass Resilienz keine Aufgabe für den Ernstfall ist, sondern lange vorher beginnt, und zwar auf allen Ebenen.

Ebenfalls mit der Zukunftsfähigkeit der Branche beschäftigten sich die beiden weiteren Deep Dives des Themenblocks. Beim zirkulären Bauen stand die Frage im Mittelpunkt, wie Kreislaufwirtschaft vom Pilotprojekt in die praktische Anwendung überführt werden kann und welche Potenziale im Gebäudebestand als Rohstoffdepot liegen. Der Deep Dive zur EUDI-Wallet – dem EU-Projekt einer persönlichen digitalen Brieftasche – richtete den Blick auf die Digitalisierung von Prozessen.

Neben den Fachdebatten bot der WohnZukunftsTag zahlreiche Gelegenheiten zum Austausch und zur Vernetzung. Dabei zog sich eine Erkenntnis wie ein roter Faden durch nahezu alle Veranstaltungen: Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind komplex, doch die Branche verfügt über das Wissen, die Innovationskraft und die Bereitschaft, Lösungen aktiv zu gestalten. Der WohnZukunftsTag 2026 machte einmal mehr deutlich: Die Zukunft des Wohnens entsteht nicht erst morgen. Sie wird bereits heute entwickelt: in Unternehmen, Verbänden und gemeinsamen Initiativen, die den Wandel aktiv gestalten.



Deutscher Bauherrenpreis 2026:
PREISGEKRÖNTE PROJEKTE GEGEN DIE WOHNUNGSBAUKRISE

Im festlichen Rahmen wurden am 29. Juni 2026 auf dem EUREF-Campus in Berlin die Preise des Deutschen Bauherrenpreises 2026 verliehen. Diese Auszeichnung steht traditionell unter dem Motto „Hohe Qualität – tragbare Kosten" und feiert in diesem Jahr ihr 40-jähriges Bestehen. Prämiert werden zukunftsweisende und innovative Beispiele, die den vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit gerecht werden und übertragbare Lösungen für bezahlbares, qualitätsvolles und nachhaltiges Wohnen anbieten.

Insgesamt hatten sich in diesem Jahr 176 Projekte deutschlandweit für den Deutschen Bauherrenpreis beworben. Darunter befinden sich Neubauten, Modernisierungen, Umbauten sowie Projekte des Bauens im Bestand. Aus der Vielzahl der Einreichungen wurden 30 Projekte für den begehrten Preis nominiert. Die interdisziplinär zusammengesetzte Jury unter dem Vorsitz von Jörn Walter, ehemaliger Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg, zeichnete insgesamt fünf Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis aus.



Drei weitere Beiträge erhielten von der Jury einen Sonderpreis. Damit wurden Projekte gewürdigt, die in besonderer Weise beispielhafte Antworten auf zentrale Zukunftsfragen des Wohnungsbaus geben – von der Sicherung sozialer Infrastruktur über die Weiterentwicklung bestehender Quartiere bis hin zur Revitalisierung vorhandener Gebäudestrukturen.

Der Deutsche Bauherrenpreis ist der wichtigste Preis im deutschen Wohnungsbau und wird von den drei auslobenden Verbänden GdW, BDA und Deutscher Städtetag, die sich zur AG KOOP zusammengeschlossen haben, bereits seit 1986 vergeben. Neben dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird der Preis auch vom bdla Bund Deutscher Landschaftsarchitekten gefördert. Der Preis würdigt die besondere Verantwortung von Bauherren für wirtschaftliche, gestalterische, ökologische und soziale Qualität im Wohnungsbau und macht übertragbare Lösungen für die Praxis sichtbar.

„Der Deutsche Bauherrenpreis zeigt seit vier Jahrzehnten, dass qualitätsvolles Wohnen zu tragbaren Kosten möglich ist. Die ausgezeichneten Projekte sind ermutigende Beispiele dafür, wie bezahlbares und zugleich architektonisch, sozial und ökologisch hochwertiges Wohnen gelingen kann. Sie setzen starke Impulse für lebenswerte Städte und Quartiere. Gleichzeitig dürfen solche Projekte künftig nicht zur Ausnahme werden. Dafür müssen sich die Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau endlich spürbar verbessern: Bau- und Finanzierungskosten müssen sinken, Planungs- und Genehmigungsverfahren einfacher werden und die Förderkulisse muss verlässlich genug sein, damit bezahlbarer Neubau wieder in der Breite möglich wird."

AXEL GEDASCHKO, PRÄSIDENT DES SPITZENVERBANDES DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT GDW

„Der Mut, Gewohntes zu hinterfragen und neue Wege zu gehen, ist der Schlüssel für den Wohnungsbau von morgen. Seit 40 Jahren zeichnet der Deutsche Bauherrenpreis Projekte aus, die zeigen: Gute Architektur, Innovation und Wirtschaftlichkeit sind kein Widerspruch. Die klügsten Lösungen sind oft nicht die aufwendigsten, sondern die am besten durchdachten. Die diesjährigen Preisträger zeigen: Es geht. Genau solche Projekte brauchen wir als Vorbild für den Wohnungsbau von morgen."

VERENA HUBERTZ, BUNDESMINISTERIN FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN

„Der Deutsche Bauherrenpreis ist wichtig, weil er beweist, dass qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnungsbau funktioniert. Er zeichnet diejenigen aus, die den Mut aufbringen, diese Aufgabe anzugehen – weil ihnen Qualität ein unverzichtbares Anliegen ist."

ALEXANDER POETZSCH, PRÄSIDENT DES BUNDES DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN BDA

„Der Deutsche Bauherrenpreis beweist jedes Mal aufs Neue, dass Projekte mit hoher Qualität zu tragbaren Kosten möglich sind. Die Vielfalt und Lösungsansätze sind dabei beeindruckend. Gemeinsam wollen wir sie publik machen und zur Nachahmung anregen. Damit es aber nicht nur bei den einzelnen guten Beispielen bleibt, sondern alle Projekte diesen Standard erfüllen können, benötigen die Kommunen weitere Erleichterungen im Bau- und Planungsrecht, eine verbesserte Förderpolitik und weniger starre Standards. Alle Faktoren müssen zusammen gedacht und angepasst werden, damit wir das Ziel – mehr bezahlbarer Wohnraum – erreichen."

UWE CONRADT, OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SAARBRÜCKEN UND VIZEPRÄSIDENT DES DEUTSCHEN STÄDTETAGES

Die Preisträger

Folgende Projekte durften sich über die Auszeichnung Deutscher Bauherrenpreis 2026 freuen.

W10XF – Weiler 1 Oxford, Münster

Bauherrschaft: Grüner Weiler eG, Münster
Architektur: office03, Köln; Birgit Brewe Architekten, ARGE Birgit Brewe Architekten & Seraina Merz Architektur, Zürich
Freiraumplanung: SOWATORINI Landschaft, Bochum

Der Grüne Weiler verbindet in vorbildlicher Weise kostenbewusstes Bauen, klimafreundliche Energieversorgung und Suffizienz mit vielfältigen Wohnformen. Die Jury würdigt das Projekt als vorbildliches und übertragbares Beispiel für genossenschaftlichen Wohnungsbau in Deutschland.





LANGHAUS BRAUNSFELD, Köln

Bauherrschaft: DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln
Architektur: Damrau Kusserow Architekten BDA, Köln
Freiraumplanung: Studio Grijsbach Landschaftsarchitektur, Bergisch Gladbach

Das Projekt „Langhaus Braunsfeld“ zeigt in vorbildlicher Form, wie schwierige Grundstücke, die es in vielen Städten gibt, durch kreative architektonische Konzepte sinnvoll erschlossen und nutzbar gemacht werden können und zugleich ein wertvoller Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden kann.

Mut zum Aufbruch: Aktionsraum Oderbruch, Eberswalde

Bauherrschaft: Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, Eberswalde
Architektur: Frank Zimmermann Architekt, Cottbus
Freiraumplanung: Senator. Die Project Management Service GmbH, Dresden

Mit einem fortschrittlichen Baustellenmanagement, transparenter Mieterkommunikation und einer klugen Quartiersvermarktung hat die Genossenschaft ein ehemals tristes Viertel in ein lebendiges, offenes Quartier verwandelt – ein Projekt mit Vorbildcharakter für den Aufbruch im Plattenbaubestand.



Kalksandsteinwerk – urbane Transformation, Bremerhaven

Bauherrschaft: GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen
Architektur: Spengler Wiescholek Architektur//Stadtplanung PartGmbB, Hamburg
Freiraumplanung: A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH, Berlin; p+t planung stadt land freiraum | protzke + theiling GbR, Bremen

Das Projekt „Kalksandsteinwerk – urbane Transformation" dient als Vorbild für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in bevorzugten Lagen und für die Revitalisierung urbaner Uferzonen, die durch die Neuordnung wieder für die gesamte Bevölkerung zugänglich gemacht wurden.



Abbildungen: © Viola Epler; Michael Reisch; Olli Hein; Kerstin Köhler, Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG; GEWOBA; Spengler Wiescholek

Roter Backsteinhof am Rathausmarkt, Kronshagen

Bauherrschaft: Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Kiel
Architektur: BSP Architekten BDA Schulz, Burwitz und Sternitzke, Partnerschaft mbB, Kiel
Freiraumplanung: Trüper Gondesen und Partner mbB TGP Landschaftsarchitekten BDLA, Lübeck; BSP Architekten BDA, Kiel

Der „Rote Backsteinhof am Rathausmarkt" bildet die neue Ortsmitte von Kronshagen und verbindet in vorbildlicher Weise Wohnen, öffentliche Nutzungen und gemeinschaftliche Freiräume zu einem identitätsstiftenden Ensemble. Das Projekt zeigt, wie wirtschaftliches Bauen, hohe Wohnqualität und Baukultur zusammengehen.



Sonderpreis: Platensiedlung, Frankfurt am Main

Bauherrschaft: ABG Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main
Architektur: Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main
Freiraumplanung: freiraumX, Frankfurt am Main

Die Platensiedlung im Frankfurter Stadtteil Ginnheim ist in Deutschland ein einzigartiges Nachverdichtungsprojekt einer 50er-Jahre-Siedlung. So viel städtebaulicher Mut und eine so hohe Qualität sind selten. Ein Leuchtturm im Ringen um Flächenverbrauch, bezahlbaren Wohnraum und Klimaverträglichkeit.



Abbildungen: © Bernd Perlbach; Lisa Farkas; Stephan Baumann, bild_raum; Herbert Stolz, Regensburg

Sonderpreis: Revitalisierung Hochhaus Sterntalerweg, Lübeck

Bauherrschaft: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck
Architektur: ppp architekten + stadtplaner gmbh, Lübeck; AWB Ingenieure GmbH, Lübeck
Freiraumplanung: arbos landscape gmbh, Hamburg

Das Projekt „Revitalisierung Hochhaus Sterntalerweg“ beweist, dass durch präzise bauliche Eingriffe und den Einsatz serieller Elemente eine anonyme Bestandsimmobilie in ein hochwertiges, zeitgemäßes Wohngebäude überführt werden kann, das ökonomische Effizienz mit einem deutlichen Mehrwert für die Bewohnerschaft vereint.



Sonderpreis: Geförderter Wohnungsbau mit Arztpraxis, Auerbach

Bauherrschaft: Gemeinde Auerbach, Auerbach
Architektur: Bert Reiszky, Architekt BDA, Deggendorf
Freiraumplanung: Jocham Kessler Kellhuber Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH, Iggensbach

Das Projekt „Wohnungsbau mit Arztpraxis“ in Auerbach beweist, dass baukulturelle Qualität, soziale Stabilität und Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum durch weitsichtiges kommunales Handeln vereinbar sind, und dient als Mutmacher für ähnliche Vorhaben in anderen Kommunen.



Weitere Informationen zum Deutschen Bauherrenpreis sowie die ausführliche Dokumentation finden Sie hier: www.deutscherbauherrenpreis.de



DW-ZUKUNFTSPREIS 2026:

Die Preisträger

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft stand in diesem Jahr unter dem Motto „Wohnen+: Mehr als vier Wände – Innovative Services für modernes Mieten“, für das Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus ganz Deutschland ihre visionären Ideen eingereicht hatten. Vier Projekte wurden am 30. Juni 2026 im Rahmen des WohnZukunftsTags in Berlin ausgezeichnet.

Das Fachmagazin DW die Wohnungswirtschaft vergibt den Preis gemeinsam mit Aareon sowie dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU sowie dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW. Im 23. Jahr verzeichnete der Award so viele Bewerbungen wie selten zuvor. Geehrt wurden in diesem Jahr:

GWL LIPPSTADT:
„QUARTIERSENTWICKLUNG JUCHACZSTRASSE“
Die GWL Grundstücks- und Wohnungsbau Lippstadt zeigt mit dem im Frühjahr 2026 fertiggestellten Projekt „Quartiersentwicklung Juchaczstraße“, wie sich energetische Sanierung, die Förderung des sozialen Miteinanders und die Aufwertung von Außenanlagen zu einem ganzheitlichen Ansatz verbinden lassen. Ziel der Modernisierung war der Effizienzhaus-70-Standard. Hierfür wurde unter anderem auf regenerative Energien mit Erdwärme und Photovoltaik umgestellt. Herzstück des neugestalteten Quartiers in Lippstadt ist ein Spielplatz auf einer ehemaligen Parkplatzfläche. Das erweiterte Bewohnerzentrum schafft zusätzliche Räume für Begegnung und Austausch. Die Mieten sind nach wie vor günstig bei voraussichtlich niedrigen Betriebskosten. Mit der Quartiersentwicklung ist es gelungen, neben energetischen Verbesserungen auch die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner deutlich zu steigern.

JENAWOHNEN: „SMARTES QUARTIER JENA-LOBEDA“
Mit dem „Smarten Quartier Jena-Lobeda“ hat jenawohnen ein Modellprojekt für vernetztes Wohnen im Bestand geschaffen. Bis 2024 wurden innerhalb von fünf Jahren 250 Wohnungen in drei WBS70-Gebäuden saniert und mit digitaler Technik ausgestattet. Dazu gehören digitale Schließsysteme sowie intelligente Steuerungen für Licht und Raumklima. Durch Sanierung und intelligente Heizungssteuerung wird der Wärmeverbrauch laut Untersuchungsergebnissen der Westsächsischen Hochschule Zwickau um bis zu 30 Prozent gesenkt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Telemedizinraum und barrierearme Gesundheitsapartments. Datenschutz, IT-Sicherheit und die Absicherung des laufenden Betriebs wurden im

Quartier von vornherein mitgedacht. Trotz hoher Investitionen ist die Hälfte der Wohnungen mietpreisgebunden. Die Lösungen sind skalierbar und auf andere Quartiere übertragbar. Das Projekt zeigt eindrucksvoll, dass bezahlbares Wohnen und innovative Technologie kein Widerspruch sein müssen.

GWG TÜBINGEN:
„HENA QUARTIERSGEBÄUDE AM HECHINGER ECK"
Das Projekt „henA Quartiersgebäude am Hechinger Eck" der GWG Tübingen ist ein Lehrstück dafür, wie generationsübergreifendes Zusammenleben gelingen kann. Das im Sommer 2024 fertiggestellte Quartiersgebäude entstand in Kooperation mit der Stadt Tübingen und der Altenhilfe Tübingen. Es vereint unter einem Dach 29 geförderte Mietwohnungen, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen, eine Apotheke sowie vier Klassenräume mit Mensa zur Erweiterung der Grundschule. Die räumliche Nähe der unterschiedlichen Nutzungen schafft vielfältige Begegnungsräume und fördert den Austausch zwischen Jung und Alt. Die Mieten sind sehr moderat. Das Vorhaben wurde in Holzhybrid-Bauweise errichtet, in einem eng getakteten Ablauf mit hohem Vorfertigungsgrad. Das Projekt vereint nachhaltiges Bauen mit einem durchdachten Nutzungskonzept und schafft einen lebendigen Begegnungsort für das gesamte Quartier.

SONDERPREIS FÜR WAGNISWEST:
„GEMEINSCHAFTSMACHER STATT REIHENHÄUSER"
Zum DW-Zukunftspreis hat es nicht ganz gereicht – doch die Jury würdigte ihr Projekt mit einem Sonderpreis: Die Wohnbaugenossenschaft wagnis und die Wohnungsgenossenschaft München-West haben gemeinsam in München-Freiham gebaut. Entstanden sind sechs Holzhybridgebäude mit insgesamt 134 Wohnungen, darunter sieben Clusterwohnungen sowie fünf ambulant betreute Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung. Die Bewohner waren von Beginn an aktiv an der Planung des 2024 fertiggestellten Vorhabens beteiligt. Der Treff des SOS-Kinderdorfs, die Gastronomie und der Raum „Casino" haben sich mittlerweile zu wichtigen Begegnungsorten entwickelt. Auch Aspekte der Kreislaufwirtschaft und des Re-Use wurden konsequent umgesetzt. Das Projekt zeigt die Vielfalt, die Wohnprojekte bieten können: Von der Kooperation zweier Genossenschaften über gemeinschaftsbildende Architektur bis zu innovativen Grundrissen und ökologischer Planung und das alles zu einer bezahlbaren Miete.

ZAHLREICHE EINREICHUNGEN BESTÄTIGEN DAS MOTTO
„Das Motto ‚Wohnen+' macht deutlich, dass gutes und zeitgemäßes Mieten auch von verlässlichen Services, funktionierenden Nachbarschaften und praktischen Angeboten im Quartier lebt. Die prämierten Projekte zeigen, wie Wohnungsunternehmen den Alltag ihrer Mieterinnen und Mieter konkret erleichtern: sozial, digital und nah an den Bedürfnissen der Menschen. Genau solche Lösungen machen Wohnen zukunftsfähig", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und Schirmherr des DW-Zukunftspreises.

Carsten Wiese, Mitglied der Geschäftsleitung Aareon Deutschland GmbH, betonte: „Wohnen ist mehr als vier Wände, denn Bezahlbarkeit, Funktionalität und Wohlfühlfaktoren entscheiden über die Lebensqualität." Die Vielzahl an Einreichungen unterstreiche die Relevanz des Mottos sowie die signifikante Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. „Insbesondere die beeindruckenden Siegerprojekte setzen für die Zukunft des Wohnens und die gesellschaftsrelevante Quartiersgestaltung wichtige Benchmarks in der Branche", so Wiese.

NAMHAFTE JURY MIT NEUEM VORSITZ
Die Jury des Preises setzt sich aus namhaften Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen. Den Juryvorsitz übernahm in diesem Jahr erstmals Prof. Elisabeth Endres, Leiterin des Instituts für Bauklimatik und Energie der Architektur an der TU Braunschweig. „Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ist für mich besonders, da nicht nur gute Absichten prämiert werden, sondern das gebaute Beispiel im Vordergrund steht", sagte sie. Wer als Gewinner hervorgehe, habe Mut und Engagement bewiesen, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen und damit weit über das Bauen hinaus einen sozialgesellschaftlichen Beitrag geleistet.

Weitere Informationen über den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft sowie die Filme zu den Siegerprojekten finden Sie unter dw-zukunftspreis.de

Jetzt bewerben – für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2027!

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2027 steht unter dem Motto „Road2Green: Der Weg zur Klimaneutralität" bereits in den Startlöchern. Gesucht werden Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die ihre Klimastrategie konsequent verfolgen und konkret umsetzen. Ausgezeichnet werden nicht einzelne Leuchtturmprojekte, sondern überzeugende Gesamtstrategien auf dem Weg zur Klimaneutralität – gleichzeitig offen für Bestand und Neubau, für große wie kleine Unternehmen. Bewerben können sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen bis zum 31. Januar 2027.

DESWOS – Ziel gesetzt: AUF 1.000 MITGLIEDER WACHSEN!

Die DESWOS steht vor einer wichtigen Herausforderung: Die Zahl ihrer Mitglieder stagniert seit Jahren, während die Kosten für die Vereinsarbeit und die Projekte in Afrika, Asien und Lateinamerika steigen. Dadurch wird der finanzielle Spielraum für die Unterstützung dringend benötigter Entwicklungsprojekte perspektivisch kleiner.

Die Wohnungswirtschaft steht für mehr als die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Soziale Verantwortung gehört seit jeher zu ihrem Selbstverständnis – über die eigenen Grenzen hinaus. Ein Beispiel dafür ist die DESWOS Deutsche Entwicklungszusammenarbeit für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Die DESWOS wurde von wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Wohnungsunternehmen gegründet. Sie ist damit eng mit der Geschichte und dem sozialen Engagement der Wohnungswirtschaft verbunden. Diese besondere Verbindung ist ein Grund, auf die Arbeit der DESWOS stolz zu sein – und zugleich eine Verantwortung, sie auch für die Zukunft zu stärken.

GEMEINSAM DIE 1.000 KNACKEN!

Deshalb hat sich die DESWOS für 2026 ein klares Ziel gesetzt: „Gemeinsam die 1.000 knacken!" Besonders die Wohnungswirtschaft ist dabei gefragt. Denn Wohnungsunternehmen bilden seit der Gründung eine wichtige Säule der DESWOS. Aus dem GdW sind bereits 620 Wohnungsunternehmen Mitglied der DESWOS. Darauf lässt sich aufbauen.

WARUM JEDES MITGLIED ZÄHLT

Jedes weitere Mitglied trägt dazu bei, die DESWOS langfristig zu stärken und ihre Arbeit zu sichern. Mit den Mitgliedsbeiträgen wird nicht nur die Vereinsarbeit unterstützt. Eine starke Mitgliederbasis schafft auch die notwendige Grundlage dafür, dass die DESWOS gemeinsam mit ihren Partnerorganisationen weiterhin Menschen in ihren Projektländern unterstützen kann – etwa durch den Zugang zu menschenwürdigem Wohnraum und Wasser, zu Gesundheit, Bildung und Existenzsicherung.

Für die Wohnungswirtschaft bietet sich damit eine naheliegende Möglichkeit, Entwicklungszusammenarbeit weltweit mit dem eigenen sozialen Selbstverständnis zu verbinden.

JETZT IST DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT GEFRAGT

Die DESWOS ist aus der Wohnungswirtschaft heraus entstanden und ihre Stärke hängt auch heute von einer engen Verbindung zur Wohnungswirtschaft ab. Gemeinsam können wir dafür sorgen, dass dieses Engagement in Zukunft weiterhin viel bewirken kann. Die DESWOS wurde aus der Wohnungswirtschaft heraus gegründet – als Ausdruck gemeinsamer sozialer Verantwortung. Daher lohnt sich ein Blick in die eigene Organisation: Ist Ihr Unternehmen bereits Mitglied der DESWOS? Falls nicht, werden Sie Mitglied der DESWOS – mit Ihrem Unternehmen und privat.

„Da geht noch was!"

Axel Gedaschko, Präsident des GdW und Vorsitzender des DESWOS-Beirats, appelliert an die Wohnungswirtschaft: „Wer, wenn nicht wir? Wer könnte etwas tun und helfen dort, wo Hilfe dringend nötig ist? Das war auch der Antrieb für mich, bei der DESWOS mitzumachen und die DESWOS zu unterstützen. Aber nicht der Einzelne ist gefragt, sondern auch Unternehmen sind gefragt. […] Wir haben 3.000 Mitgliedsunternehmen beim GdW. Aber wir haben nur 620, die bei der DESWOS Mitglied sind. Da geht noch was. Es wäre mir eine große Freude, das eine oder andere Wohnungsunternehmen künftig bei der DESWOS willkommen zu heißen. Also helfen Sie mit!"



Den vollständigen Appell von Axel Gedaschko sehen Sie im Reel auf den Social-Media-Kanälen der DESWOS.

MACHEN SIE MIT!
Die aktuelle Mitmach-Aktion der DESWOS macht dieses Ziel sichtbar: Ein transparentes Rohr mit grünen Walnüssen symbolisiert die Mitgliedschaft. Jedes neue Mitglied füllt das Rohr weiter – bis zur vergoldeten 1.000-sten Walnuss.

Jedes neue Mitglied setzt damit ein sichtbares Zeichen für Solidarität und gesellschaftliche Verantwortung!

Mit Ihrer Mitgliedschaft stärken Sie eine einzigartige Initiative der deutschen Wohnungswirtschaft und helfen mit, weltweit Perspektiven zu schaffen – transparent, nachhaltig und mit langfristiger Wirkung. „Gemeinsam die 1.000 knacken!"




Ihre Mitgliedschaft fördert Gesundheit – weltweit. DESWOS-Projekt in Nepal

SO KÖNNEN SIE MITGLIED WERDEN:
Über den QR-Code oder
www.deswos.de/helfen/mitglied-werden/

Höhe der Mitgliedsbeiträge für
… Unternehmen: Mindestbeitrag 800 Euro
… Privatpersonen: Mindestbeitrag 80 Euro
… Junior-Mitgliedschaft: Mindestbeitrag 25 Euro
(Auszubildende, Studierende ab 18 Jahren)


Ihre Mitgliedschaft fördert berufliche Ausbildung und wirtschaftliche Existenz – weltweit. DESWOS-Projekt in Malawi


Ihre Mitgliedschaft fördert Bildung – weltweit. DESWOS-Projekt in Pakistan



Ein neues Mitglied der DESWOS: Daniel Bode warf bei der VNW Arbeitstagung im September in Lübeck eine grüne Walnuss in die Mitglieder-Röhre und ist damit Teil der DESWOS-Familie.

DESWOS

DZI Spenden-Siegel Ihre Spende kommt an!

HABEN SIE FRAGEN?
DESWOS Deutsche Entwicklungszusammenarbeit für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Astrid Meinicke
Grüner Weg 10
50825 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

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


Ihre Mitgliedschaft fördert menschenwürdiges Wohnen – weltweit. DESWOS-Projekt in El Salvador

Impressum

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

Chefredakteur (verantwortlich):
Andreas Schichel

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

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

Geschäftsführung: Thomas Klocke
Projektleitung: Anita Mayrhofer

Redaktion: Christine Bernshaus, Roman Eisner, Bettina Klocke, Anita Mayrhofer, Petra Schmatz, Evgenia Stier, Lisa Zeisluft

Autoren dieser Ausgabe:
Michel Böhm, Christian Gebhardt, Dr. Oliver Gewand, Prof. Erik Findeisen, Sascha Lummitsch, Martin Schneider, Timo Wanke, Dr. Claus Wedemeier

Verkaufsleitung (Print/Online):
Harald Huber
Tel.: +49 89 419 694-32
hhuber@avr-verlag.de

Art-Direktion und Bildredaktion:
Michaela Heller

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 01.01.2026.
wohwi.online

Druck: BLUEPRINT AG, München

Hinweis: Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte.

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

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

REGIONALVERBÄNDE DES GDW

GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
Telefon: 0711/163450
info@vbw-online.de
www.vbw-online.de

VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7, 80539 München
Telefon: 089/2900200
vdwbayern@vdwbayern.de
www.vdwbayern.de

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Telefon: 030/897810
info@bbu.de
www.bbu.de

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83,
22415 Hamburg
Telefon: 040/520110
info@vnw.de
www.vnw.de

VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.
Olvenstedter Straße 66,
39108 Magdeburg
Telefon: 0391/744190
info@vdw-lsa.de
www.vdwvdwg.de

VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V
Breiter Weg 261,
39104 Magdeburg
Telefon: 0391/744170
info@vdwg-lsa.de
www.vdwvdwg.de

VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt/Main
Telefon: 069/9706501
kontakt@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover
Telefon: 0511/126501
info@vdw-online.de
www.vdw-wohnen.de

VdW Rheinland Westfalen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Telefon: 0211/169980
info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de

VdW saar Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Wilhelm-Heinrich-Straße 11,
66117 Saarbrücken
Telefon: 0681/84120300
info@vdwsaar.de
www.vdwsaar.de

vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt
Telefon: 0361/340100
info@vtw.de
www.vtw.de

vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Am Brauhaus 8 / Waldschlösschenareal,
01099 Dresden
Telefon: 0351/491770
info@vdw-sachsen.de
www.vdw-sachsen.de

VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37, 01097 Dresden
Telefon: 0351/807010
verband@vswg.de
www.vswg.de

Wohnungswirtschaft ONLINE

DAS ZENTRALE INFORMATIONSPORTAL DER BRANCHE



NEU!
Digitales Studenten-Abo

ALLES FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM ÜBERBLICK

- Top-News: Bundes- und Landespolitik, Gesetze, Analysen und Kennzahlen
- Branchen-Insights: Alles Wichtige aus Wohnungspolitik und -wirtschaft
- Newsfeed: GdW-Updates immer aktuell von LinkedIn
- Mediathek: Videos, Interviews, Podcasts zu allen relevanten Themen
- GdW-Publikationen: Jetzt alle aktuellen Publikationen & wi-Ausgaben online lesen

Mit wohwi.online bleiben Sie immer auf dem Laufenden!

wohwi.online

„Über unsere Plattform Wohnungswirtschaft Online erreichen wir die Öffentlichkeit direkt. Wir sorgen dafür, dass aktuelle Entwicklungen und wesentliche Neuigkeiten aus der Wohnungswirtschaft rasch und übersichtlich bereitgestellt werden."

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT



SATELLITENFERNSEHEN:

PLANUNGSSICHER & ZUVERLÄSSIG

- kostenlos und ohne Vertrag für Mieter
- für jede Gebäudegröße geeignet
- perfekt in Kombination mit Glasfaser oder Koax
- unabhängig von verfügbaren Bandbreiten
- Betriebskosten sind umlagefähig

Jetzt informieren & zukunftssicher entscheiden!



Abbildung: Roman Babakin – stock.adobe.com

wowi.astra.de
satundglas@astra.de