

Zukunftsweisender Aufsichtsratsbeschluss im 125. Firmenjahr

gbt will bis 2040 350-Mio. Euro in Klimaprogramm investieren



KLIMAPROGRAMM BIS 2040

*Energieeffizienz
beginnt zu Hause*

Die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt) wird in diesem Jahr 125 Jahre alt, aber von Rückwärtsgewandtheit keine Spur. In den Mittelpunkt des Jubiläumjahres stellt sie die Zukunftsfähigkeit ihrer Wohngebäude. Mit einer ehrgeizigen Strategie, die in der Wohnungswirtschaft Zeichen setzt, soll der Gebäudebestand bis 2040 konsequent in Richtung Nachhaltigkeit weiterentwickelt werden. Durch effizienzsteigernde Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle und neue Heizungstechnik soll der Energiebedarf der Bestandsgebäude nahezu halbiert werden. Der CO₂-Fußabdruck soll um mindestens 43% oder 2,7 Millionen Tonnen Kohlendioxid kleiner werden. So will die gbt ihren Beitrag zum Erreichen der Pariser Klimaziele leisten.

In der ersten Aufsichtsratssitzung des Jahres wurde das detailliert ausgearbeitete „Klimaprogramm 2040“ kürzlich verabschiedet. **Sabine Krummenerl, Aufsichtsratsvorsitzende und Provinzial-Vorständin, betonte:** *„Die Zeit zum Handeln ist jetzt! Daher freue ich mich sehr, dass mit dem gbt-Klimaprogramm innovative Lösungsansätze gefunden wurden und entsprechende Maßnahmen angestoßen werden. Auch in der Versicherungswirtschaft spüren wir bereits deutliche Auswirkungen des Klimawandels – nicht zuletzt durch immer häufiger und extremer auftretende Unwetterereignisse. Für die Stadt Trier unterstrich Oberbürgermeister Wolfram Leibe: „Auf dem Weg zu einer klimaneutralen Kommune ist die Modernisierung des Wohnungsbestands unverzichtbar. Mit dem umfassenden und langfristig angelegten Klimaprogramm setzt die gbt nicht nur ein ganz starkes Zeichen für eine*

zukunftsfähige und lebenswerte Stadt Trier, sie verbessert auch den Wohnwert für ihre Mieterinnen und Mieter und diese sparen dadurch auch Nebenkosten.“

Die gbt als Eigentümer hat es sich zum Ziel gesetzt, bis 2040 den Energiebedarf ihrer rund 900 Gebäude mit über 3.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten von zuletzt 27,31 Millionen kwh auf 15,57 Mio kwh pro Jahr zu senken. Im Schnitt liegt der Heizenergie-Bedarf heute bei durchschnittlich 112 kwh/a pro qm Wohnfläche, nach Abschluss des Programmes werden es ca. 70 kwh sein, so der technische Vorstand Ralph Otte. „Damit würden wir den Standard BEG 70 erreichen, das heißt unsere Häuser würden nur noch 70% des Energiebedarfes des bundesweiten Referenzstandards haben.“ Mindestens im gleichen Maß soll sich infolge der Dämmung auch der CO₂-Ausstoß reduzieren. Die CO₂-Reduktion kann sogar noch deutlich größer ausfallen, wenn nach Maßgabe der kommunalen Wärmeplanung vom Gas, mit dem heute überwiegend geheizt wird, auf erneuerbare Energieträger umgestellt werden kann. Zudem plant die gbt die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den neu gedämmten Dächern.

Technische Umsetzung

Rund 44% der gbt-Gebäude sind derzeit in den Energieklassen E-H, die zuerst angegangen werden sollen. Allerdings sind nur wenige sogenannte „Worst-Performance-Buildings“ darunter. Derzeit laufen Projekte in der Wilhelm-Jackson-Str. und Andreas-Hövel-Str., die energetische Modernisierung der Mühlenstr. 71 wurde vor kurzem bereits abgeschlossen. Die Wohnanlage Hohenzollernstraße/Parcelliufer wird Ende 2024 das nächste große Projekt sein. Eher mittelfristigen Handlungsbedarf sieht die gbt bei den rund 34% Gebäuden in Energieklasse D, die nachrangig ab 2035 optimiert werden sollen.

Nachgewiesene Gebäudeeffizienz

Wie erfolgreich die energetischen Maßnahmen für die Umwelt wirken, hatte die gbt zuletzt bei der Modernisierung der Hochhäuser in der Andreas-Hoevel-Str. 2-10 unter Beweis stellen können. Der Gasverbrauch der Gebäude sank pro Quadratmeter und Jahr von 128,7 kwh auf 69 kwh. In gleichem Maß reduzierte sich auch der CO₂-Ausstoß um 47%. „Aus diesem und anderen Projekten verfügen wir inzwischen über einen reichen Erfahrungsschatz“, so Otte.

Förderung ist notwendig

Dass das gbt-Klimaprogramm auch wirtschaftlich funktioniert, hatte gbt-Vorständin Sybille Jeschonek gemeinsam mit der beratenden Dr. Struthoff GmbH, Oerlinghausen, in detaillierten Langzeit-Modellrechnungen durchgerechnet. „Grundvoraussetzung ist allerdings eine stabile Förderkulisse bei KfW, BAFA und ISB, über die je nach Projekt zwischen 25-40% der Aufwendungen cofinanziert werden sollen“, betont Jeschonek. „Sollten die Fördermittel gestrichen werden, wären wir jederzeit in der Lage, das Programm deutlich zu verlangsamen oder müssten notfalls abbrechen.“ Auch die Mieter werden einen Beitrag zum Klimaschutz leisten müssen. Nach Modernisierungsabschluss werden die Mieten um die gesetzliche „Modernisierungsumlage“ angepasst, im Gegenzug profitieren die Mieter aber von den Einsparungen bei der Heizenergie und CO₂-Abgaben.

Pro Jahr sollen nach einer Startphase 16-20 Mio. Euro in energetische Maßnahmen investiert werden. Zusätzlich sollen pro Jahr ca. 5-10 Mio. € für Neubauten zur Verfügung stehen, die

hohe Klimastandards mit Barrierefreiheit verbinden. Bei machen Projekten wird durch Aufstockung oder Nachverdichtung bestehender Bauten beides verbunden werden können. „Nach verkraftbaren Ergebnisbelastungen in den Startjahren wird das Programm erheblich zu Werterhalt und -steigerung des gbt-Immobilienbestandes beitragen.“

Über die Wohnungsbau und Treuhand AG (gbt)

Die „Wohnungsbau und Treuhand AG“, kurz gbt, ist der größte Anbieter von **bezahlbarem Wohnraum** in Trier. Zu ihrem eigenen Bestand zählen über 3.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie rund 1.800 Stellplätze in vielen Trierer Stadtteilen mit einer Gesamtwohnfläche von 237.000 qm. Die Durchschnittskaltmiete betrug 2023 günstige **6,55 €** pro Quadratmeter und Monat. Zusätzlich verwaltet die gbt mit einem Team zertifizierter WEG-Verwalter mehr als 4.000 Einheiten von Fremdeigentümern.

Aufgaben und Kernkompetenzen

Die Gesellschaft kann in 2024 bereits auf eine 125-jährige **Geschichte seit 1899** zurückblicken. Mit mehr als **110 MitarbeiterInnen** in der Unternehmensgruppe, vom Immobilienkaufmann/-frau bis hin zum Elektromeister ist die gbt **einer der großen Arbeitgeber** im Immobiliensektor und im Handwerk in Trier. Sie vereint alle wesentlichen Immobilienkernkompetenzen zum Projektieren, Planen, Bauen, Verwalten und Instandhalten von eigenen und fremden Immobilienbeständen. Zu den Kernbereichen der Gesellschaft gehören folgende **Leistungsbereiche**:

- Planen, bauen, verwalten, instand halten des eigenen Immobilienbestandes
- Verwaltungsbetreuung von Immobilien im Fremdbesitz einschließlich der Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz, Miethausverwaltung und Einzelmietverwaltung
- Entwicklung von Wohnimmobilien von der Akquisition und Grundstücksbeschaffung über die architektonische Planung, die Finanzierung unter Einbeziehung der Fördermöglichkeiten, die Vergabe, Bauausführung, Baustellenüberwachung bis zur Schlüsselübergabe an die Mieter und das dauerhafte technische Gebäudemanagement inklusive Sanierungen und Modernisierungen
- Vorhaltung eines eigenen Handwerkerpools für die Gewerke Sanitär, Elektro, Maler, Bodenleger, Trockenbauer, Hauswarte, Gebäudereinigung, Gärtner und Fachkräfte für die Verbrauchsdatenerfassung und -abrechnung der verwalteten Einheiten in einer 100%igen Tochtergesellschaft, der gbt – Dienstleistungs-GmbH.

Wirtschaftliche Kenndaten

Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2023 Erlöse in Höhe von 30 Mio. Euro und ein Ergebnis von 3,015 Mio. €. Die Bilanzsumme beträgt rund 153,5 Mio. €. Zum Unternehmensverbund gehören folgende Beteiligungen:

- gbt Dienstleistungs-GmbH (100%)
- WiT Wohnen in Trier GmbH (51%)
- Kreissiedlungsgesellschaft mbH Bitburg (51%)
- Domizil an den Thermen GmbH & Co. KG (50%)

Projekte und Zukunftsaufgaben

Im Rahmen ihrer Projektentwicklung schafft die gbt weiteren bezahlbaren Wohnraum in Trier und Umgebung - oft in Kombination mit innovativen sozialen Nutzungen - vorrangig im geförderten Segment, aber auch im Bauträgerbereich. Aktuell ist ein **Neubau-Investitionsvolumen von mehr als 30 Mio. €** im Bau. Zu den aktuellen Projekten zählen die Um- und Erweiterungsbauten „Klosterareal Bethanien“ zu Wohnungen, Ordens- und Pflegeeinrichtungen, das Projekt „Wohnen mit Pflege“ in Hetzerath sowie Unterkünfte für Auszubildende zur Pflegefachkraft des Brüderkrankenhauses in der Peter-Friedhofen Str., letzteres in nachhaltiger Holzbauweise. Bei allen Projekten werden hohe energetische Standards angesetzt.

Zusätzlich werden pro Jahr rund 8 Mio. € in die **Instandhaltung** des den eigenen Hausbestands investiert, vorrangig in die Energetische Sanierung von Heizanlagen, Sanierung von Leitungsnetzen und Dächern, Leerwohnungssanierung. Für noch mehr Nachhaltigkeit sorgen 36 Photovoltaikanlagen, die das Unternehmen aktuell betreibt, weitere sind geplant.

Rückfragen richten Sie gerne an:

gbt Wohnungsbau und Treuhand AG

Straßburger Allee 3, 54295 Trier

vorstand@gbt-trier gmbH,

Tel. 0651/3602231