

Herzlich Willkommen

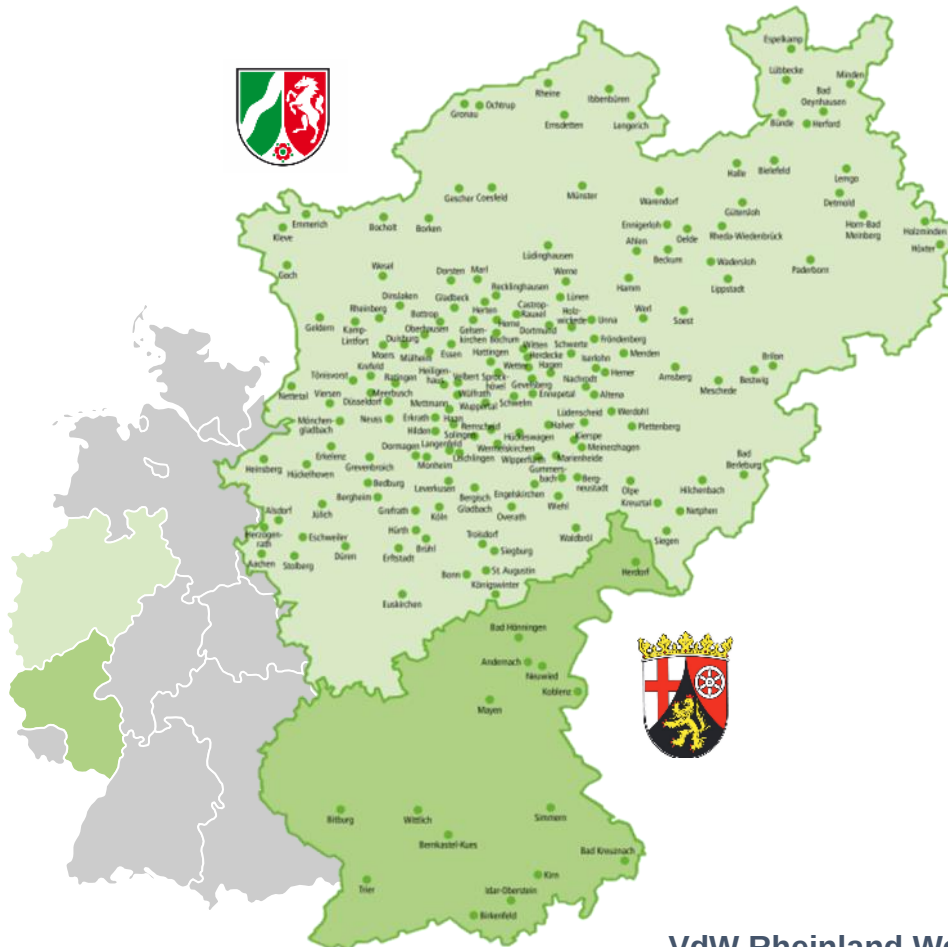


Aktuelle Entwicklungen aus der Wohnungswirtschaft in NRW

Unna, 23. April 2024

Oliver Niermann – VdW Rheinland Westfalen

Der VdW Rheinland Westfalen in Zahlen



475 Gesamtmitglieder

davon

323 Wohnungsgenossenschaften

davon

76 kommunale / öffentliche Wohnungsunternehmen

davon

55 industrie- und gewerkschaftsverbundene Wohnungsunternehmen, börsennotierte Aktiengesellschaften, Wohnungsunternehmen von Sozialverbänden und des Handwerks, Stiftungen sowie kirchliche Wohnungsgesellschaften in katholischer und evangelischer Trägerschaft

Quelle: VdW RW – Mitgliederstatistik zum 30.06.2022 (hinzukommen 21 Fördermitglieder)

Der VdW Rheinland Westfalen in Zahlen

2,2 Mio. Menschen in NRW

leben in den Wohnungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften
des VdW Rheinland Westfalen

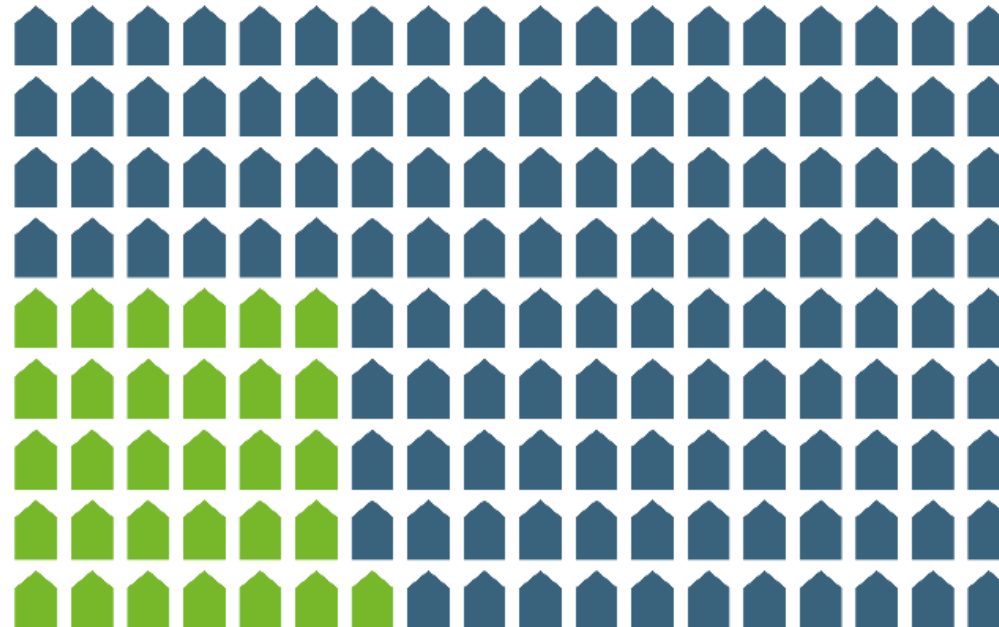
5.100.000

Mietwohnungen NRW

20%

von den VdW-Unternehmen in NRW
bewirtschaftete Mietwohnungen

Quelle: VdW RW – Jahresstatistik 2021

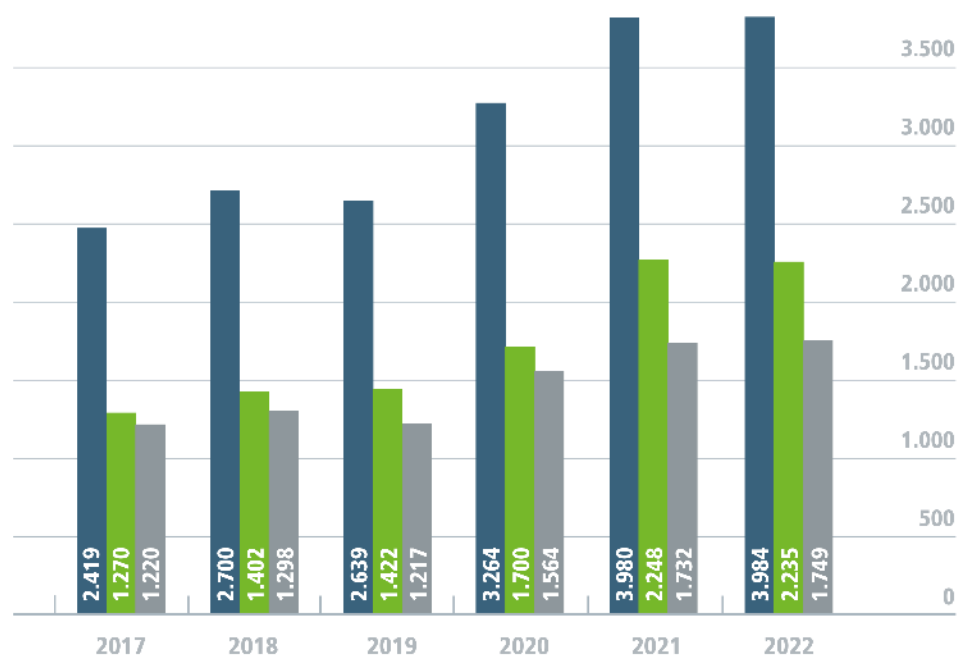


Investitionen in Mietwohnungsneubau und Bestandsmodernisierung

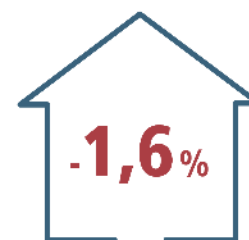
**Investitionen
2017 bis 2022**
in Millionen Euro



■ Gesamtinvestitionen
■ Bestandsmaßnahmen
■ Neubautätigkeit



Ein Investitionsplus im
Mietwohnungsneubau von



-1,6%

führte aufgrund von Baukostensteigerungen
zu 1,6 % weniger Neubauwohnungen als
im Jahr 2020.

11,8%
mehr als 2020

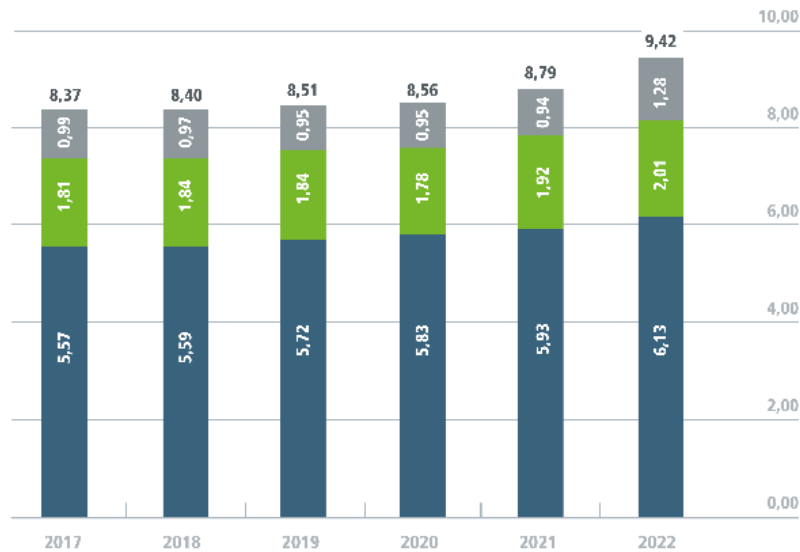
Mietpreisentwicklung der VdW-Mitglieder

Mietpreisentwicklung 2017 bis 2022

in Euro / m² Wohnfläche



■ Nettokaltmiete
■ Nebenkosten
■ Heizkosten



Quelle: VdW RW – Jahresstatistik 2022

Zum Vergleich:

7,00 €/m²

Bestandsmieten NRW
(2022)

Quelle: Mikrozensus 2022

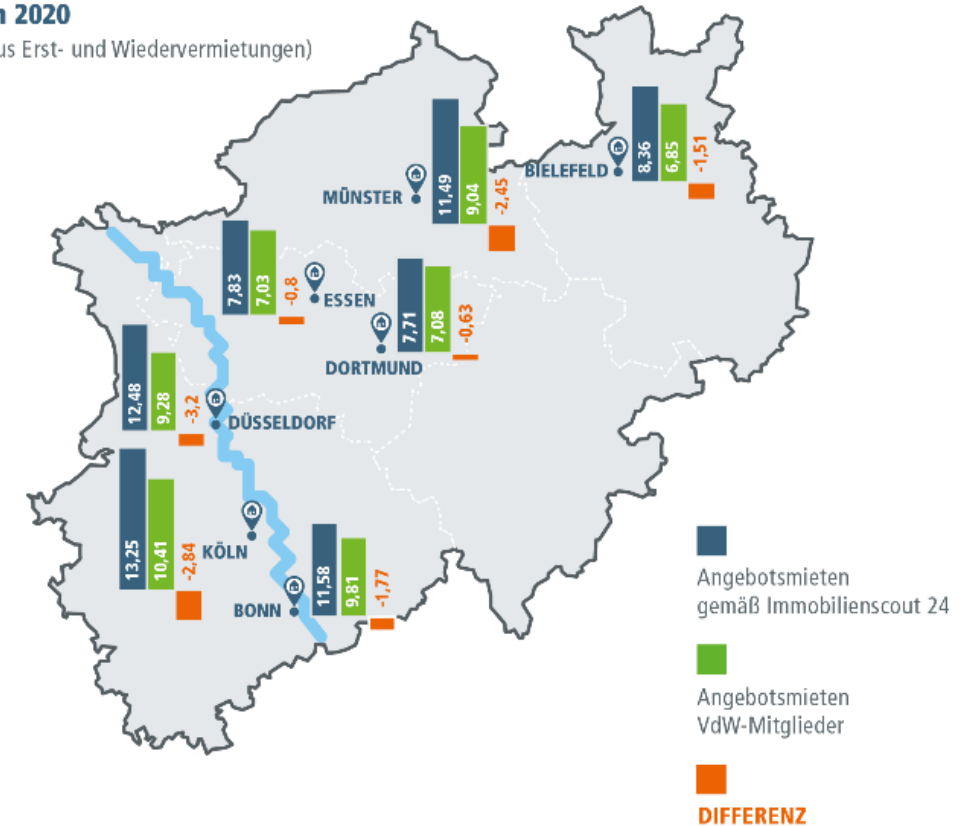
6,13 €/m²

VdW-Unternehmen
(2022)

Quelle: VdW RW – Jahresstatistik 2022

Mietenvergleich 2020

(Durchschnittswert aus Erst- und Wiedervermietungen)



Quelle: InWIS

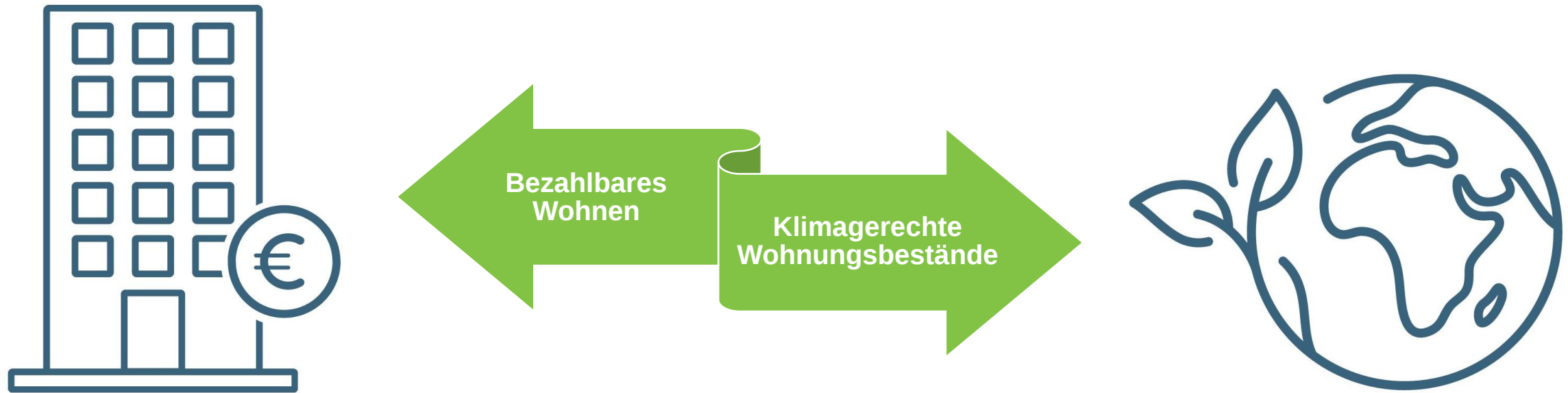
Das Aufgabenspektrum im Quartier wächst...



Wohnungspolitische und -wirtschaftliche Herausforderungen: Zwischen Investitionsdruck und Bezahlbarkeit

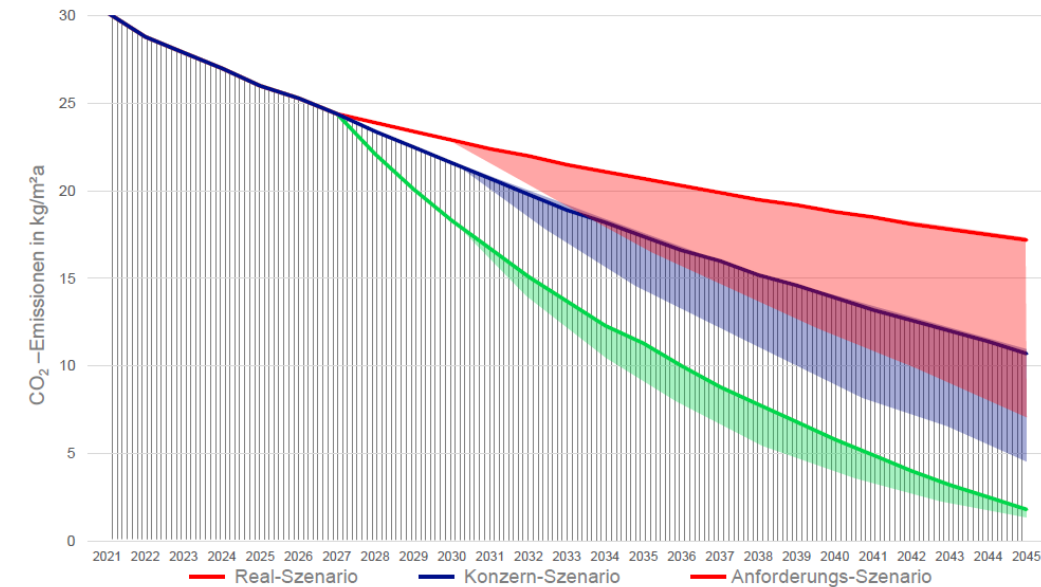


Zielkonflikt Bezahlbarkeit vs. Klimagerechtigkeit?



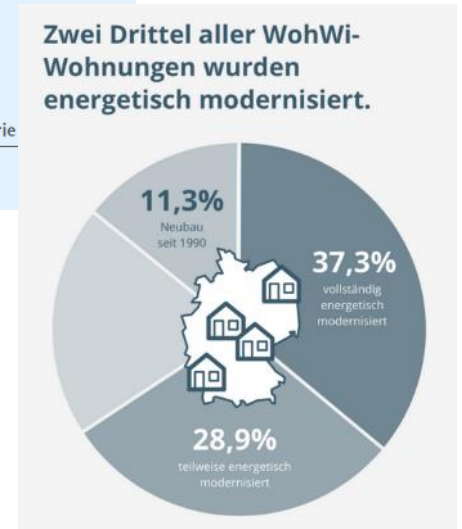
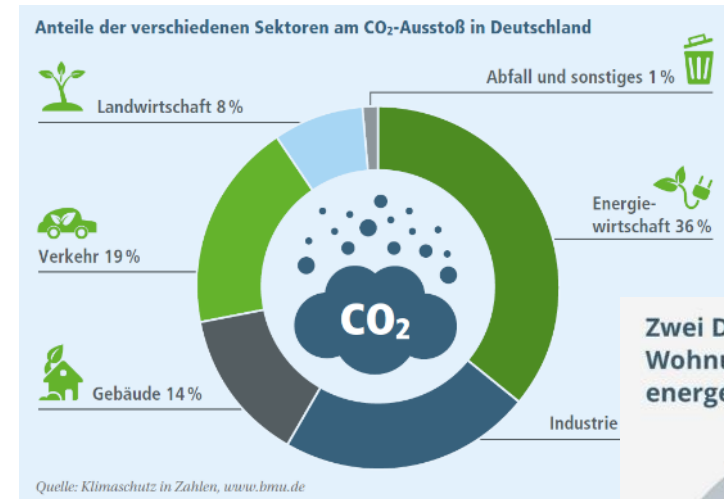
Transformation Klimaneutralität der Wohnungswirtschaft

- 2015** Pariser UN-Übereinkommen von 2015
Begrenzung der globalen Temperaturerhöhung auf 1,5 Grad Celsius
- 2021** Änderung Klimaschutzgesetz - Klimaneutralität bis 2045
- 2024** GEG-Novelle - Austauschpflichten bei defekten Heizanlagen ab 2024 und altersbedingt ab 2026
- 2030** EU-Effizienzklasse G und H müssen modernisiert sein (15 % Gebäudebestand/Modernisierungsquote 2,5 %)
- 2033** EU-Effizienzklasse F muss modernisiert sein (15 % Gebäudebestand/Modernisierungsquote von 5 %)



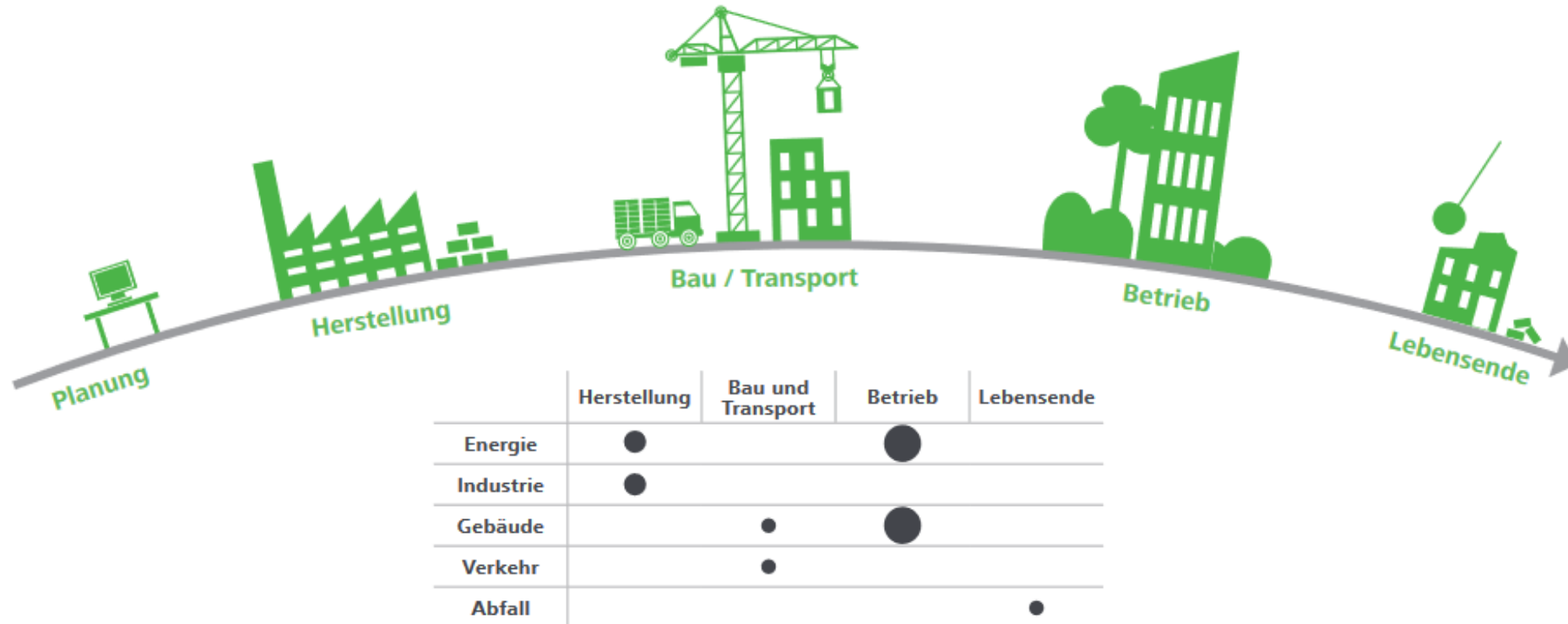
Transformation Klimaneutralität der Wohnungswirtschaft

- Gebäudesektor in Deutschland verursacht einen relevanten Anteil der energiebedingten CO₂-Emissionen
- zentrale Aufgabe: CO₂-Neutralität bis 2045
- seit 1992 wurden 106 Milliarden Euro in die energetische Modernisierung unserer Wohnungsbestände investiert und der CO₂-Verbrauch um 60 Prozent reduziert
- jährliche Sanierungsrate stagniert seit Jahren aber bei ca. 1 Prozent, müsste aber 2-3 Prozent betragen

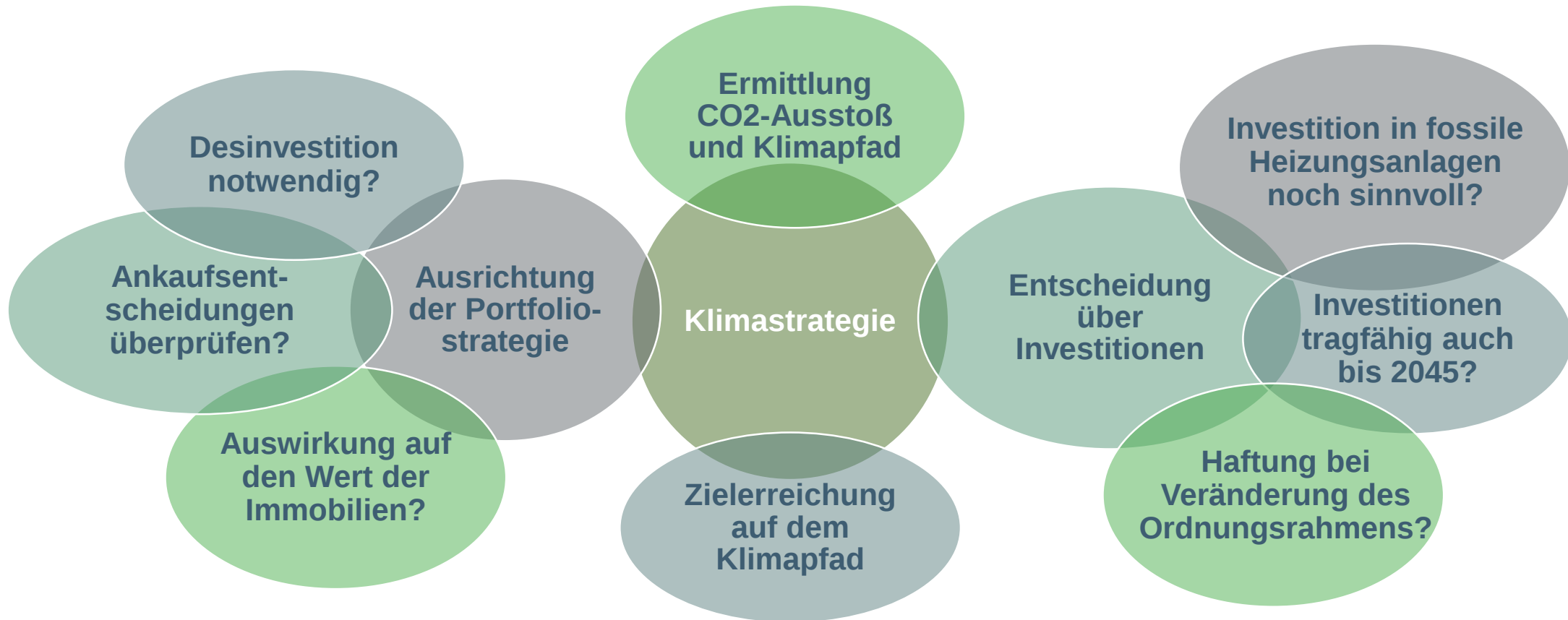


Quelle: GdW

Transformation Klimaneutralität der Wohnungswirtschaft



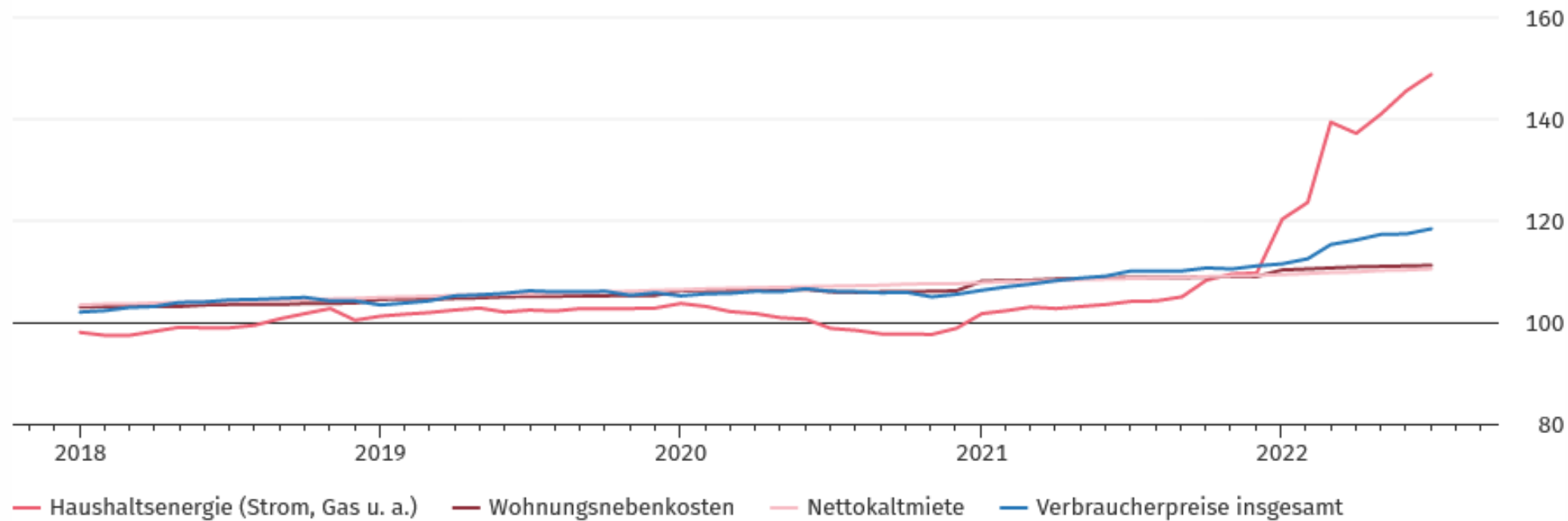
Konsequenz - Wohnungswirtschaftliche Handlungsstrategie notwendig



Wohnkostenbelastung steigt

Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen

Ausgewählte Preisindizes, 2015 = 100



Quelle: Destatis 2022

Nachfragesituation bleibt überwiegend angespannt

- Hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auf nahezu allen Teilmärkten und in allen Segmenten
- Ausgeglichene Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet und östliches Westfalen

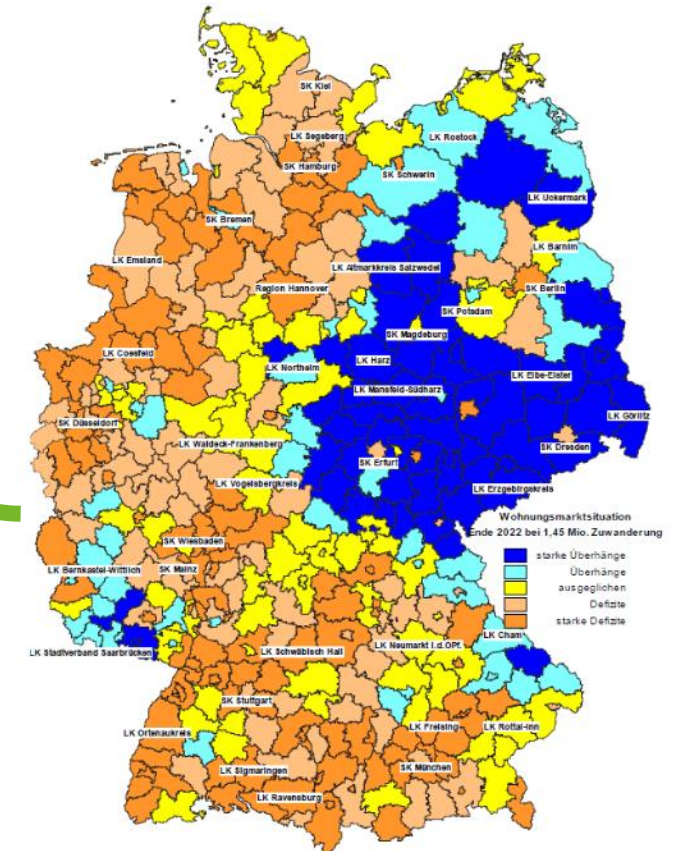
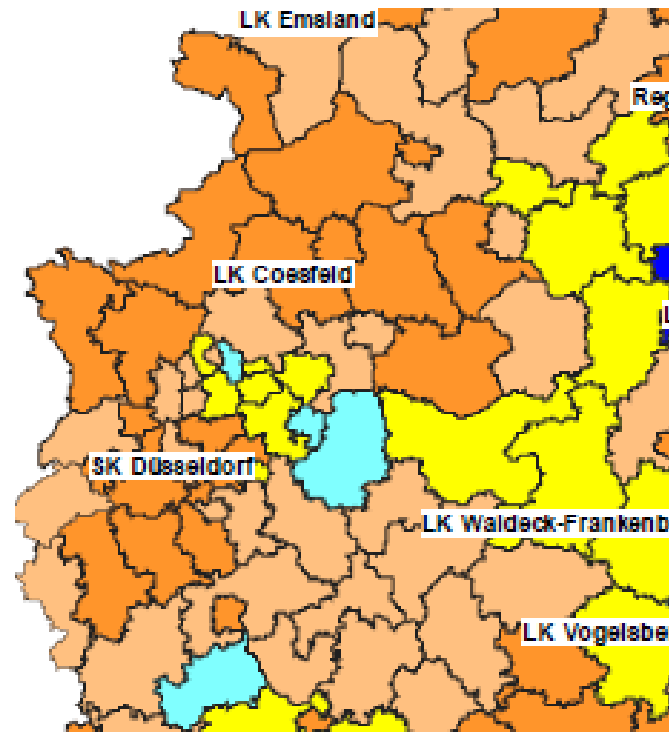


Abbildung 3: Darstellung der Wohnungsmarktsituation Ende 2022 in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands; farbliche Unterteilung von starken Defiziten (orange) bis hin zu starken Überhängen (blau)
Quelle: [Pestel 2024]

Bezahlbares Bauen und bezahlbare Mieten

Wann gibt es endlich ein Grundrecht auf bezahlbare Wohnungen?

Wohngeldreform

Olaf Scholz kündigt Wohngeldreform und Start des Bürgergeldes an

Zu wenig, zu teuer

Immobilien Die Preise für Häuser und Wohnungen steigen unbeirrt, trotz Krise, die Mieten bleiben hoch. Während sich die Koalition für ihre Politik lobt, ist eine Entspannung auf dem Markt nicht in Sicht.

Krasse soziale Ungleichheit in Deutschland: Immobilienboom vergrößert Schere zwischen Arm und Reich

Bezahlbarer Wohnraum: Institut sieht Bedarf für Hunderttausende Sozialwohnungen

Mieten in München reißen die 20-Euro-Marke

Wohnungspolitik

Gegen steigende Mieten: Sozialverbände gründen „Soziale Plattform Wohnen“

Mietschock in Deutschland

TROTZ CORONA-KRISE STEIGEN DIE PREISE WEITER

UNWIRKSAME MIETPREISBREMSE

Muss der Staat Mieter entschädigen?

LEG-CHEF LARS VON LACKUM

„Die 400.000 neuen Wohnungen kann man sich abschminken“

Coronavirus und Mietrecht

Wenn Du Deine Miete nicht mehr zahlen kannst

Wohnungsnot und hohe Mieten

Mieterbund fordert Grundrecht auf bezahlbares Wohnen

"Graue Wohnungsnot": Die Angst der Senioren

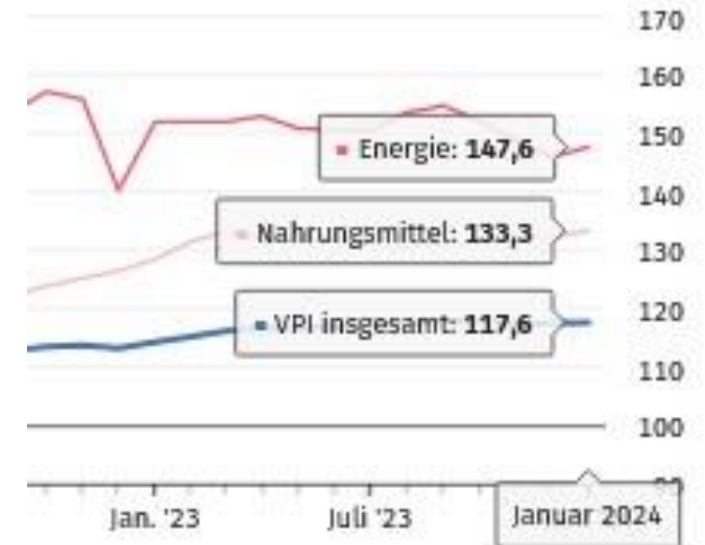
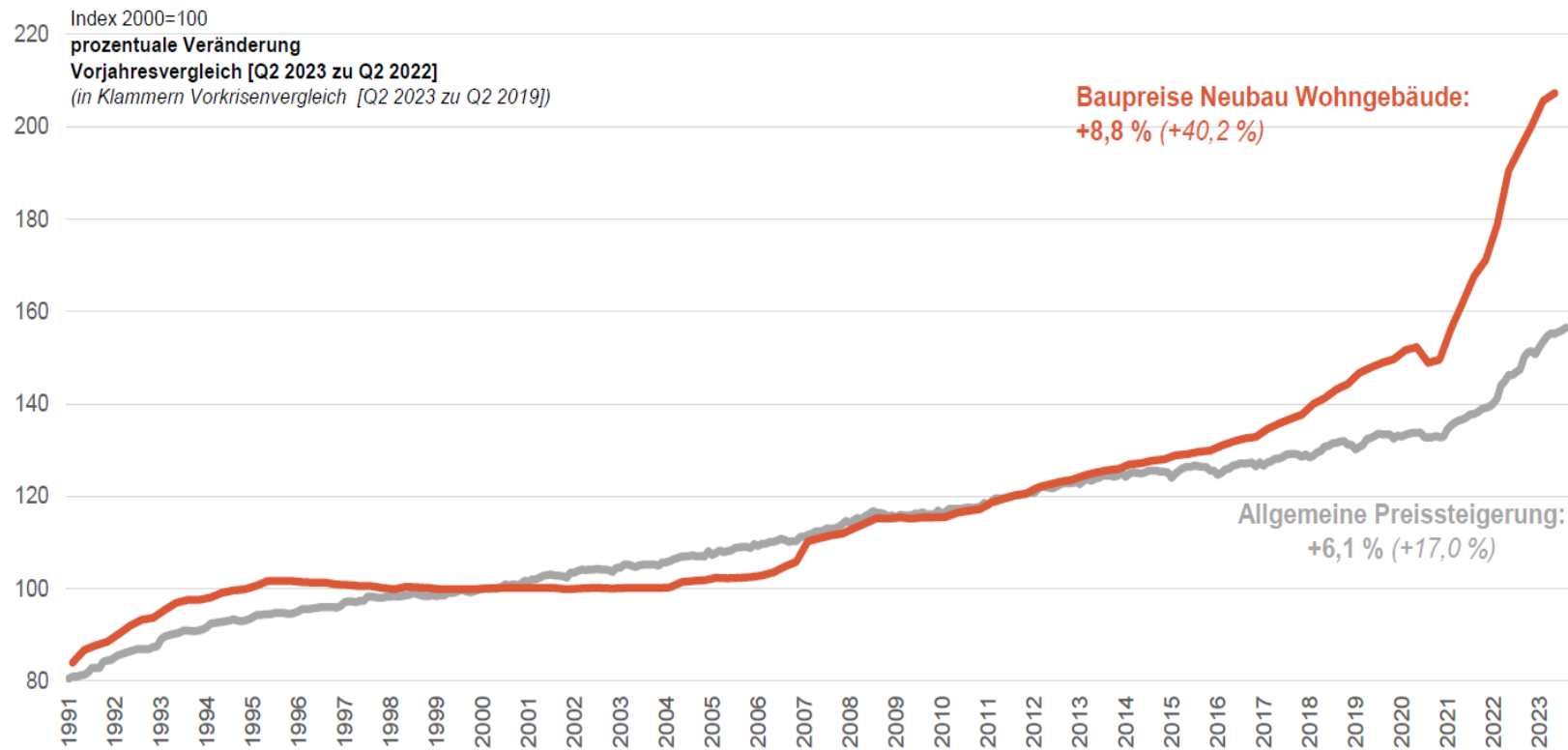
Deutschland-Karten zeigen: So viel müssen Sie verdienen, um sich eine Wohnung zu mieten

Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken

Situation seit Anfang 2022...



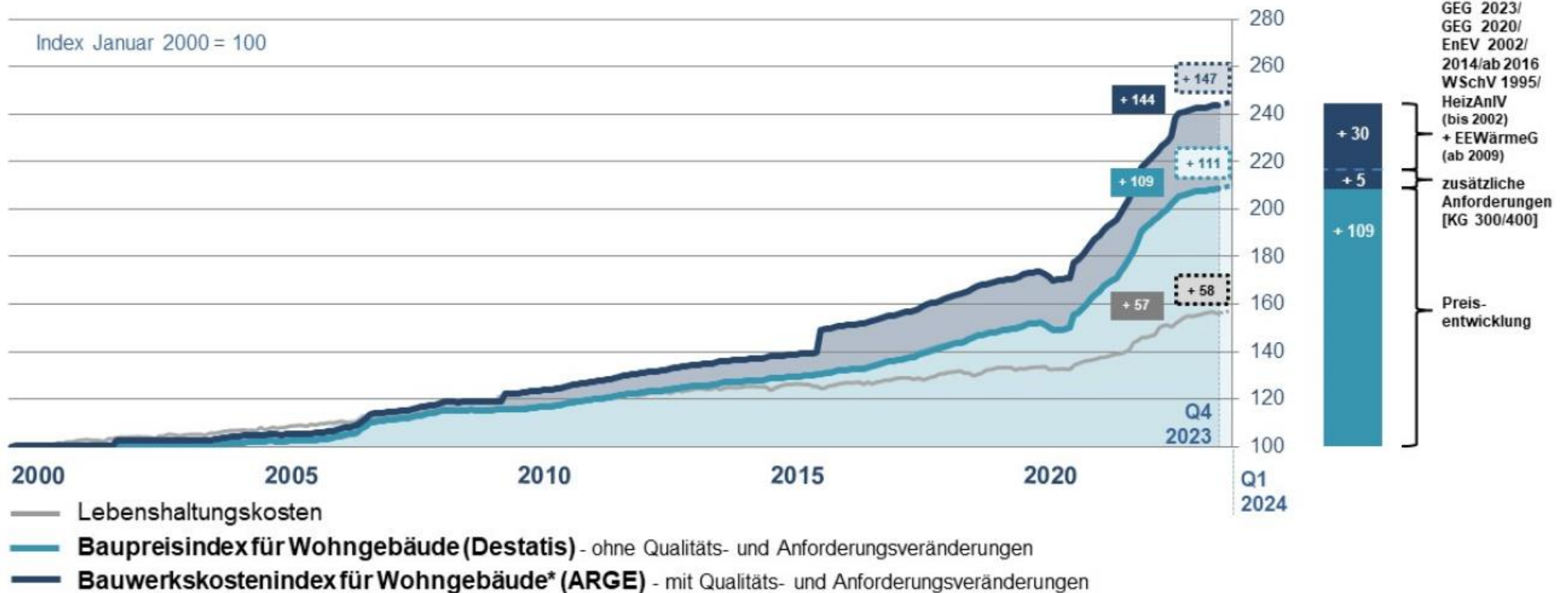
Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung



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

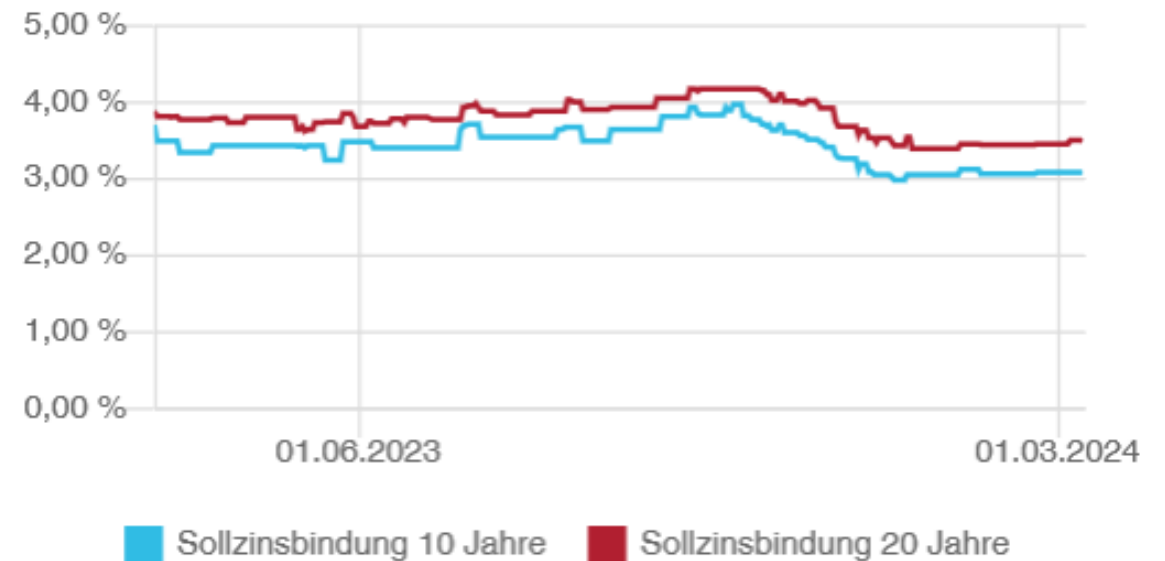
3

Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude - Bauwerkskosten 2000 bis Prognose 1. Quartal 2024



Zinswende – Entwicklung der Immobilienzinsen

- Anstieg durchschnittlicher Zinsen für Immobilienkredite mit 10-jähriger Laufzeit binnen 12 Monaten von 0,85 Prozent auf 3,63 Prozent – Spitzenwerte im Oktober 2023 bei 3,88 Prozent
- Konsequenz: Neubaufinanzierungen bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern deutlich rückläufig - Wohnbaukreditvolumen hat sich in 2023 (10,5 Milliarden Euro) gegenüber 2022 (23,2 Milliarden Euro) mehr als halbiert
- Dezember 2023 Tiefpunkt von 681 Millionen Euro niedrigstes Kreditvolumen seit Februar 2012
- 1. Halbjahr 2024 weiterhin niedriger Verlauf erwartet - im 2. Halbjahr 2024 könnten prognostizierte Leitzinssenkungen leichte Trendumkehr ermöglichen



Quelle: Dr. Klein, Barkow Consulting

Steigende Anforderungen an die Regularik

Green Deal

**EU-Verordnung über
fluorierte Treibhausgase
(F-Gas-Verordnung)**

Fit for 55

**Environmental, Social and
Governance – Reporting
(ESG)**

EU-Taxonomie

EU-Gebäuderichtlinie

**Corporate Sustainability
Reporting Directive (CSRD)**



...bei schwankender Förderpolitik



Mietpreisentwicklung im Spannungsfeld von Immobilienzinsen und Baukosten

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung bis Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche				
				
	10,95 €	14,80 €	13,33 €	18,10 €
		+35% (+3,85 €)	+22% (+2,38 €)	+65% (+7,15 €)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	18%	25%	18%
Baukosten GEG [€/qm]	3.000	4.500	3.000	4.500
Gesamt [€/qm]	4.000	5.500	4.000	5.500
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.584.000	1.584.000	1.584.000
Baukosten [€]	4.746.000	7.128.000	4.746.000	7.128.000
Absolut [€]	6.328.000	8.712.000	6.328.000	8.712.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

icons by www.icons8.com

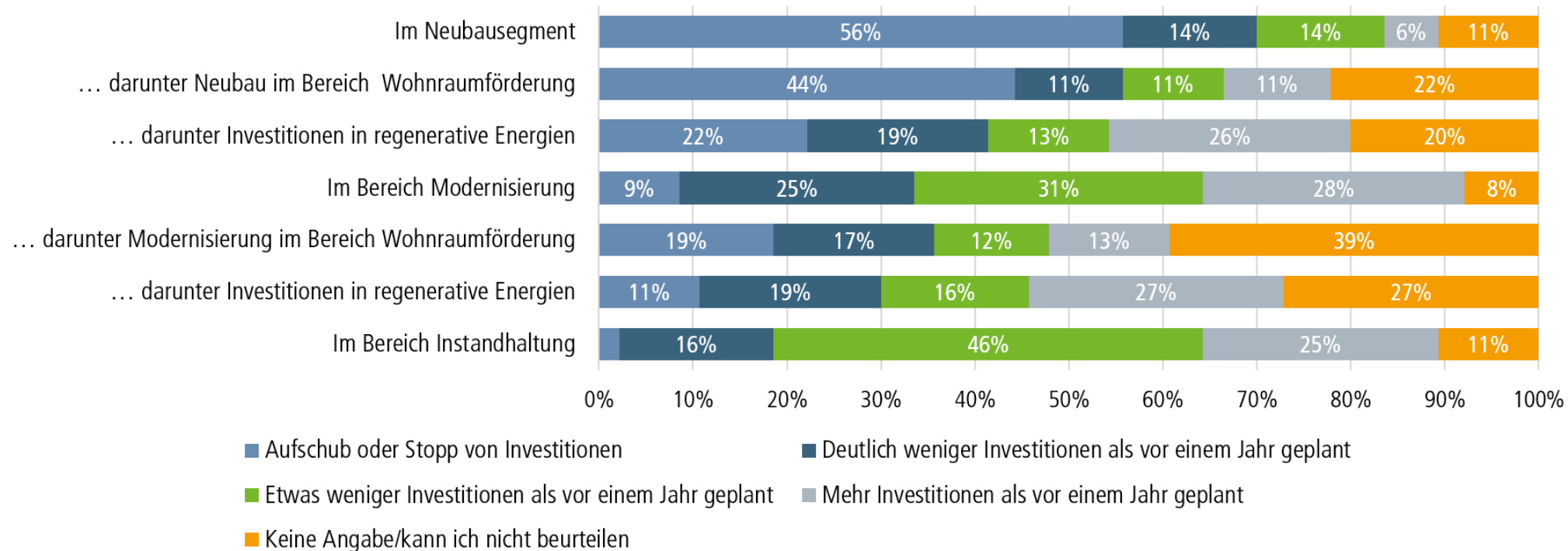
6

Reaktionen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften



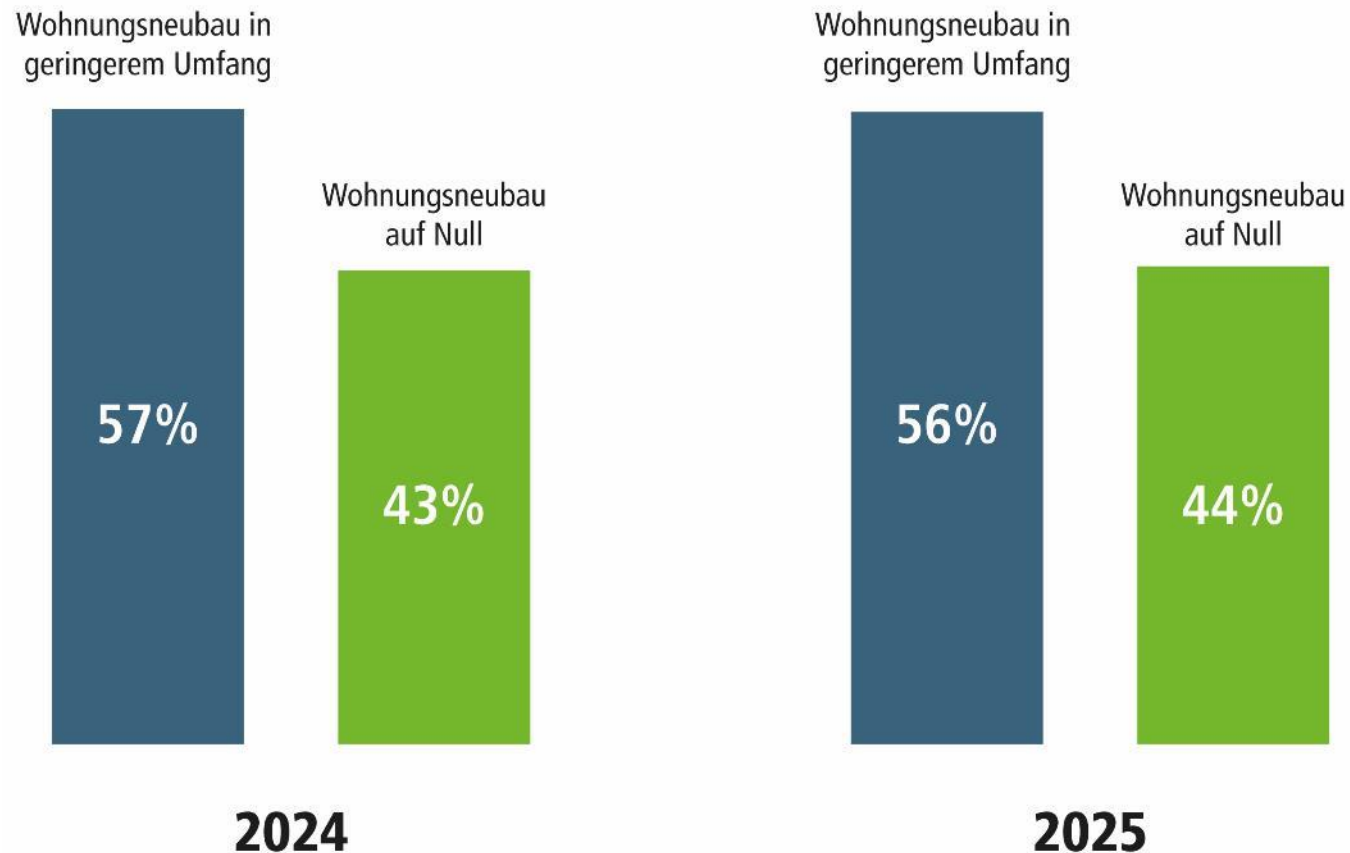
Wohnungsneubau weiter im Abschwung

Welchen Einfluss haben die aktuellen Baubedingungen zum jetzigen Zeitpunkt auf Ihre bereits geplanten Investitionen?



Quelle: NRW.BANK

Es wird nicht besser – Perspektiven 2024/2025

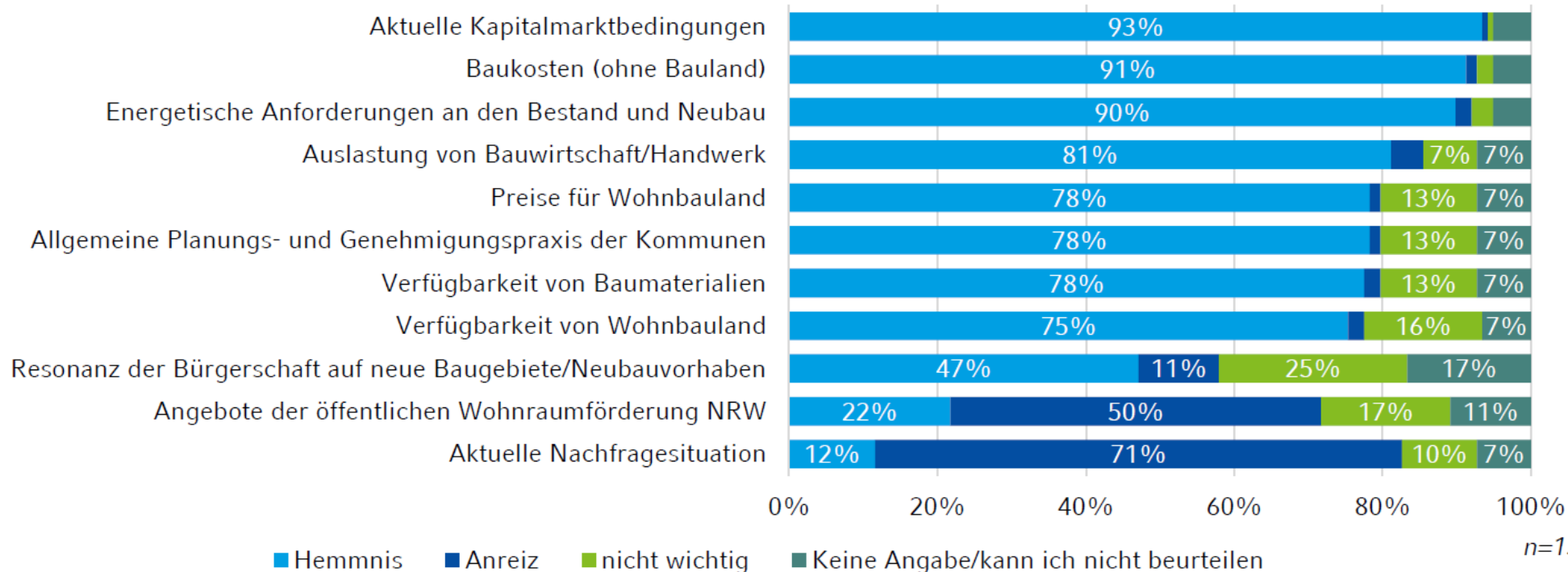


Quelle: GdW Erhebung, November 2023

Zinsen und Baupreise im Problemfokus

Klare Botschaft: Kapitalmarkt, Baukosten und energiepolitische Anforderungen

Bitte schätzen Sie die Wirkung der aufgeführten Punkte auf den Wohnungsneubau in Ihrer Kommune/Region ein.

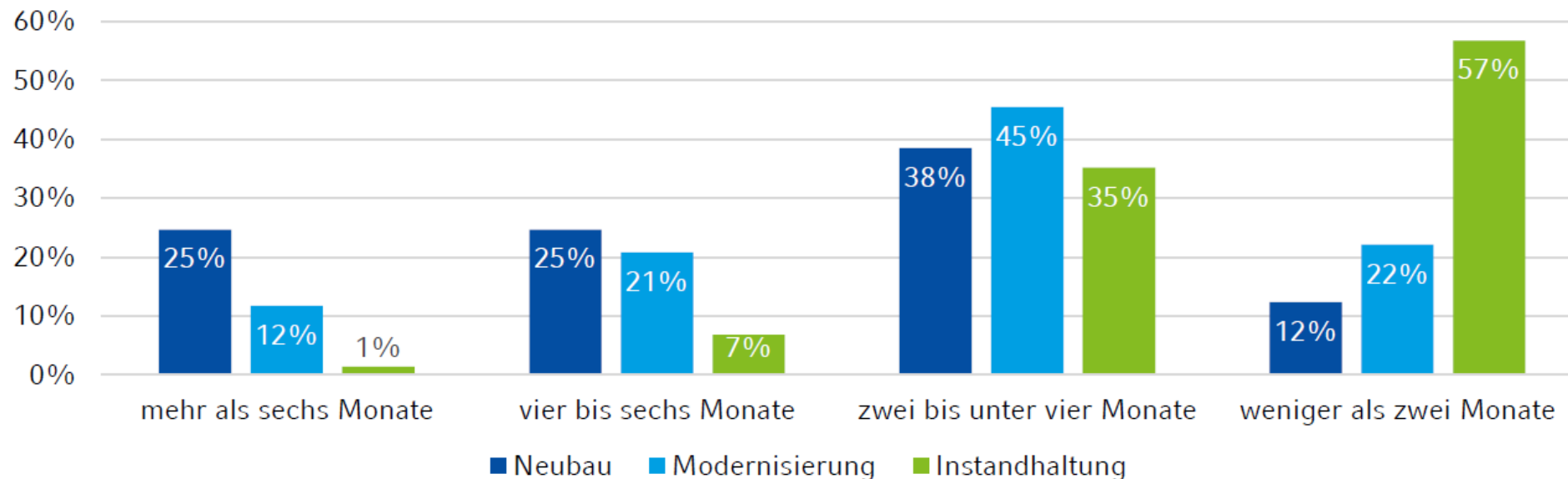


Quelle: NRW.BANK

Dauerbrenner Lieferkettenprobleme

Rund die Hälfte der Unternehmen klagt über Verzögerungen von mehr als vier Monaten im Neubau

- 84 Prozent der Unternehmen führen derzeit Neubau- oder Modernisierungsprojekte durch, davon stellen 68 Prozent Verzögerungen bei der Realisierung fest mit einer unterschiedlichen Dauer der Verzögerungen:



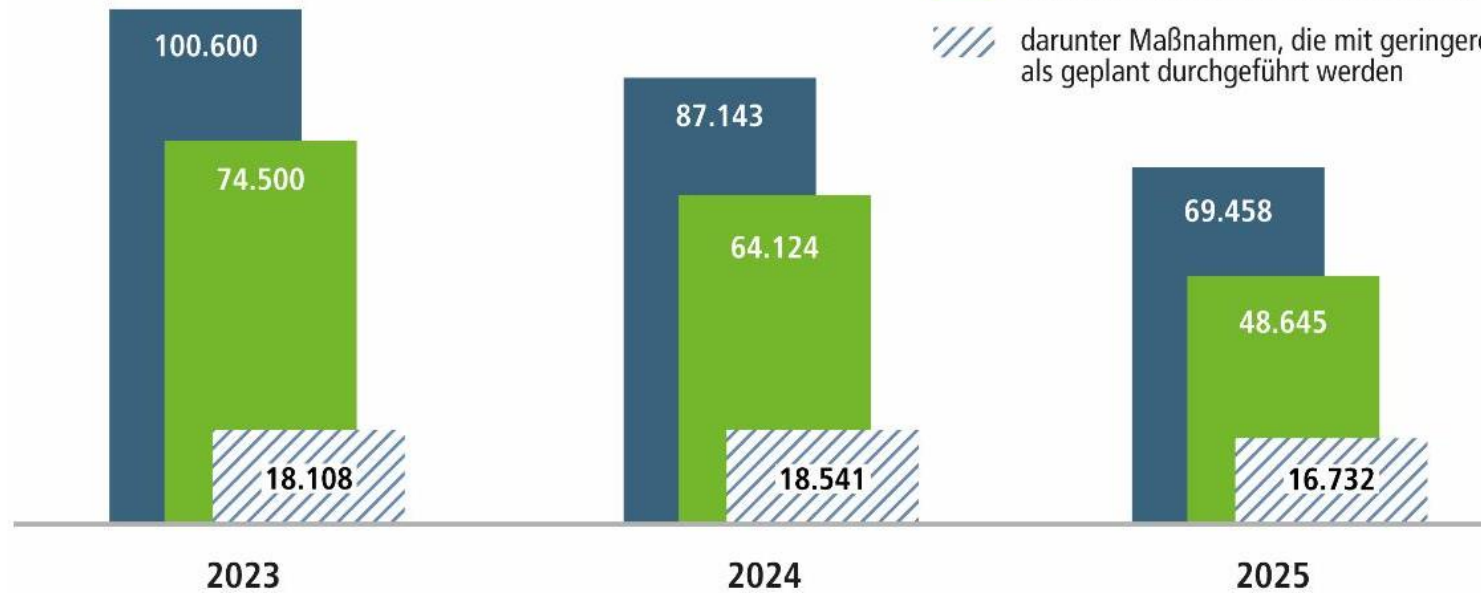
n=65

Quelle: NRW.BANK

Bestandsmodernisierungen ebenfalls betroffen

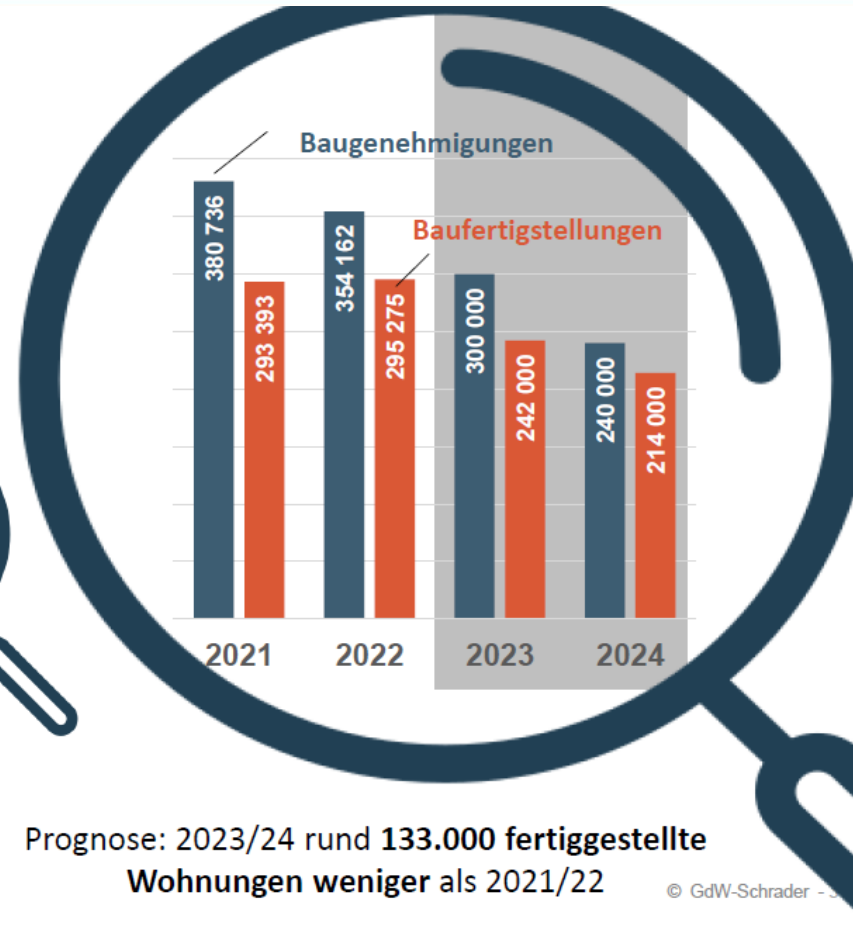
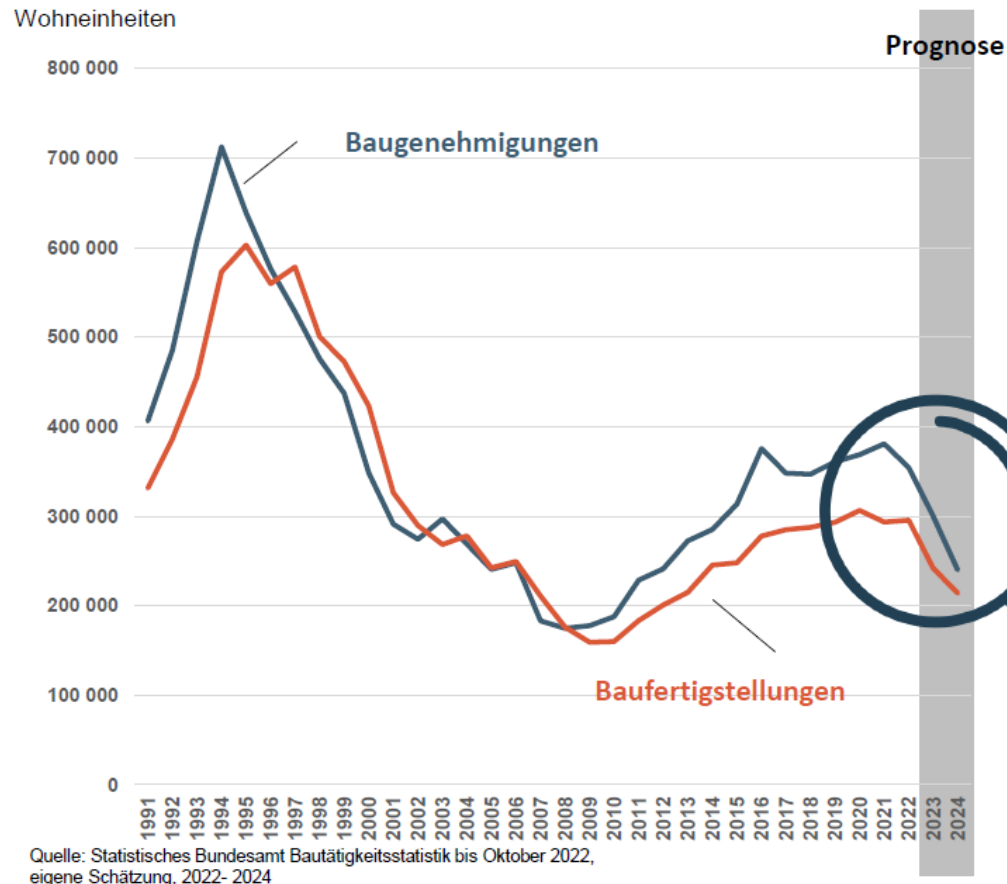
Anzahl WE

■ Summe der realisierbaren Maßnahmen
■ darunter energetische Modernisierungsmaßnahmen
/// darunter Maßnahmen, die mit geringerer Maßnahmentiefe als geplant durchgeführt werden



- Auftragsreduzierungen betreffen auch energetische Modernisierungen des Wohnungsbestandes
- Vollmodernisierungen ebenso wie reduzierte Maßnahmentiefe betroffen

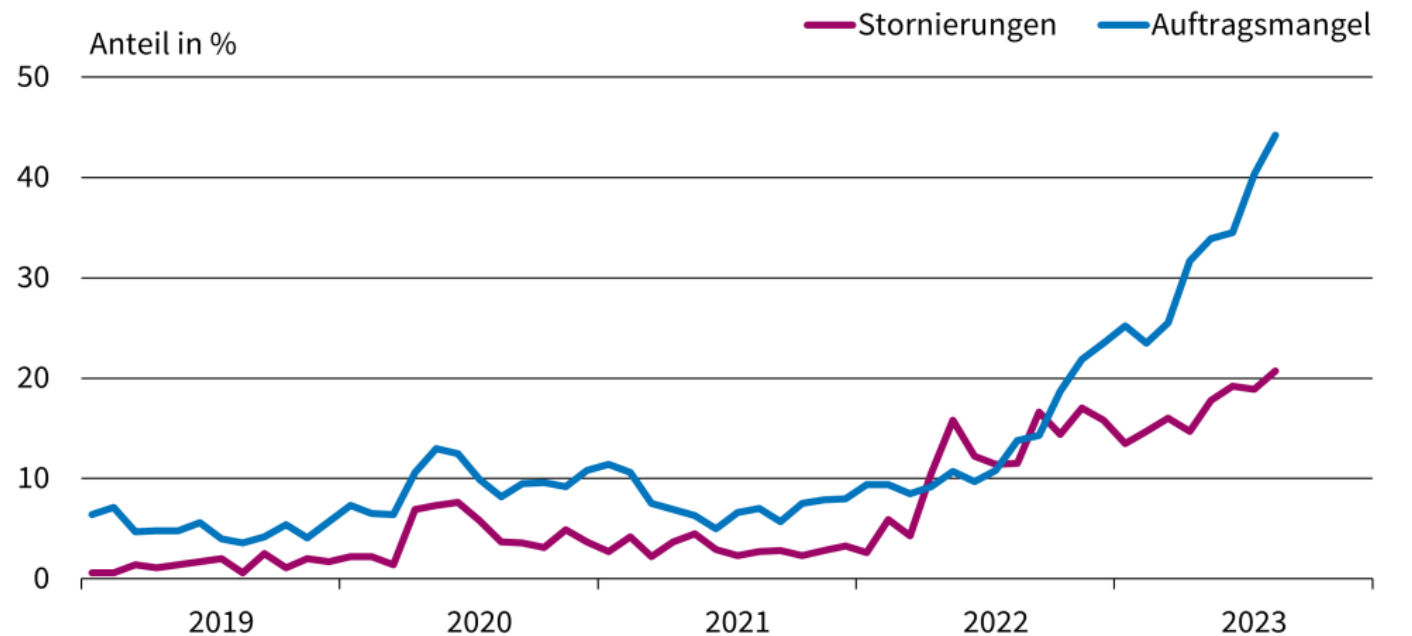
Baugenehmigungen und - fertigstellungen nehmen weiter ab



Icon made by Brandlic from www.flaticon.com

Stornierungswelle steigt weiter an

Beschränkungen im Wohnungsbau

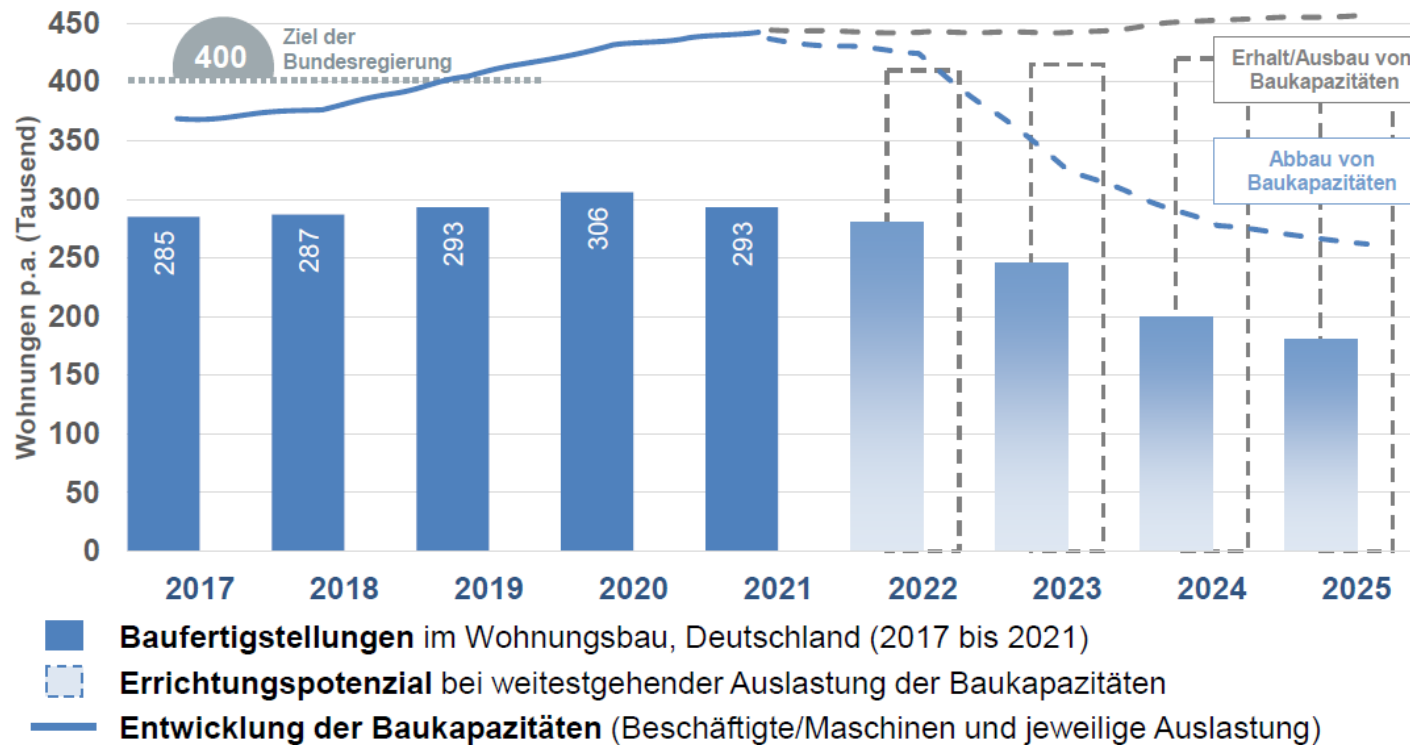


Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2023.

© ifo Institut

Erhalt von Kapazitäten in Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk

Baufertigstellungen und Errichtungspotenzial im Wohnungsbau



Quelle: BBSR 2022, DESTATIS 2023, DIW 2023, ifo Institut 2023, BAU Industrie 2023, ZDB 2023, eigene Berechnung

Lösungsansätze



Baunormen reduzieren

- Notwendige energetische Standards hinterfragen
- Qualitätsanforderungen wie Balkone, Keller, Stellplätze, Fahrstühle, Erschließungen, Grünflächen
- Reduzierung von Gebäudetechnik und Instandhaltungsaufwendungen sowie Optimierung der Primärkonstruktion
- Anforderungen an Schallschutz überdenken
- Reduzierung und Vereinheitlichung von Landesbauordnungen

Förderinstrumente bedarfsgerecht ausgestalten

- KfW-Förderung verlässlich und auskömmlich aufstellen
- Landesförderung weiterentwickeln (3. Förderweg)
- Betrachtung von Treibhausgasemissionen statt Energieeffizienzklassen
- Steuerliche Vorteile (AfA) prüfen
- Aussetzen oder Reduktion der Mehrwertsteuer für bestimmte bauliche (Sanierungs-) Leistungen
- Reduktion der Grunderwerbssteuer

Prozesse beschleunigen

- Kommunale Anforderungen im Geschosswohnungsbau reduzieren
- Vereinfachung von Verfahren (Digitalisierung)
- Freistellungsverfahren ausweiten und erproben (für Sanierung)



Oliver Niermann

Abteilungsleitung Interessenvertretung
Wohnungs- und Städtebauförderung
Landesplanung und Raumordnung

o.niermann@vdw-rw.de

Folgen Sie uns auf
Instagram und LinkedIn! ↘

