



UpDate 20.22

Probleme – Lösungen





Der Wohnungsmarkt Deutschland – und die Welt

Struktur des deutschen Wohnungsmarktes

Wohnungsbestand in Deutschland
41,4 Mio. Wohnungen

zzgl. 490.000 WE
in Wohnheimen
und Unterkünften

Professionell-gewerbliche Anbieter
8,7 Mio. Wohnungen

21 %

Genossenschaften
2,1 Mio. Wohnungen

Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen
2,5 Mio. Wohnungen

Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer*
3,9 Mio. Wohnungen

Kirchen und Organisationen ohne Erwerbszweck
0,2 Mio. Wohnungen

Private Kleinanbieter/Amateurvermieter
15,0 Mio. Wohnungen

36 %

Ein- und Zweifamilienhäuser
4,7 Mio. Wohnungen

Geschosswohnungen
10,3 Mio. Wohnungen

Selbstnutzer
17,7 Mio. Wohnungen

43 %

Ein- und Zweifamilienhäuser
13,9 Mio. Wohnungen

Geschosswohnungen
3,8 Mio. Wohnungen

79% des Wohnraumes gehören Privaten

11,6% des Wohnraumes gehören Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag

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



RENTAL vs OWNERSHIP

- Home Ownership Rate
- Home Rental Rate

Anteil Eigentum / Miete weltweit

Deutschland hat weltweit eine der niedrigsten Eigentumsquoten

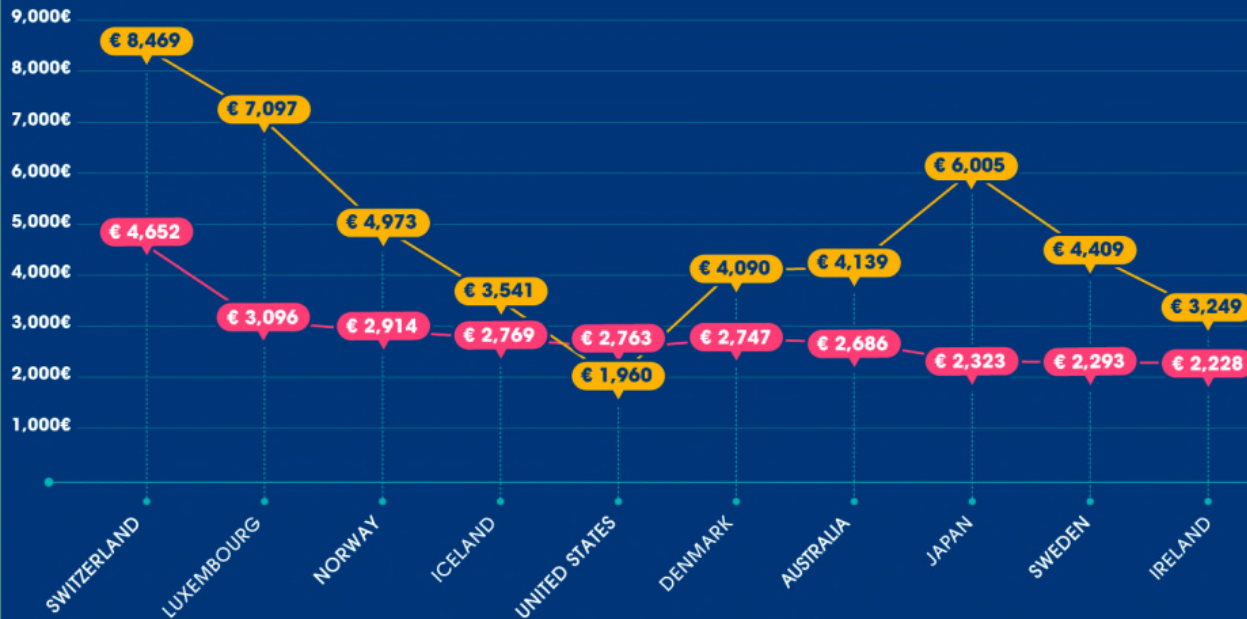


Anteil Eigentum / Miete Europa

Im europäischen Vergleich ist nur in der Schweiz die Eigentumsquote niedriger als in Deutschland

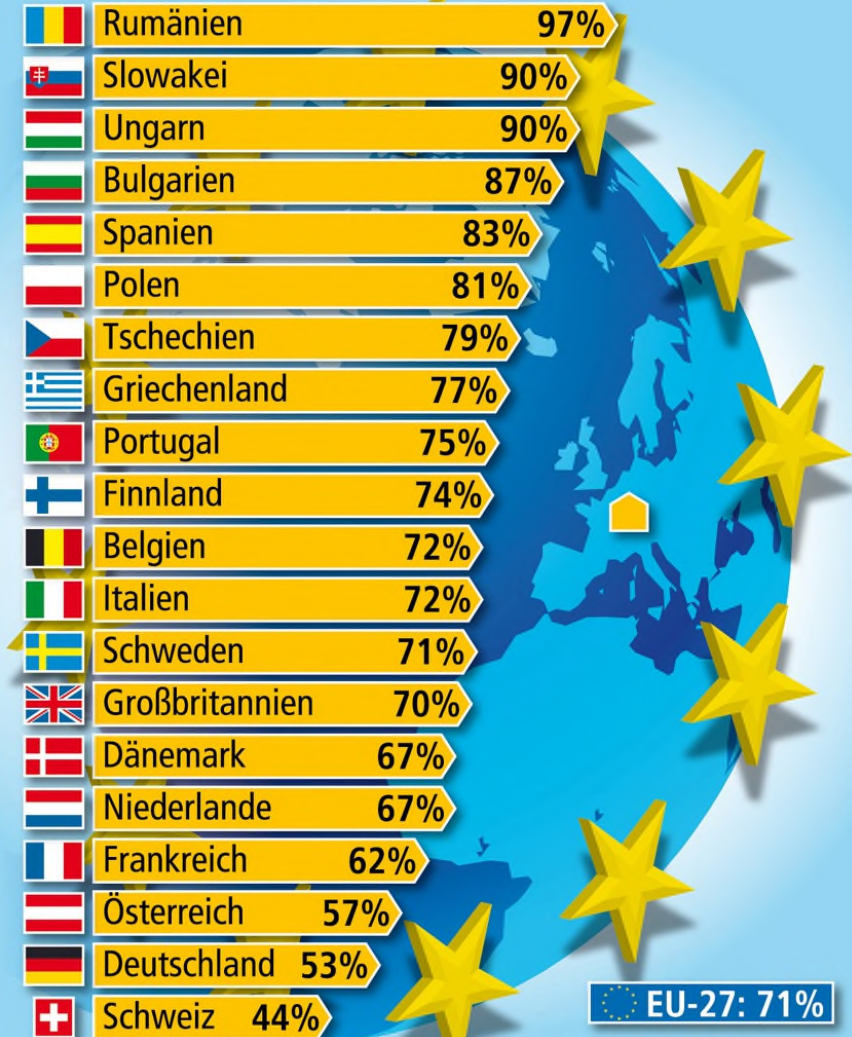
TOP 10 MOST EXPENSIVE COUNTRIES TO BUY VS MONTHLY SALARY

● Price of home per metre
● Average Monthly Salary



Wohneigentumsquoten in Europa

Anteil der Bürger in eigenen vier Wänden

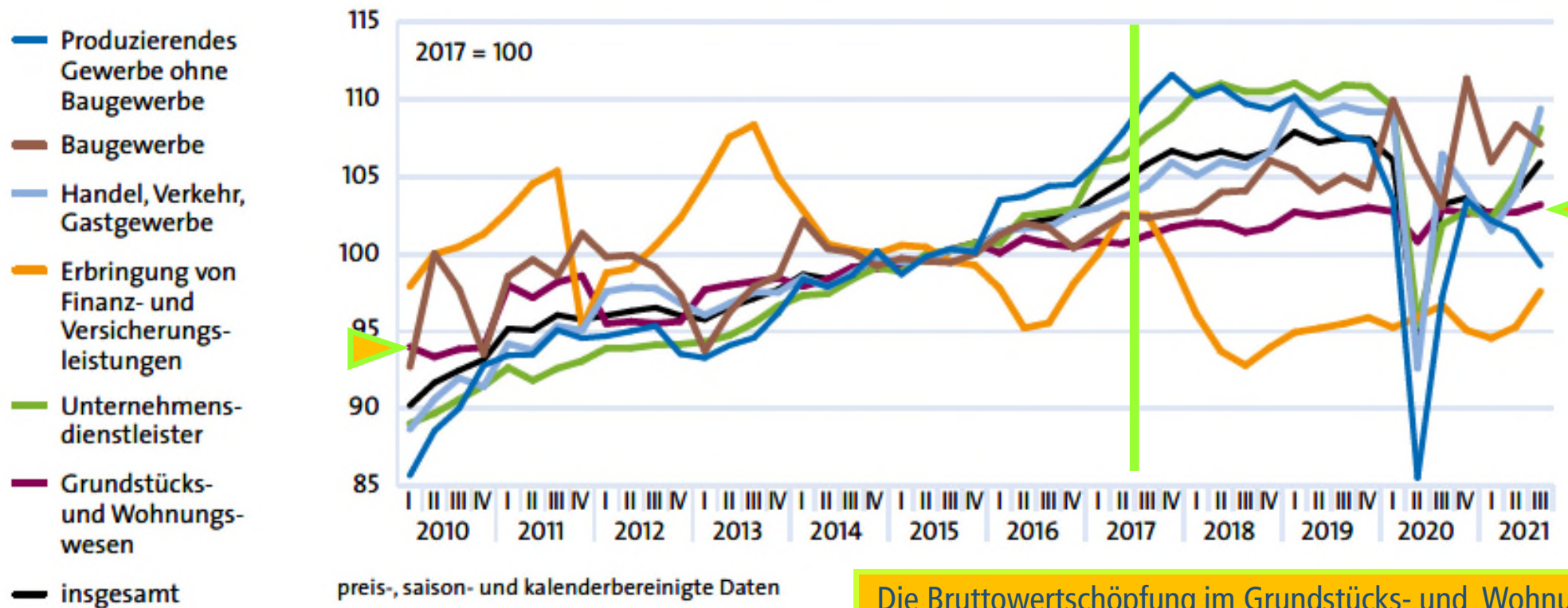


Quelle: Eurostat/LBS Research

Grafik: infoch@rt

Der Wohnungsmarkt im Vergleich

Abbildung 1.8: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, I 2010 – III 2021



Die Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen ist traditionell niedrig aber zuverlässig. Die positive Entwicklung der letzten Jahre ist der Schwäche der anderen Wirtschaftsbereiche geschuldet.

Renditen am Wohnungsmarkt

Die Renditen am Wohnungsmarkt fallen. Das gilt sowohl für Kauf als auch für Miete von Wohnraum. Die Entwicklung wird durch massive Erhöhungen bei den Kosten von Bauleistungen und Finanzierung befeuert.

Abbildung 5.26: Entwicklung des Medians der Bruttoanfangsrenditen in den A-Städten, I 2012 – IV 2021

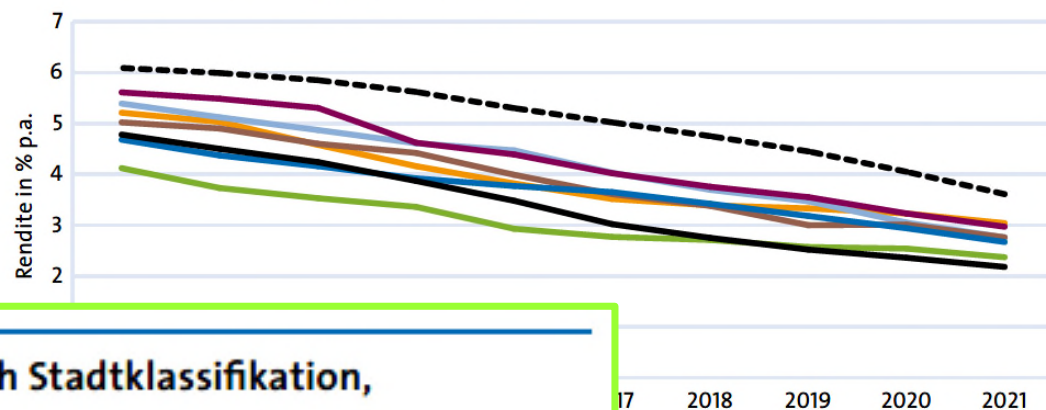
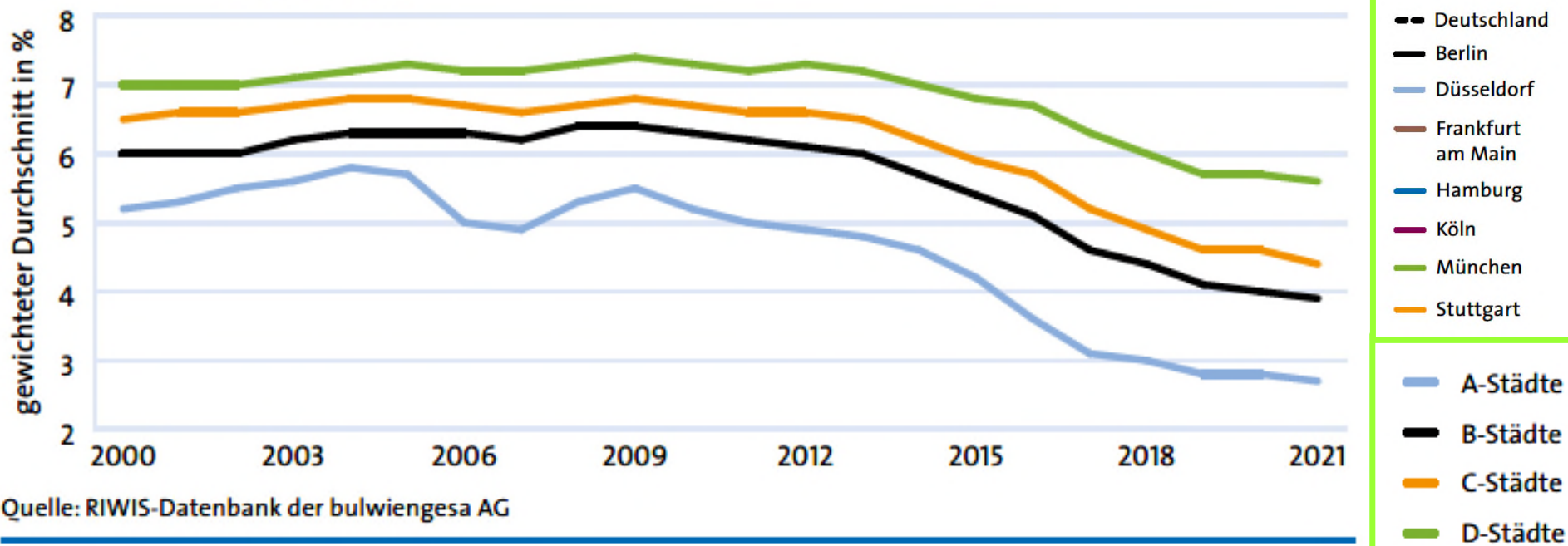


Abbildung 2.12: Entwicklung der Nettoanfangsrendite nach Stadtklassifikation, 2000 – 2021



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Aussichten für die Zukunft

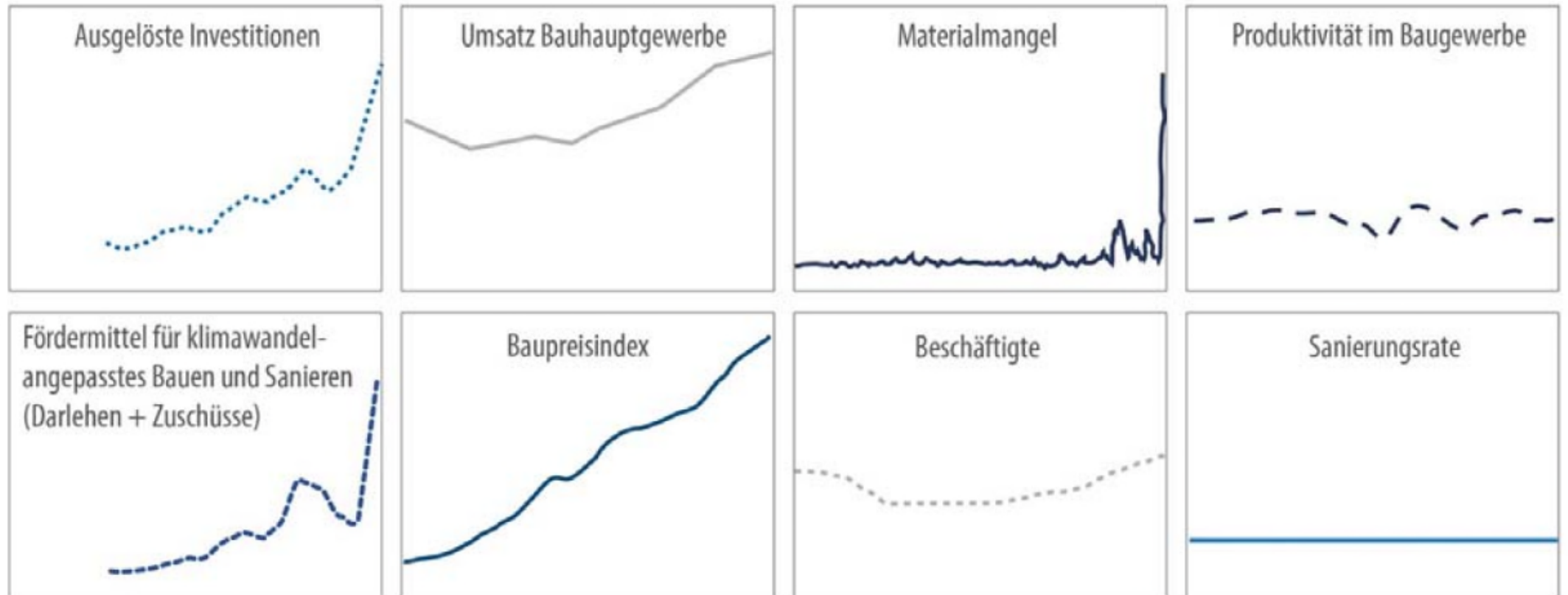


Abbildung 11.2 Trendlinien im Bauwesen von 2000 bis 2020 (eigene Grafik)
 Trendlinie Materialmangel 2000 bis 2021 (eigene Grafik)

Es fehlen:

- Immer längere Projektdauer
- Immer neue Gesetze und Normen
- Immer mehr Nachbarschutz
- Immer weniger Bauherrenrechte



Was wir aus den Daten ableiten

- Die Eigentumsquote steht in direktem Zusammenhang mit dem Gesellschaftsmodell entwickelter Gesellschaften. Sie kann nicht gesteigert werden ohne das Gesellschaftsmodell zu wechseln.
- Miete ist immer dann eine attraktive Alternative, wenn der Gap zwischen Eigentumserwerb und Miethöhe groß ist.
- Die Immobilie ist eine zuverlässige aber behäbige Anlageform ohne dynamische Performance und hohe Gewinnspannen. Wenn andere Anlagen interessanter werden (z.B. durch die aktuelle Zinsentwicklung) wird das Asset Immobilie uninteressanter.
- Die Voraussetzungen für den Bau neuer Wohnungen sind wegen des Zugangs zu Bauleistungen und der aktuellen Entwicklung von Baukosten und Finanzierungskosten dramatisch schlecht.
- Die notwendigen Investitionen in klimaneutrale Gebäude werden nicht getätigt. Die notwendigen Mittel stehen nicht zur Verfügung.



Das Gebot der Stunde Das 1,5°C Ziel

Treibhausgas statt Wärmeschutz

Deutschland beschäftigt sich seit Jahren mit den Themen Wärmeschutz und Energie

Nicht mit dem Thema Reduktion von Treibhausgasen

Folgen: Fehlinvestitionen und Verfehlen der Klimaziele

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Erste Wärmeschutzverordnung | 01. November 1977 |
| Zweite Wärmeschutzverordnung | 01. Januar 1984 |
| Dritte Wärmeschutzverordnung | 01. Januar 1995 |
| Energieeinsparverordnung | 01. Februar 2002 |
| Gebäudeenergiegesetz | 01. November 2020 |

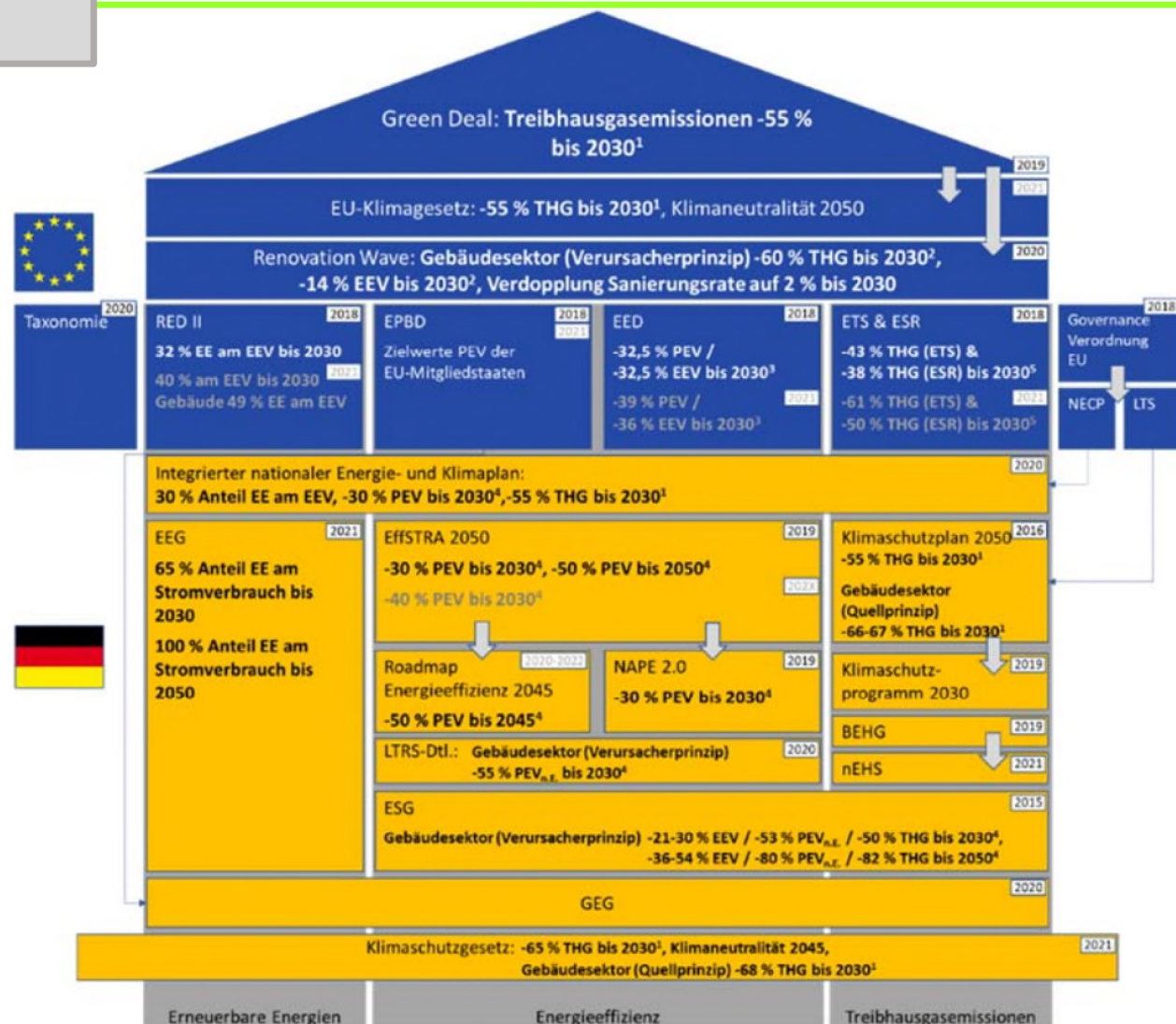


Abbildung 2.1 Politisches Haus des Klimaschutzes [4]

Weiter so geht nicht

- Bei einem „weiter so“ würden wir in 15 Jahren so viel Baumaterial verbrauchen wie bisher **INSGESAMT!**
- Entwicklung bedeutet Baustoffverbrauch anpassen?
Das würde heißen: $490 - 60 \cdot 6,53 \text{ Mrd.} = 2,8 \text{ Billion t}$
= drei mal so viel Baumaterial wie bisher **INSGESAMT!**

| | |
|--|---------------------|
| Bisher verbaute Menge an Baustoffen: | 890.000.000.000,0 t |
| Derzeit jährlich verbaute Menge an Baustoffen: | 60.000.000.000,0 t |
| Verbaute Baustoff Menge pro Kopf Welt: | 115,0 t |
| Verbaute Baustoff Menge pro Kopf Deutschland: | 490,0 t |
| Verbaute Baustoff Menge pro Kopf Entwicklungsländer: | 60,0 t |

CO₂ Emissionen durch den Mensch jährlich: 35.000.000.000,0 t
Davon gebaute Umwelt (Hoch- Tief- alles) jährlich: 17.000.000.000,0 t

Quelle: Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek

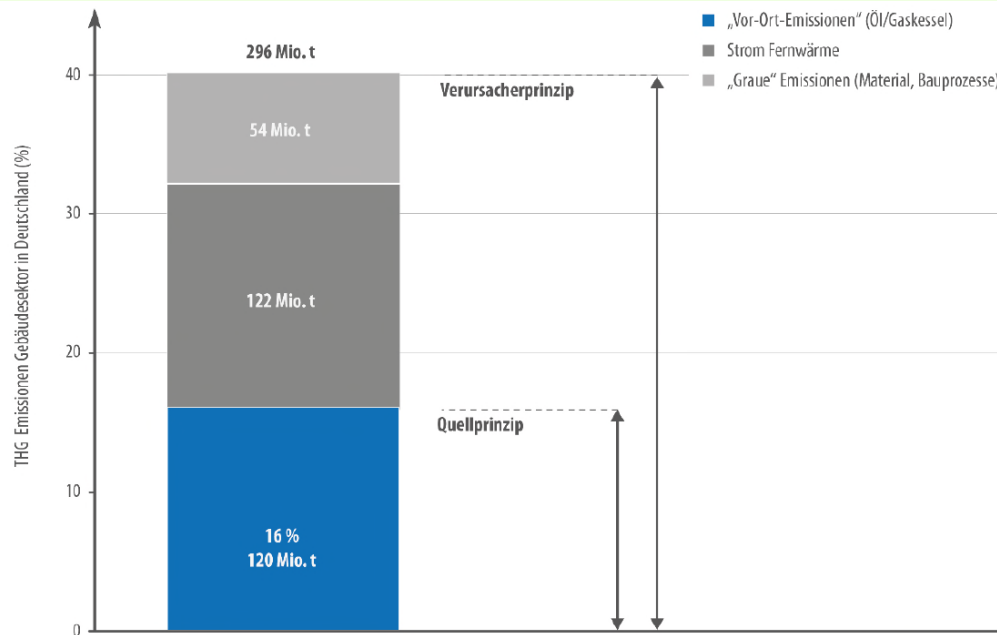


Abbildung 3 Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor differenziert nach Quell- und Verursacherprinzip

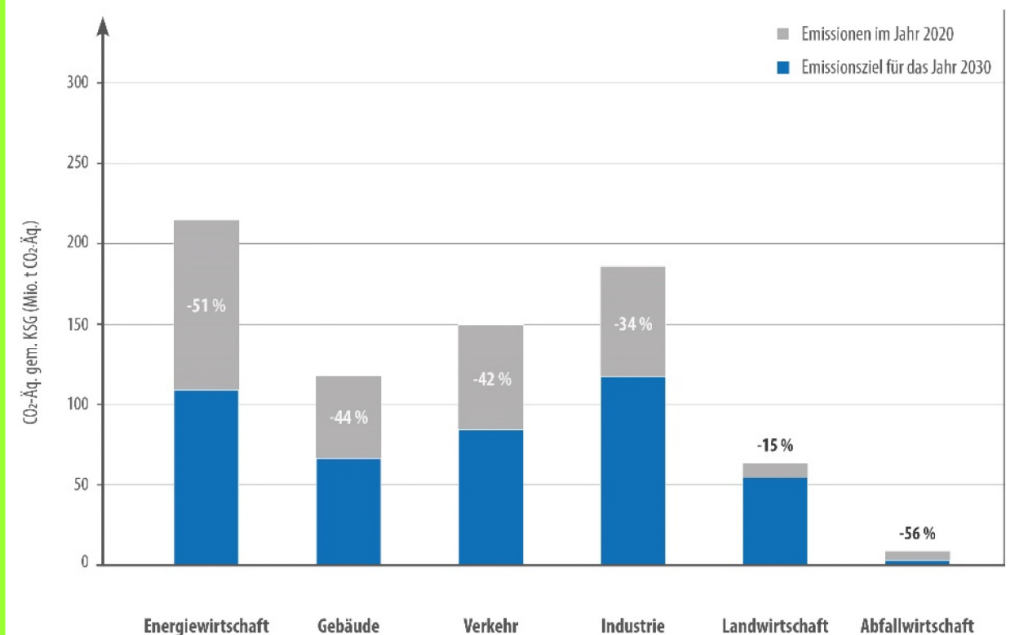
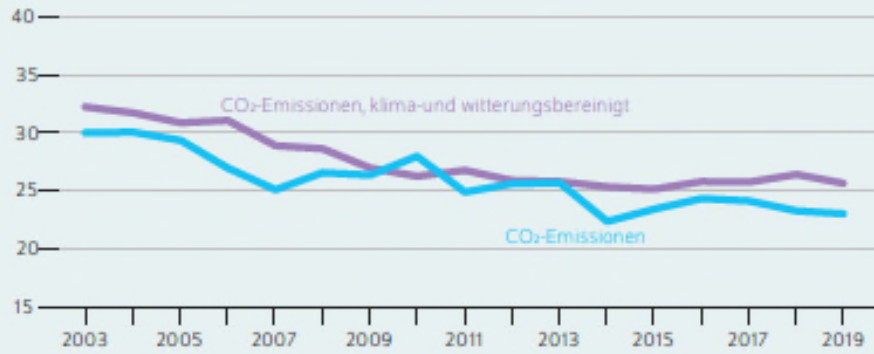


Abbildung 1 THG-Einsparziele nach Sektoren bis 2030 (nach Klimaschutzgesetz der Bundesregierung 2021 [1] gegenüber THG-Emissionen aus 2020 [2])

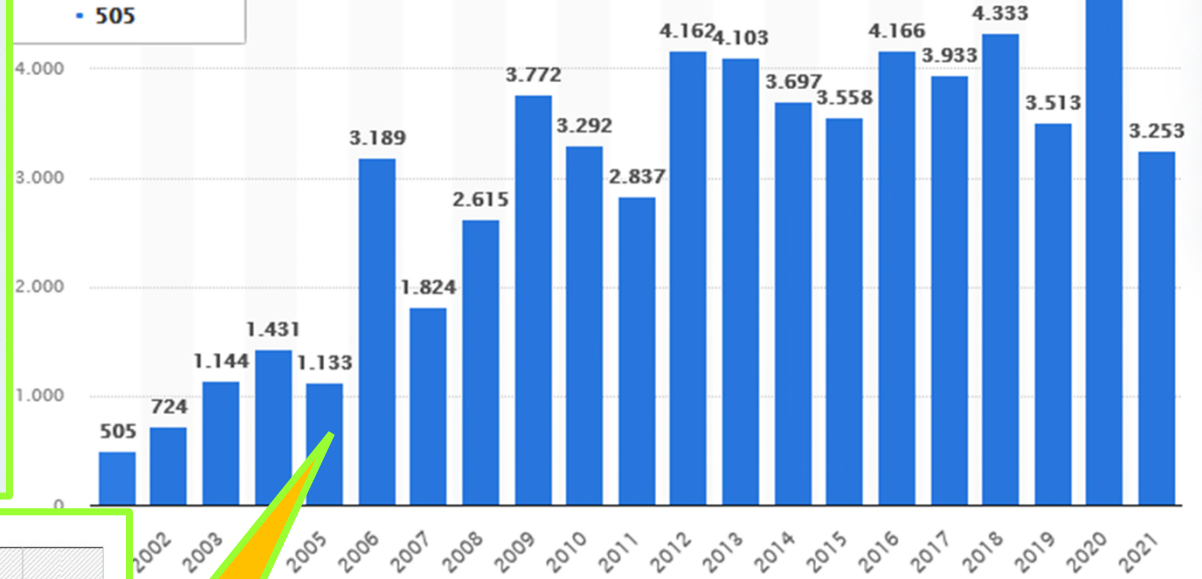
Entwicklung der CO₂-Emissionen im Wohngebäudesektor In Kilogramm je Quadratmeter beheizter Wohnfläche



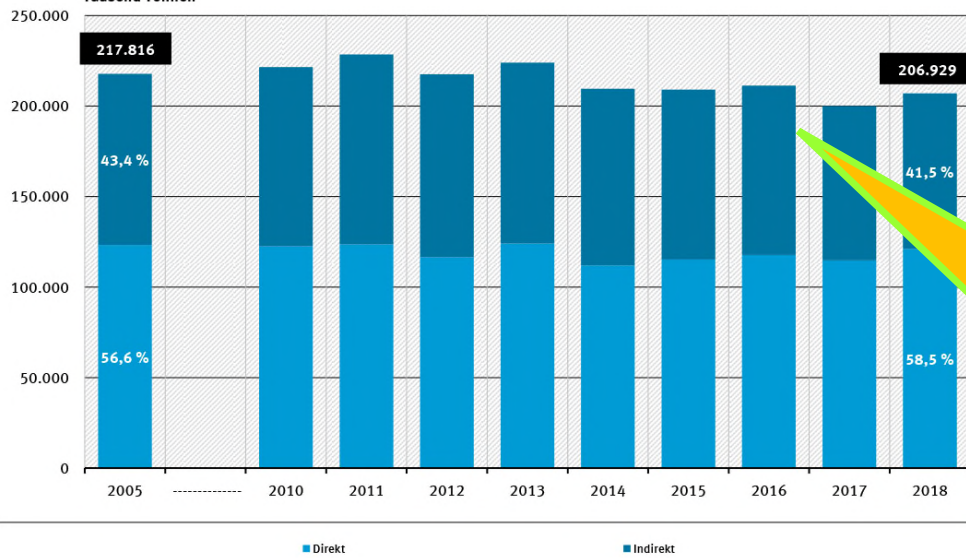
Quellen: ista Deutschland GmbH, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2020

Weiter so geht nicht



Tausend Tonnen



KfW Fördermittel der letzten 20 Jahre

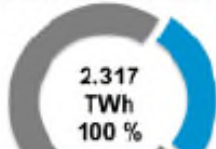
So haben sich die Emissionen der Treibhausgase entwickelt

Fördervolumen KfW Programm „energieeffizient sanieren“
62,6 Milliarden € in den Jahren 2001 – 2021
Treibhausgasemission 2005: 217,8 / 2018: 206,9 = - 5,1%

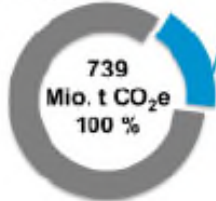
Fiktion und Realität

Auf den Wohngebäudebestand (Raumwärme und Warmwasser) entfallen hiervon mit 27 % bzw. 633 TWh etwas über ein Viertel des heutigen EEV in Deutschland. Hingegen liegen die dem Wohngebäudebestand zuzurechnenden CO₂e-Emissionen mit 18 % bzw. 132 Mio. t CO₂e anteilig deutlich niedriger und somit bei unter einem Fünftel der gesamten Treibhausgas-Emissionen in Deutschland.

Endenergieverbrauch



CO₂e-Emissionen



Wohngebäudebestand (Raumwärme und Warmwasser)

27 % des gesamten Endenergieverbrauchs (633 TWh)

18 % der gesamten CO₂e-Emissionen (132 Mio. t CO₂e)



EFH/ZFH (Raumwärme und Warmwasser)

17 % des gesamten Endenergieverbrauchs (397 TWh)

11 % der gesamten CO₂e-Emissionen (79 Mio. t CO₂e)



MFH (Raumwärme und Warmwasser)

10 % des gesamten Endenergieverbrauchs (236 TWh)

7 % der gesamten CO₂e-Emissionen (53 Mio. t CO₂e)

Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen benötigen in Bezug auf Raumwärme und Warmwasser ca. 1 % des gesamten Endenergieverbrauchs. Die CO₂e-Emissionen hierfür liegen bei < 1 %

Wohngebäudebestand Endenergieverbrauch 27%

Wohngebäudebestand Treibhausgasemissionen 18%

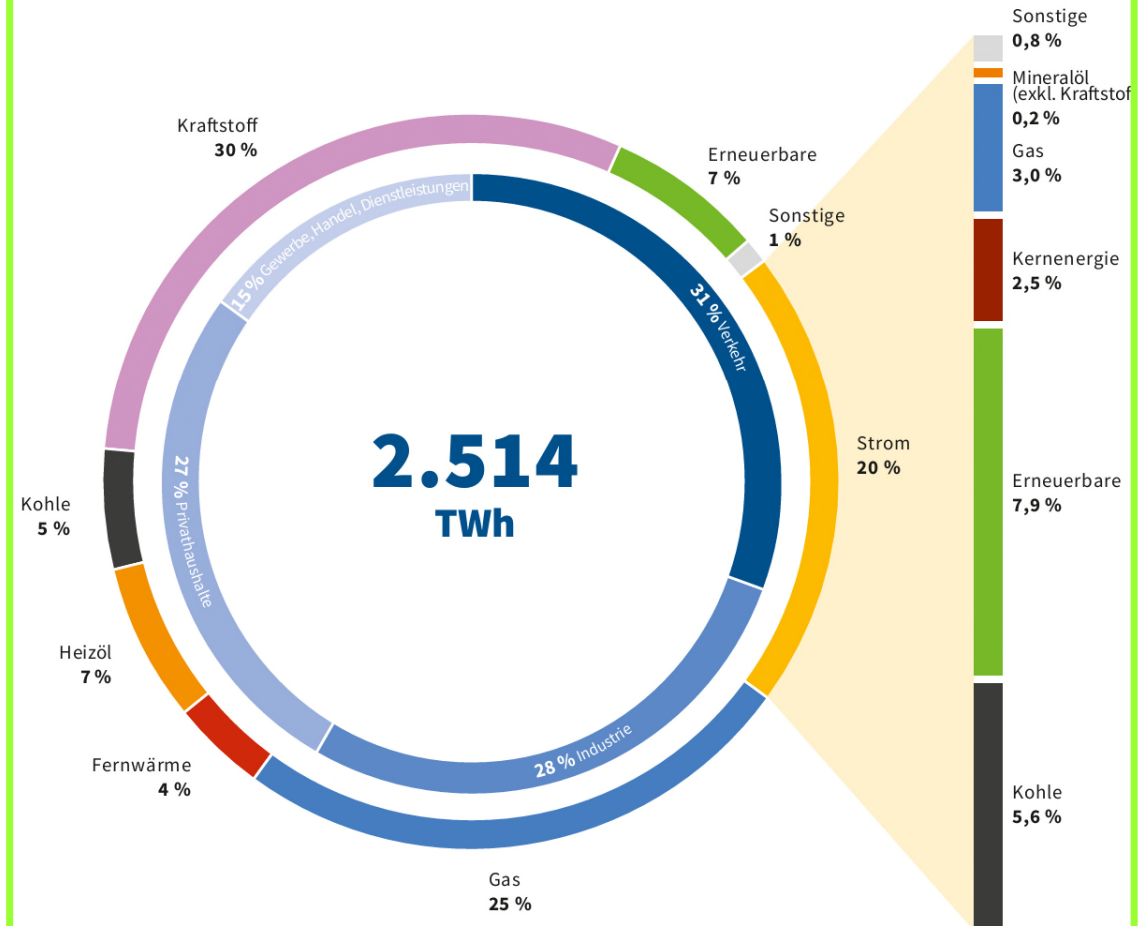
Ein- und Zweifamilienhäuser emittieren doppelt so viel THG wie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

EFH: 79 Mio. t / 18,6 Mio. WE = 4,25 t/WE*a

MFH: 53 Mio. t / 22,8 Mio. WE = 2,32 t/WE*a

Abb. 3: Endenergieverbrauch nach Sektoren und Energieträgern

Quelle: AGEB 2020, BMWi 2020b, eigene Berechnungen



Fiktion und Realität

Techem Nutzer-Nr. 0001/0-04

Verbrauch: 95,53 kWh/qm*a

Ihre Nutzer-Nr. 0305282804

| Name | | Lage EGL | | | |
|--------------------------|----------|----------|-----------|------------------------|-----------------|
| Heizkosten | | | | | |
| Grundkosten | 2,784565 | x | 84,750 | m ² beh. NF | = 235,99 |
| Verbrauchsdaten | 0,052891 | x | 8.096,000 | kWh | = 428,20 |
| | | | | | 664,19 |
| Kaltwasserkosten | | | | | |
| Kaltwasser und Kanalgeb. | 4,960687 | x | 77,500 | m ³ | = 384,46 |
| Gerätemiete Kaltwasser | 0,252793 | x | 77,500 | m ³ | = 19,59 |
| Verbrauchserfassung KW | 0,178961 | x | 77,500 | m ³ | = 13,87 |
| | | | | | 417,92 |
| Betriebskosten | | | | | |
| Rauchwarnmelderservice | 2,105510 | x | 5,000 | Messg. | = 10,53 |
| | | | | | 10,53 |
| Rechnungsbetrag | | | | | 1.092,64 |

Techem Nutzer-Nr. 0002/0-02

Verbrauch: 47,93 kWh/qm*a

Ihre Nutzer-Nr. 0305282902

| Name | | Lage EGLM | | | |
|--------------------------|----------|-----------|-----------|------------------------|---------------|
| Heizkosten | | | | | |
| Grundkosten | 2,784565 | x | 75,480 | m ² beh. NF | = 210,18 |
| Verbrauchsdaten | 0,052891 | x | 3.618,000 | kWh | = 191,36 |
| | | | | | 401,54 |
| Kaltwasserkosten | | | | | |
| Kaltwasser und Kanalgeb. | 4,960687 | x | 65,100 | m ³ | = 322,95 |
| Gerätemiete Kaltwasser | 0,252793 | x | 65,100 | m ³ | = 16,46 |
| Verbrauchserfassung KW | 0,178961 | x | 65,100 | m ³ | = 11,65 |
| | | | | | 351,06 |
| Betriebskosten | | | | | |
| Rauchwarnmelderservice | 2,105510 | x | 3,000 | Messg. | = 6,32 |
| | | | | | 6,32 |
| Rechnungsbetrag | | | | | 758,92 |

Techem Nutzer-Nr. 0003/0-05

Verbrauch: 65,37 kWh/qm*a

Ihre Nutzer-Nr. 0305283005

| Name | | Lage EGM | | | |
|--------------------------|----------|----------|-----------|------------------------|---------------|
| Heizkosten | | | | | |
| Grundkosten | 2,784565 | x | 75,820 | m ² beh. NF | = 211,12 |
| Verbrauchsdaten | 0,052891 | x | 4.955,000 | kWh | = 262,08 |
| | | | | | 473,20 |
| Kaltwasserkosten | | | | | |
| Kaltwasser und Kanalgeb. | 4,960687 | x | 74,100 | m ³ | = 367,58 |
| Gerätemiete Kaltwasser | 0,252793 | x | 74,100 | m ³ | = 18,73 |
| Verbrauchserfassung KW | 0,178961 | x | 74,100 | m ³ | = 13,26 |
| | | | | | 399,57 |
| Betriebskosten | | | | | |
| Rauchwarnmelderservice | 2,105510 | x | 3,000 | Messg. | = 6,32 |
| | | | | | 6,32 |
| Rechnungsbetrag | | | | | 879,09 |



Ihr Ansprechpartner
 Techem Energy Services GmbH
 Zentralre Poststelle - D-22780 Hamburg
 Telefon 06196522-7540 - Telefax 06196522-7575
 E-Mail service@techem.de

Heiz- und Hausnebenkosten

Abrechnungseinheit

Abrechnungszeitraum
01.01.2021 - 31.12.2021

Erstellt am
07.07.2022

Auftraggeber

kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH
 Rheingau Taunus
 Martin-Luther-Str. 13
 D-65307 Bad Schwalbach

Gesamtabrechnung 2021 Kostenaufstellung

Ihre Objekt-Nr.
VE 305

Techem Abrechnungseinheiten-Nr.
0114/02895

Techem Kunden-Nr.
00500011

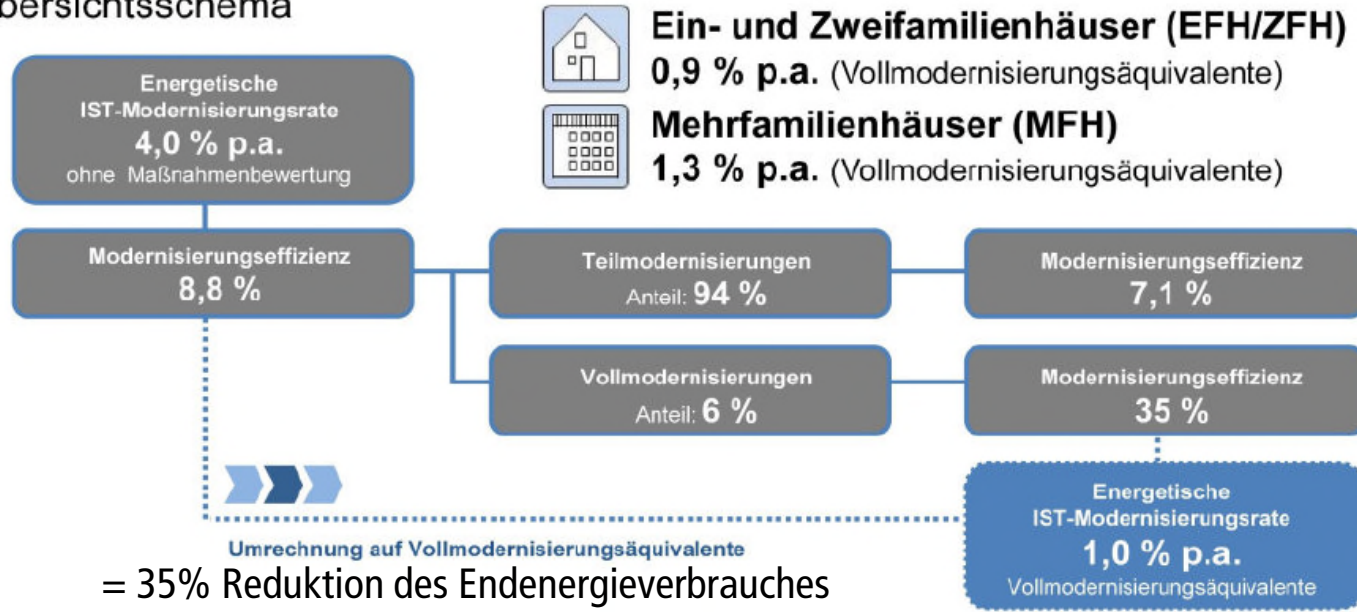
Verteilung der Kosten

| | Gesamtkosten in EUR | | Gesamteinheiten | = | Preis je Einheit |
|--------------------------|------------------------|---|-----------------|------------------------|---|
| Heizkosten | 6.759,96 | | | | |
| 40% Grundkosten | 2.703,98 | : | 971,000 | m ² beh. NF | = 2,784565 EUR/m ² beh. Nutzfläche |
| 60% Verbrauchskosten | 4.055,98 | : | 76.685,000 | kWh | = 0,052891 EUR/Kilowatt-Stunde |
| Kaltwasserkosten | 6.299,39 | | | | |
| Kaltwasser und Kanalgeb. | 5.795,02 | : | 1.168,189 | m ³ | = 4,960687 EUR/m ³ |
| Gerätemiete Kaltwasser | 295,31 | : | 1.168,189 | m ³ | = 0,252793 EUR/m ³ |
| Verbrauchserfassung KW | 209,06 | : | 1.168,189 | m ³ | = 0,178961 EUR/m ³ |
| Betriebskosten | 103,17 | | | | |
| Rauchwarnmelderservice | 103,17 | : | 49,000 | Messg. | = 2,105510 EUR/Messgerät |

Nach EnEV Wärmeschutznachweis wurde für die Baugenehmigung berechnet:
 spezifischer Heizwärmebedarf: 34 kWh/qm*a
 Endenergiebedarf: 71.960,00 kWh

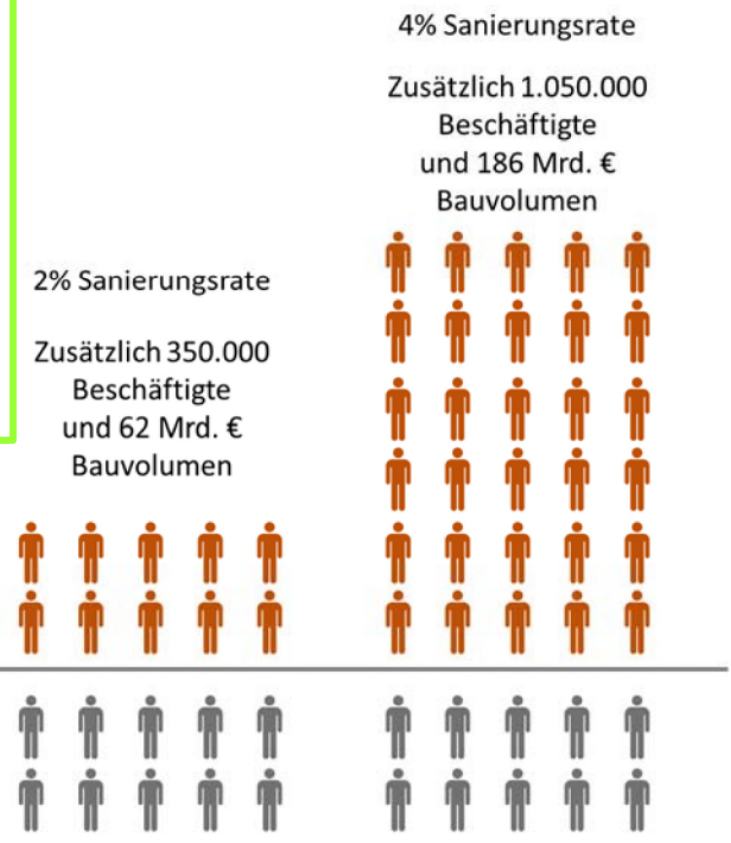
Fiktion und Realität

Übersichtsschema



Der größere Hebel liegt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit knapp der Hälfte des Wohnungsbestandes und deutlich mehr als 50% der Wohnfläche

Modernisierungsrate steigern
aktuell gerade mal 1%
Eine Erhöhung auf 2% oder mehr ist schwer vorstellbar



kwb Korn

Abbildung 11.1 Bauvolumen und Baubeschäftigte korrespondierend zur energetischen Sanierungsrate



Was wir aus den Daten ableiten

- Einzig relevante Zielgrößen zur ökologischen Beurteilung der Bau- und Betriebsphase von Gebäuden sind: die Menge der emittierten Treibhausgase und der Rohstoffverbrauch während des gesamten Lebenszyklus.
- Der Erfolg von Modellrechnungen im Genehmigungsverfahren muss mit den Daten des Betriebes abgeglichen werden. Die Gewährung von Fördermitteln muss den tatsächlichen Verbrauch berücksichtigen.
- Das Mieter / Nutzerverhalten muss endlich eine grundlegende Rolle bei allen Überlegungen spielen:
 - Öffnung der Heizkostenverordnung: Vereinbarung Wärmepreisverteilung zu 100% nach Verbrauch
 - Neuordnung des Mietrechtes – Kündigungsgrund für professionelle Vermieter bei gravierendem Fehlverhalten
 - Individualvereinbarung zur Höhe der geschuldeten Innenraumtemperatur ermöglichen
- Die Entwicklung immer mehr Wohnfläche je Kopf muss dringend gestoppt werden:
 - durch sehr gute Anbindung der Leerstände im ländlichen Bereich – Aktivierung Wohnraumreserve Land
 - durch eine Neuordnung des Mietrechtes zugunsten der Vermieter – Aktivierung Wohnraumreserve Stadt
 - Verbindliche Vorgaben zu Aufstockung und Nachverdichtung im BBauG – Aktivierung Wohnraumreserve Stadt
- Die Wohnung ist nicht zuerst Wirtschaftsgut sondern Lebensmittelpunkt:
Die Finanzierung gesunden Wohnens ist Verpflichtung der Gebäudeeigentümer **und** Aufgabe des Staates.
Das Recht auf gesundes Wohnen ist grundlegend: Artikel 16 europäische Sozialcharta, Artikel 11 UN Sozialpakt.



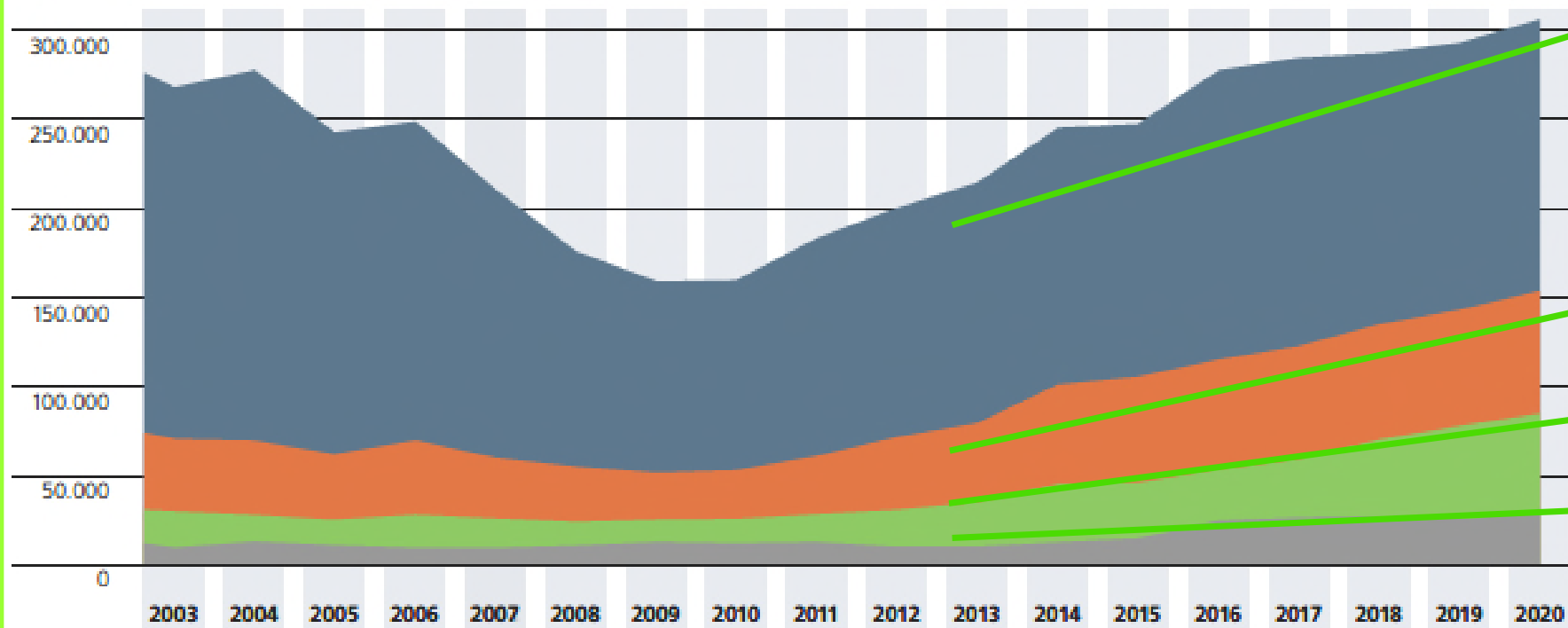
Soziales Wohnen

Wohnungsneubau vor Corona- und Ukraineschock

Wohnungsneubau insgesamt 2003–2020

darunter Geschosswohnungen, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau

Wohneinheiten



Seit 2011 ist ein deutlicher Anstieg beim Neubau von Wohnungen zu beobachten außer - bei Sozialwohnungen

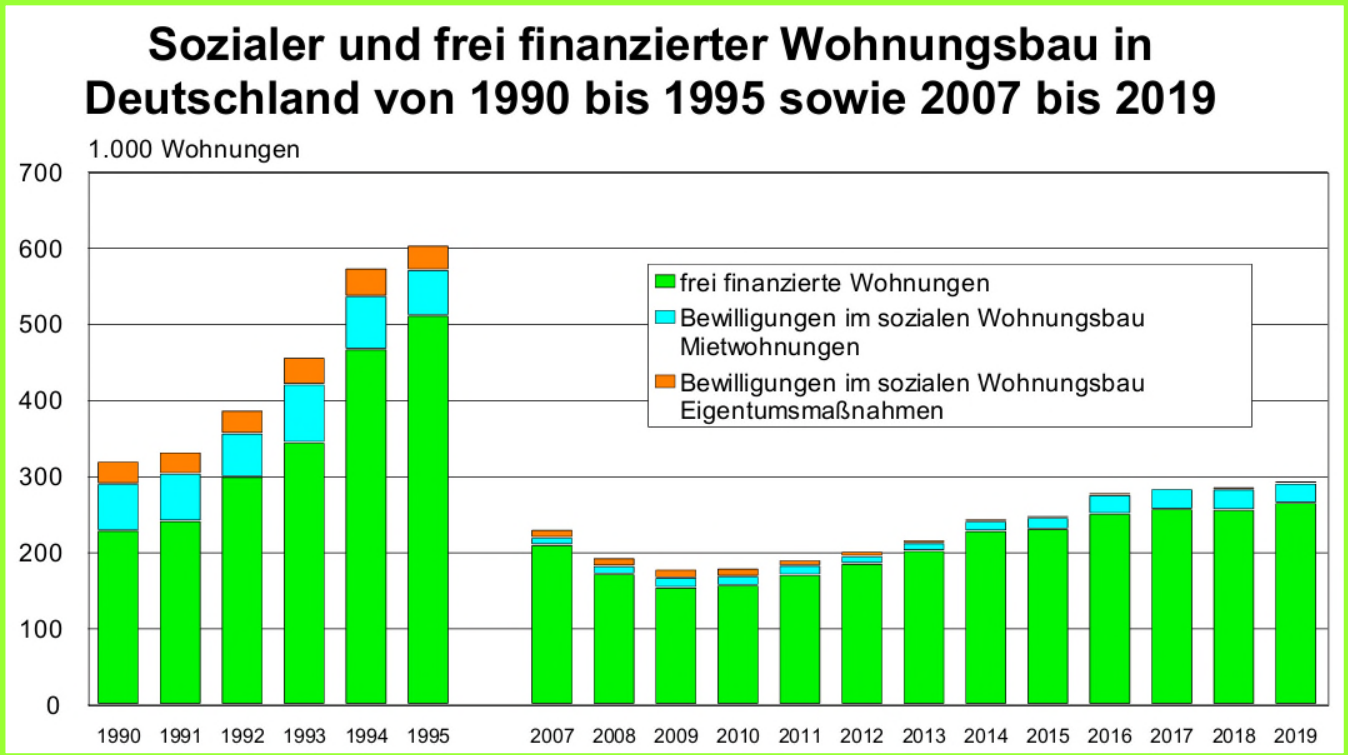
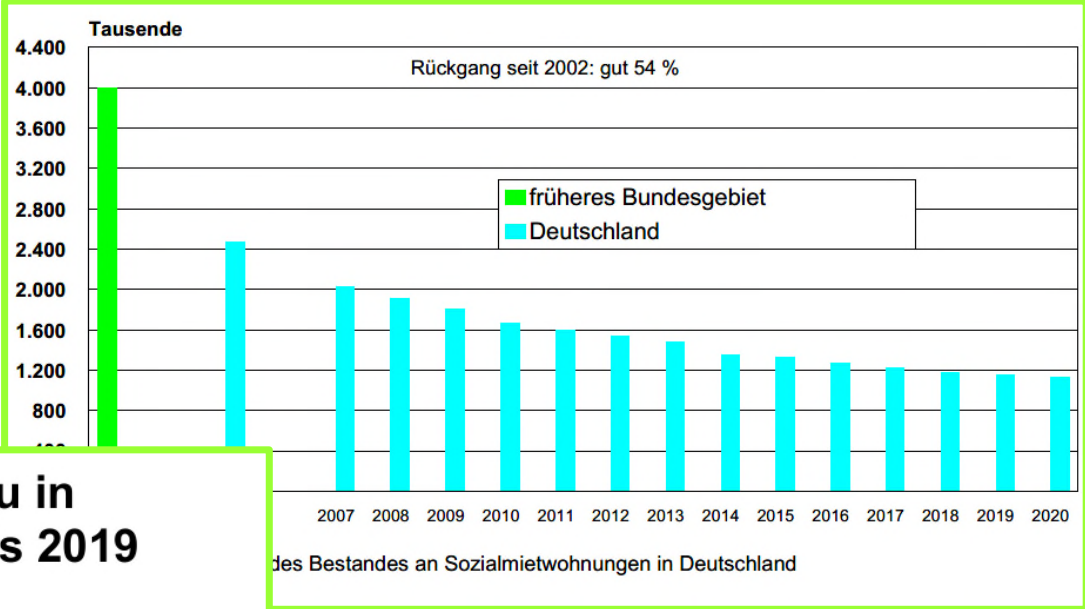
Wohnungen insgesamt
Geschosswohnungsbau
Mietwohnungen
Sozialmietwohnungen

Quelle:
Statistisches Bundesamt; Bautätigkeitsstatistik, RegioKontext (2011): Fortführung der Kompensationsmittel



Entwicklung der „Sozialwohnungen“

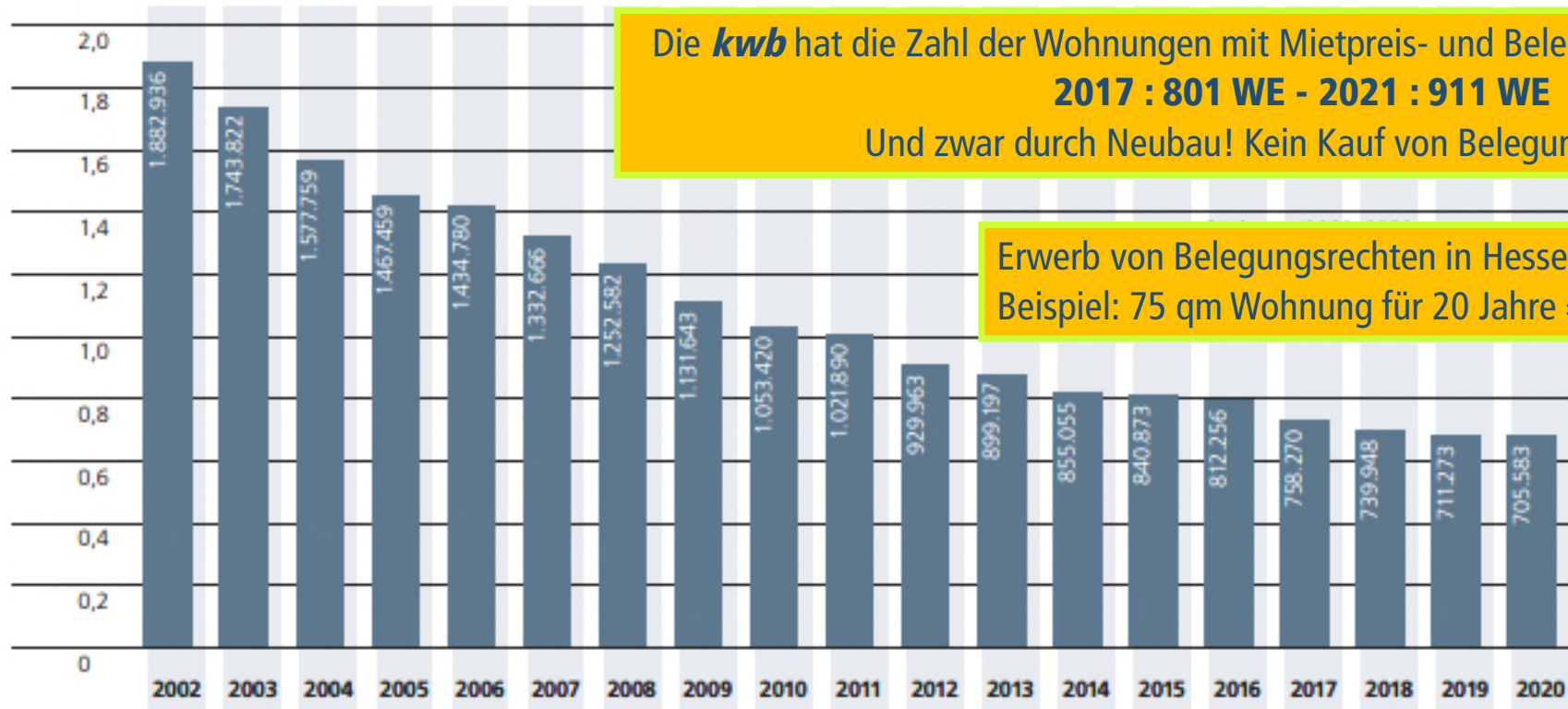
Die Zahl der neu gebauten Wohnungen liegt 2019 noch immer unter dem Niveau von 1990



Entwicklung der „Sozialwohnungen“

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Millionen Wohnungen



Gesamtbestand 2020
schätzungsweise rd. 1,09 Mio. WE

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Die Zahl der Sozialwohnungen hat sich auf niedrigem Niveau stabilisiert. Eine Trendumkehr ist aber nicht in Sicht.

Jedes Jahr fallen automatisch Wohnungen aus der Belegungsbindung.

Die *kwb* hat die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gesteigert:

2017 : 801 WE - 2021 : 911 WE

Und zwar durch Neubau! Kein Kauf von Belegungsrechten.

Erwerb von Belegungsrechten in Hessen 2,5 €/qm+mtl.*Jahr
Beispiel: 75 qm Wohnung für 20 Jahre = 45.000,00 €



Entwicklung der „Sozialwohnungen“

Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland

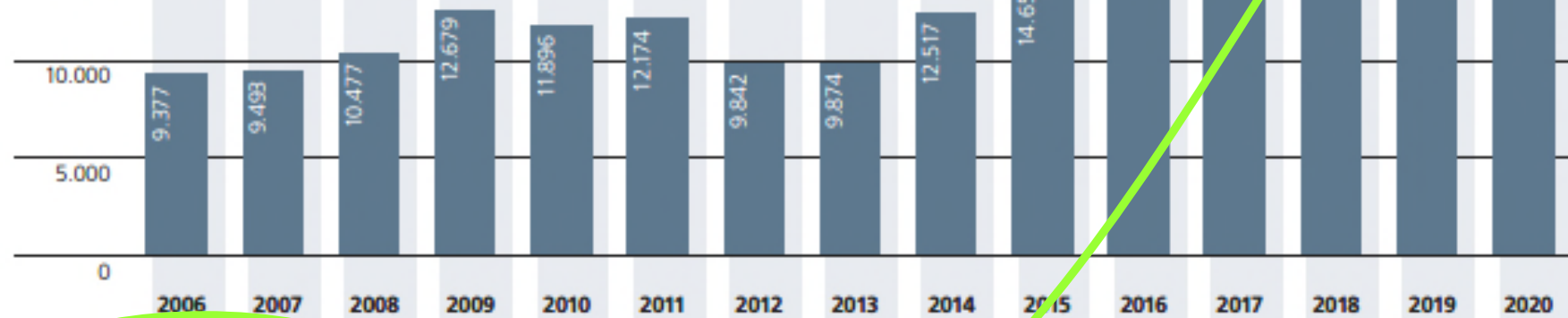
Anzahl Wohneinheiten

30.000

25.000

Auch im Spitzenjahr 2018 fielen mehr Wohnungen aus der Belegungsbindung (ca. 16.000) als neue gebaut wurden.

Die Wohnungsbauförderung des Landes Hessen sieht eine Bindungsdauer von 15 – 20 – 25 Jahren vor.



Bindungsauslauf von Mietwohnungen im Zeitraum 2017 bis 2020 ca. 43.000 Mietwohnungen pro Jahr

Quelle:
Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019. 2020 laut BT Drs 19/31171



Entwicklung der „Sozialwohnungen“

Baufertigstellungen von Wohnungen

Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart

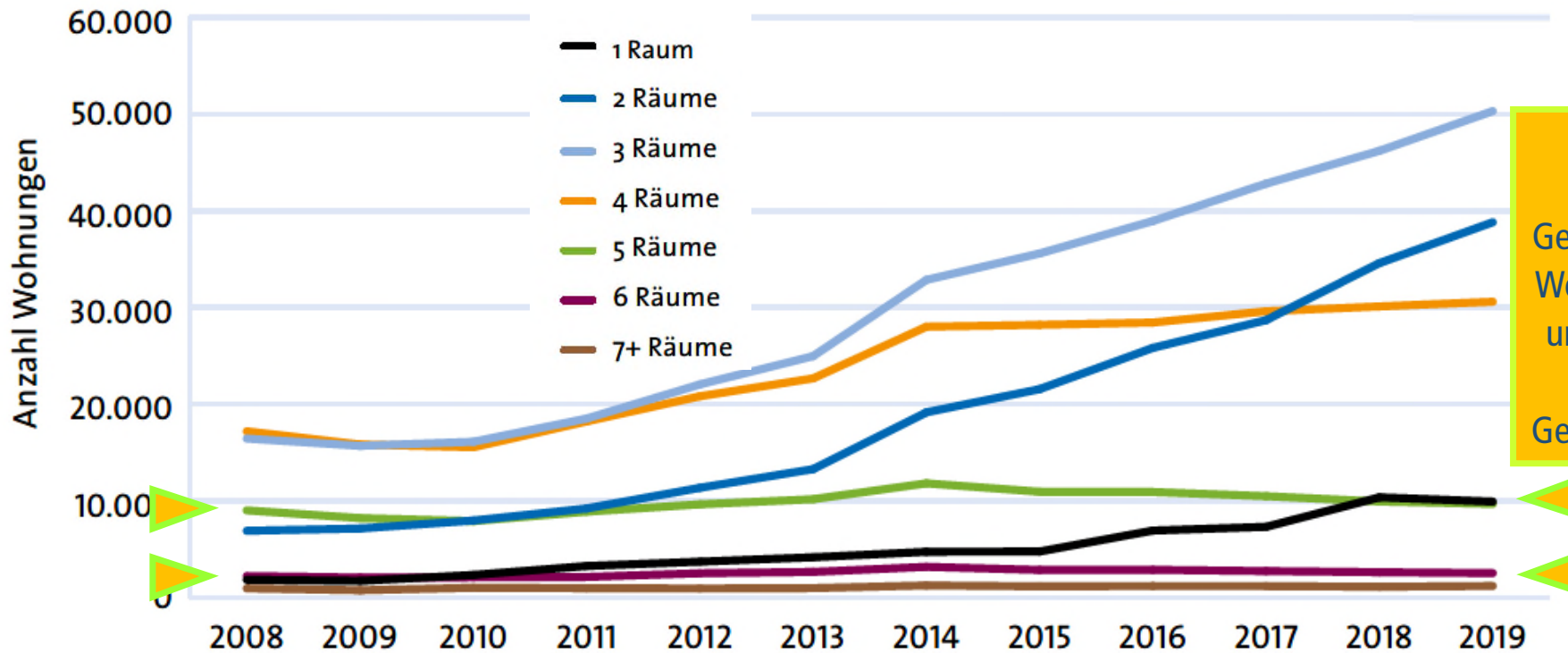
2011 bis 2017 mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen im Wohnungsbau

2011 bis 2014 mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als im Geschößwohnungsbau

| Jahr | Wohnungen insgesamt | davon durch Neubau | davon in Wohngebäuden | davon | | | in Wohnheimen | Nichtwohngebäuden | Maßnahmen in Gebäuden | in neuen Mehrfamilienhäusern | |
|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-----------------|---------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|---------------|
| | | | | mit 1 Wohnung | mit 2 Wohnungen | mit 3 oder mehr Wohnungen | | | | Eigentumswohnungen | Mietwohnungen |
| Deutschland | | | | | | | | | | | |
| 2011 | 183.110 | 164.178 | 161.186 | 81.101 | 15.914 | 61.217 | 2.954 | 2.992 | 18.932 | 32.698 | 28.519 |
| 2012 | 200.466 | 180.611 | 176.617 | 84.324 | 15.970 | 71.041 | 5.282 | 3.994 | 19.855 | 40.321 | 30.720 |
| 2013 | 214.817 | 192.276 | 188.397 | 85.332 | 16.914 | 78.910 | 7.241 | 3.879 | 22.541 | 44.411 | 34.499 |
| 2014 | 245.325 | 220.293 | 216.120 | 87.868 | 18.978 | 101.021 | 8.253 | 4.173 | 25.032 | 55.954 | 45.067 |
| 2015 | 247.722 | 220.197 | 216.727 | 84.603 | 18.110 | 105.095 | 8.919 | 3.470 | 27.525 | 58.962 | 46.133 |
| 2016 | 277.691 | 240.255 | 235.658 | 87.743 | 18.558 | 115.150 | 14.207 | 4.597 | 37.436 | 61.910 | 53.240 |
| 2017 | 284.816 | 249.438 | 245.304 | 86.440 | 19.508 | 122.841 | 16.515 | 4.134 | 35.378 | 63.809 | 59.032 |
| 2018 | 287.352 | 255.805 | 251.338 | 83.503 | 19.860 | 134.954 | 13.021 | 4.467 | 31.547 | 64.932 | 70.022 |
| 2019 | 293.002 | 260.791 | 255.925 | 83.804 | 19.306 | 143.053 | 9.762 | 4.866 | 32.211 | 65.298 | 77.755 |
| 2020 | 306.376 | 273.769 | 268.774 | 87.275 | 20.472 | 153.377 | 7.650 | 4.995 | 32.607 | 68.573 | 84.804 |

Entwicklung der „Sozialwohnungen“

Abbildung 5.5: Wohnungsfertigstellungen im Geschosswohnungsbau nach Zahl der Räume, 2008 – 2020



Der Markt hat entschieden:
Gebraucht werden große Wohnungen für Familien und kleine Wohnungen für Singles.
Gebaut werden sie nicht.

Quelle: Destatis



Was wir aus den Daten ableiten

- Die Zahl der „Sozialwohnungen“ hat sich auf niedrigem Niveau stabilisiert. Das heißt, es werden jährlich ungefähr genau so viele Wohnungen neu in die Belegungsbindung gegeben, wie aus der Belegungsbindung herausfallen.
- Die Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnraumes bei der **kwb** ist deutlich positiver. Bei der **kwb** spielt der Erwerb von Belegungsrechten keine Rolle. Es werden neue Wohnungen gebaut, was zu einer Entspannung des Gesamtmarktes führt.
- Die Wohnungsbauförderung hinkt der Preisentwicklung am Markt weit hinterher. Wir halten es für sinnvoll:
 - Die Förderbeträge an den Baupreisindex zu binden – Zeitpunkt des Programmstarts und der Zusage sind zu indizieren.
 - Die Förderhöhe prozentual an die Bindungsdauer zu binden – 100% der Kosten bei 50 Jahren Wohnungsbindung.
 - Die Größen- und Belegungsvorschrift für individuelle Lösungen zu öffnen. Z.B. sollte es möglich sein großen Familien zwei Wohnungen in einem Haus anzubieten oder Singles ein Zweiraumwohnung
- Es ist dringend notwendig, im WEG eine Regelung zur Mindesthöhe der Instandhaltungsrücklage vorzusehen. Wie z.B. mindestens 50% der Instandhaltungsaufwendungen nach II BV jährlich pro qm Wohnfläche – sonst werden bei ca. 7,2 Mio. Wohnungen oder 17% des Wohnungsbestandes die Klimaziele oft nicht durchgesetzt werden können.



Aktuelle Themen



Aktuelle Themen

- **Preisentwicklung bei Bauhandwerkerleistungen und Bauprodukten:**
Die Entwicklung ist noch dynamisch. Wir rechnen mit einer Verstetigung der Entwicklung erst Ende der kommenden Heizperiode. Wir verzichten derzeit auf die Vorlage von Kostenschätzungen. Wir entwickeln alle geplanten Vorhaben bis zur Submission und entscheiden dann auf Grundlage des Kostenanschlages und des Bauzeitenplanes ob eine Durchführung möglich ist.
- **Gasnotlage / Umlage:**
Wir haben alle Wartungsfirmen angewiesen, die Einstellungen der Heizungsanlagen zu optimieren. Wir warten auf die Folgen.
- **Telekommunikationsgesetz / Umlagefähigkeit von Telekommunikationsdiensten:**
Die Leistungen sind durch die Gesetzesänderung für die Mieter teurer geworden. Die Dienstleister, auch diejenigen im Rheingau-Taunus-Kreis, haben kein Vermarktungskonzept für Mietwohnungen sondern nur für Eigentumsmaßnahmen.
- **Nebenkosten / zweite Miete:**
Der Block der Nebenkosten nimmt stetig zu. Bei der aktuell rasanten Entwicklung der Heizkosten erwarten wir Zahlungsausfälle. Die Verschiebung der Mietanteile hin zu den Umlagen gefährdet zunehmend das Geschäftsmodell von professionellen Vermietern. Für das Mietbudget des Mieters spielt es keine Rolle ob damit Nebenkosten oder Kaltmiete bezahlt wird.
- **Elektromobilität im Mietwohnungsbau**
Die derzeitige Situation ist unbefriedigend. Wir halten die von der WEG Gesetzgebung vorgeschriebenen Vorhaltemaßnahmen für wenig zielführend. Wir wären bereit, bis zu 25% der entstehenden Kosten zu übernehmen. Selbst auf dieser Grundlage ist derzeit kein Mieter der **kwb** bereit, die anfallenden Kosten zu tragen.

Wirtschaftlichkeit einer öffentlichen Ladesäule

Beispieldarstellung (ohne Berücksichtigung des aktuellen Förderprogramms)

Elektromobilität

| Position | Kosten | Kostenträger der Kooperation |
|---|--------------------|------------------------------|
| Ladesäule (inkl. Hardware für Abrechnung) | Ca. 6.500 € | Süwag |
| Installation | 2.000 € - 12.000 € | kwb |
| Betriebskosten* | ca. 450 € p.a. | Süwag |

| Position | Erträge aus Ladevorgängen |
|--|---|
| Ladevolumen | ca. 12.000 kWh p.a. (Annahme basierend auf Erfahrungswerten) |
| Spezifischer Ertrag | 3-5 ct/kWh (abhängig von Strom-Beschaffungskosten und Ladeumfeld) |
| Prognostizierter Ertrag zur Deckung der Kosten | 360 € - 600 € p.a. |



Leitfaden

Ladeinfrastruktur und Umfeldmaßnahmen für Wohnungswirtschaft und Verwaltung

- Keine Förderung für Ladepunkte in Mehrfamilienhäusern
- Keine Förderung für öffentlich zugängliche Ladepunkte bei Stellplätzen auf Grundstücken der **kwb** Grund: die „de minimis“ Regelung der europäischen Union
- Kosten für einen Ladepunkt zwischen 4.000,0 – 6.500,0 €



kwb Projekte



kwb Aktivitäten seit 2019

Neubau modular Fa. Lechner



VE 311, In der Eisenbach 16a, Idstein

| | |
|---|------------|
| Anzahl der Wohnungen | 9 WE |
| Fläche | 544,22 qm |
| Bezug | 01.06.2019 |
| Miete netto kalt je qm | 6,80 € |
| öffentlich gefördert, belegungsgebunden | |

VE 310, Im Metzengraben 17a, Wörsdorf

| | |
|---|------------|
| Anzahl der Wohnungen | 10 WE |
| Fläche | 595,78 qm |
| Bezug | 01.09.2020 |
| Miete netto kalt je qm | 6,80 € |
| öffentlich gefördert, belegungsgebunden | |

VE 313, Gottfried-Keller-Str. 39-43 Taunusst.

| | |
|---|-------------|
| Anzahl der Wohnungen | 72 WE |
| Fläche | 5.232,22 qm |
| Bezug | 01.12.2021 |
| Miete netto kalt je qm | 7,80 € |
| öffentlich gefördert, belegungsgebunden | |



kwb Aktivitäten seit 2019

Neubau in klassischer Beschaffung und Bauweise



VE 307, Adolfstraße 119, Bad Schwalbach

| | |
|------------------------|-------------|
| Anzahl der Wohnungen | 22 WE |
| Fläche | 1.699,00 qm |
| Bezug | 01.12.2019 |
| Miete netto kalt je qm | 9,00 € |

öffentlich gefördert nicht belegungsgeb.

VE 812, Rathausstr. 3, Aarbergen-Kettenbach
Modernisierung

| | |
|------------------------|------------|
| Anzahl der Wohnungen | 9 WE |
| Fläche | 665,00 qm |
| Bezug | 01.04.2020 |
| Miete netto kalt je qm | 6,50 € |

öffentlich gefördert, belegungsgebunden

VE 312, Wiesbadener Straße, Laufenselden

| | |
|------------------------|-------------|
| Anzahl der Wohnungen | 15 WE |
| Fläche | 1.115,00 qm |
| Bezug | 01.06.2021 |
| Miete netto kalt je qm | 6,50 € |

öffentlich gefördert, belegungsgebunden

kwb Aktivitäten seit 2019

Das größte Einzelvorhaben der *kwb*



VE 309, Hahner Mitte, Taunusstein-Hahn

Anzahl der Wohnungen 57 WE

Fläche 4.313,00 qm

Bezug 01.11.2022

Miete netto kalt je qm 7,80 €

Anzahl Gewerbeeinheiten 6 GE

Fläche Gewerbe 2.782,00 qm

Bezug ab Juni 2022

Tiefgarage 104 Stp





kwb Aktivitäten seit 2019

VE 309, Hahner Mitte
Taunusstein-Hahn

Planung 23.01.2019
Bürgerversammlung

Bauzustand 03.07.2022
Bürgerfest





kwb Aktivitäten seit 2019

Hahner Mitte Taunusstein-Hahn



Blick zum ZOB 2019



Blick zum ZOB 2022



kwb Aktivitäten seit 2019

VE 313, Gottfried-Keller-Straße 39-43 Taunusstein-Hahn

Die nachfolgende Bilderserie wurde im Zeitraum vom 07.05.2021 bis 21.08.2021 aufgenommen.
[2022-09-05 Bilder Baustellenkamera.pptx](#)



kwb Aktivitäten seit 2019



VE 313, Gottfried-Keller-Straße 39-43 Taunusstein-Hahn

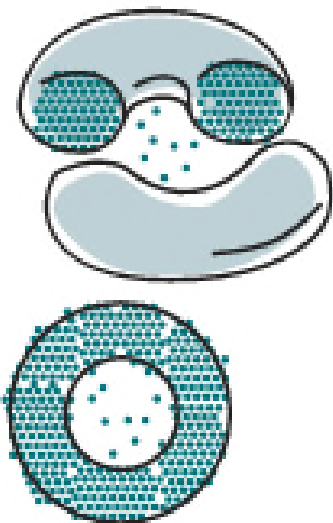


Der Donut-Effekt

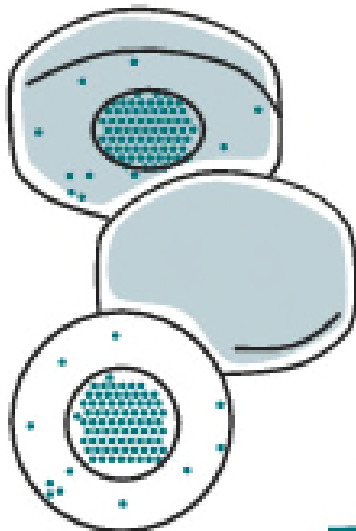
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013, Kommunalbefragung zur Baukultur 2015, Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Aussterbende Gemeinde
(Donut-Effekt)



Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)



VE 312, Wiesbadener Straße, Laufenselden

kwb Aktivitäten seit 2019

VE 312, Wiesbadener Straße, Laufenselden

Was war uns wichtig:

1. Wohnraumförderung im ländlichen Bereich
2. Vermeidung einer innerörtlichen Brache
3. Entwicklung gegen den Donuteffekt





kwb Aktivitäten seit 2019

**VE 307
Adolfstraße 119
Bad Schwalbach**





kwb Aktivitäten seit 2019

VE 812, Rathausstr. 3, Aarbergen-Kettenbach

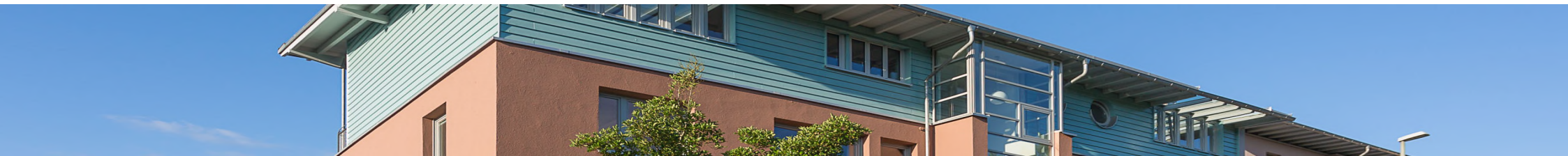


kwb Aktivitäten seit 2019



VE 812, Rathausstr. 3, Aarbergen-Kettenbach





UpDate 20.22

