



Themen der Wohnungswirtschaft 2024

Hans Maier

Mitgliederversammlung der AdW Schwaben

Ichenhausen

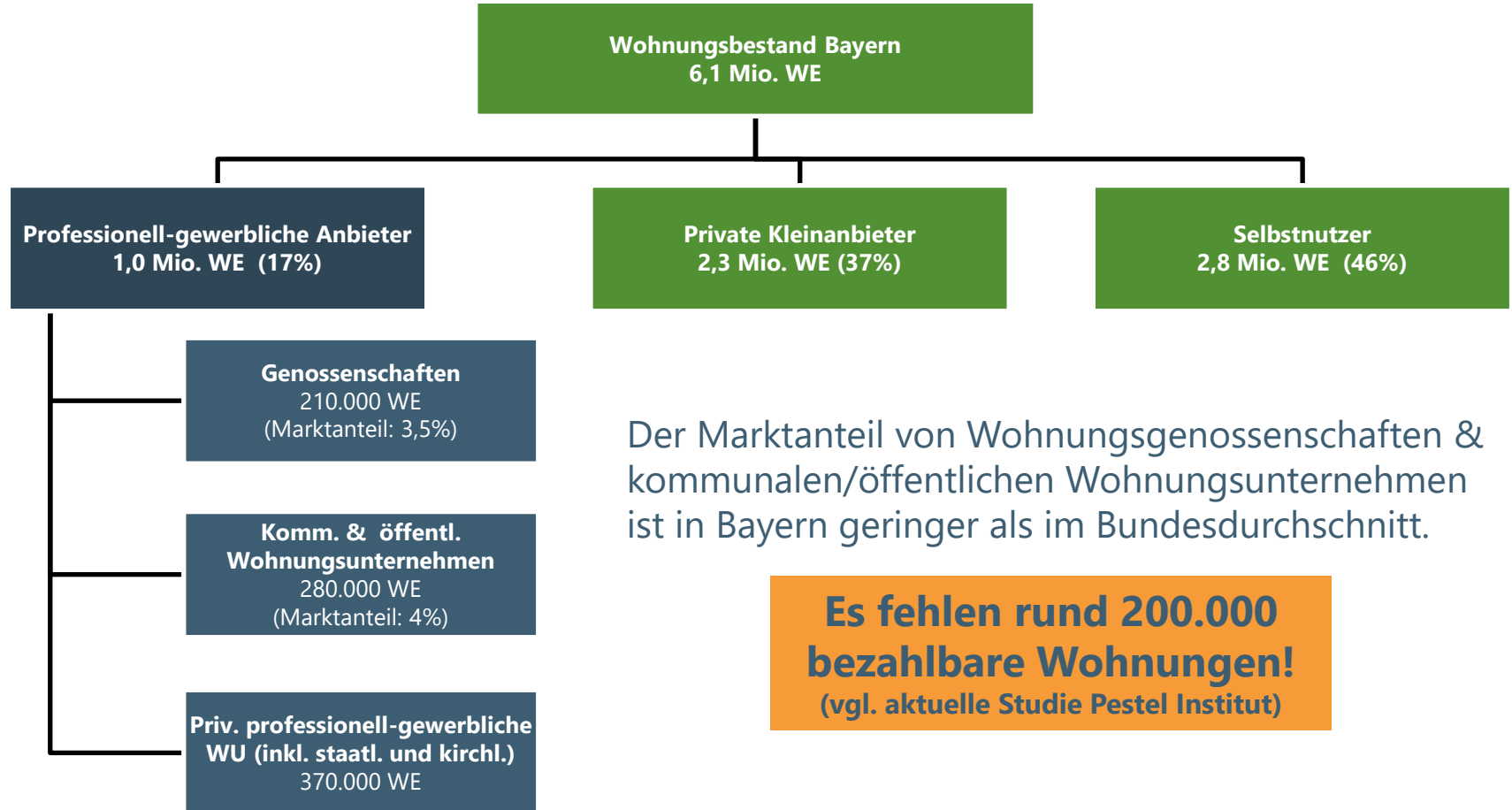
17. April 2024





Der Wohnungsmarkt: So schauts aus

Bayerns Wohnungsbestand



Bayerns Bevölkerung wächst weiter

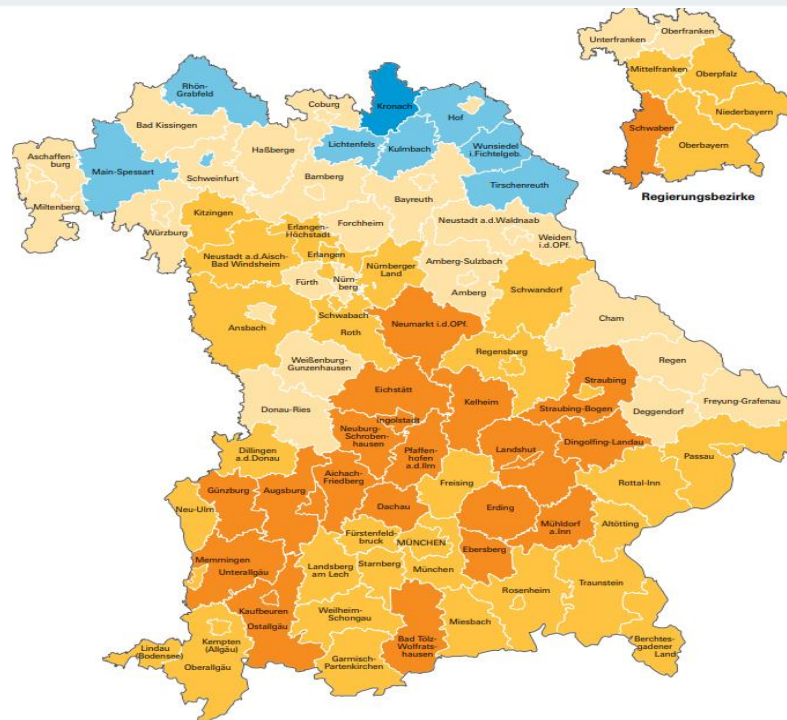
Mehr Menschen brauchen Wohnraum



➤ Bayerisches Landesamt für Statistik

Prognose bis 2042:
Die Bevölkerung in Bayern

- wächst um 600.000 Menschen
- und wird älter
- aber nicht gleichverteilt über BY



Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5	1
-7,5 bis unter -2,5	8
-2,5 bis unter 2,5	29
2,5 bis unter 7,5	36
7,5 oder mehr	22

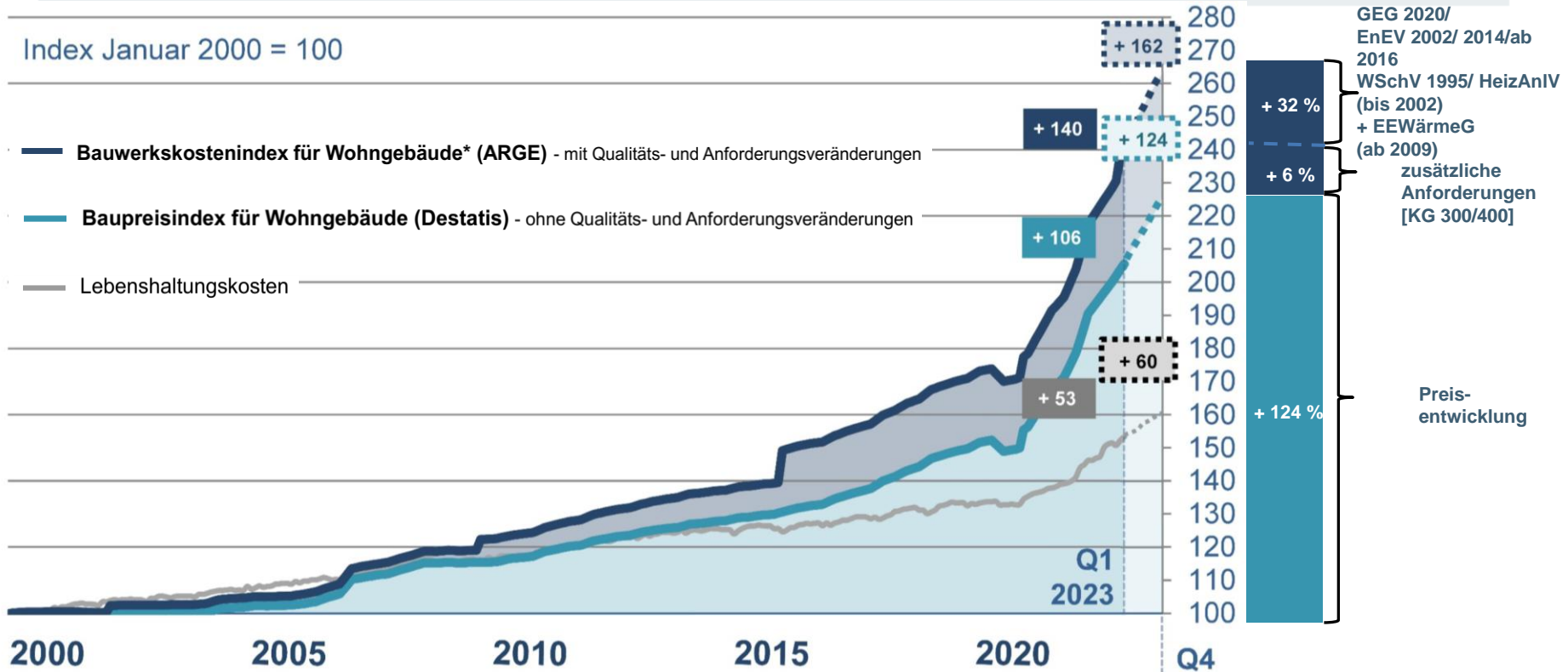
Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,6 %
Größte Zunahme: Lkr Landshut +12,3 %
Bayern: +4,6 %

Kostentreiber für den Wohnungsbau

GEG/EnEV und Co. sowie allgemeine Preissteigerung sind Kostentreiber



Index Januar 2000 = 100

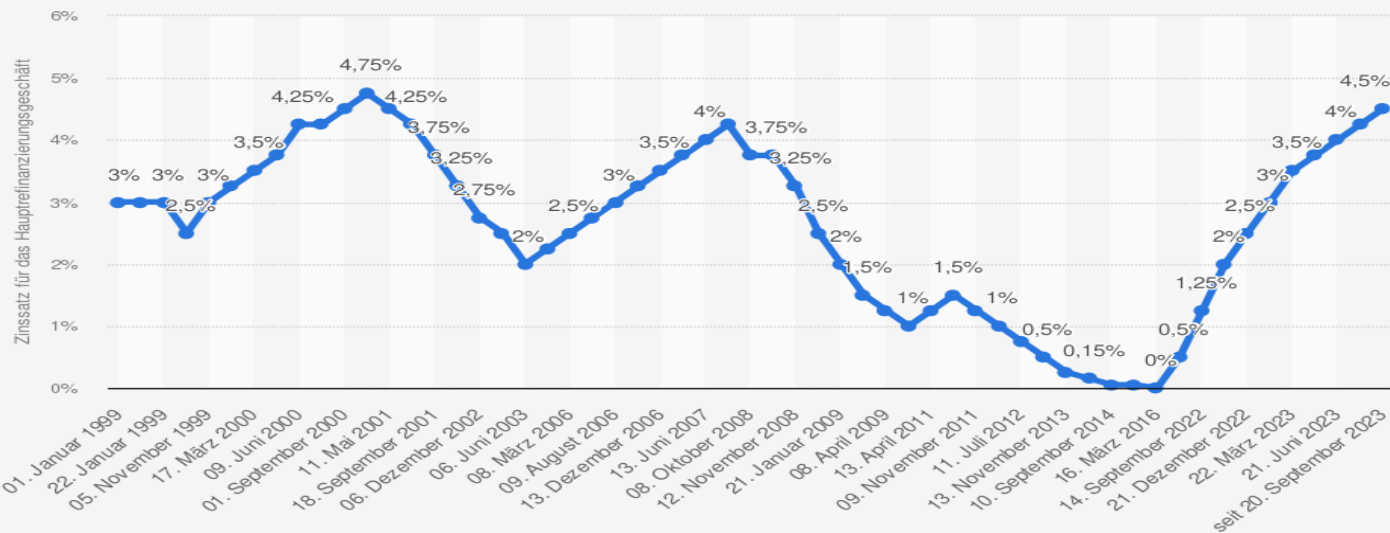


Entwicklung des Zinssatzes der EZB von 1999 bis 2023

Inflationsbekämpfung führt zu hohen Neubaumieten



Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2023 (Stand: Oktober 2023)



Quelle
EZB
© Statista 2023

Weitere Informationen:
Europa

Kostentreiber für den Wohnungsbau

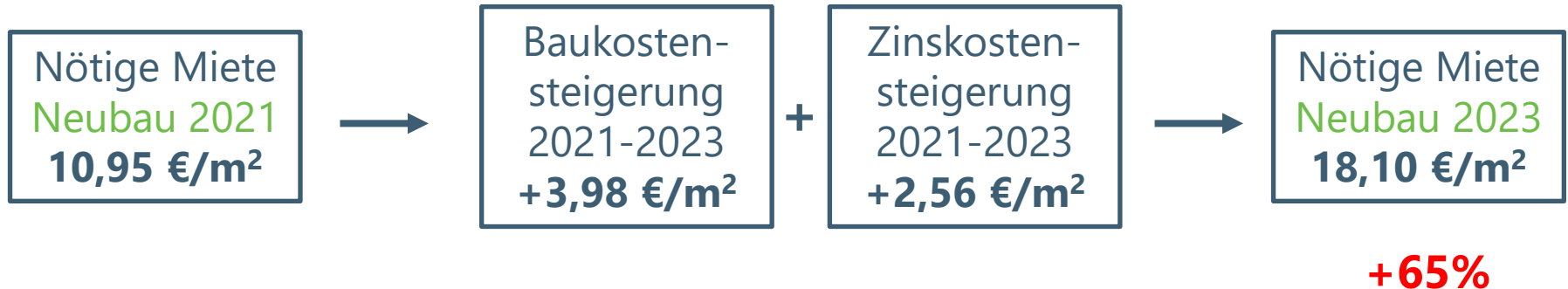
Explosion bei den Neubaumieten



Beispielrechnung – Finanzplan für Mehrfamilienhaus

Neubau, 24 WE, 66m²/Wohnung, EH55 (GEG-Standard), angespannter Markt
(Eigenkapitalrendite v. 3,5%)

Quelle: IW.2050

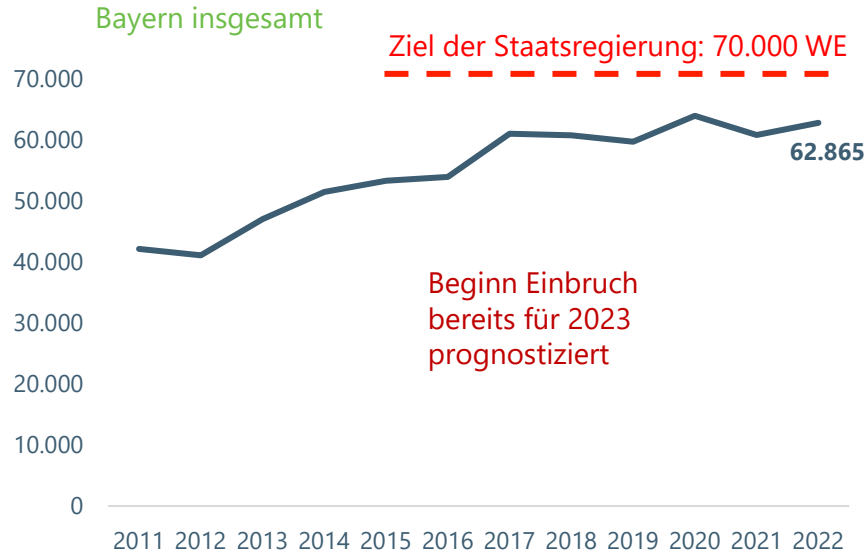


Wohnungsfertigstellungen in Bayern

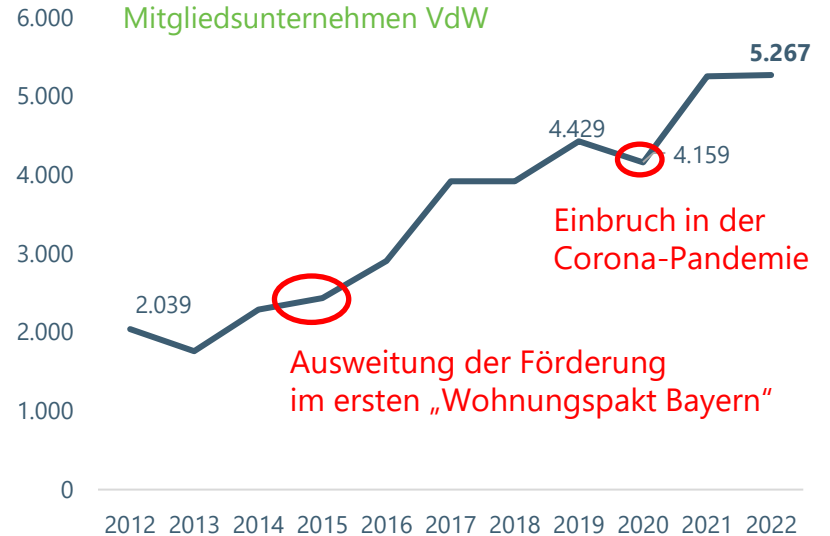
Stagnation unterhalb der Ziele der Staatsregierung



- Im Mittel der letzten 5 Jahre **schwankten die jährlichen Fertigstellungszahlen neuer Wohnungen** in Bayern um die Zahl von 60.000 WE



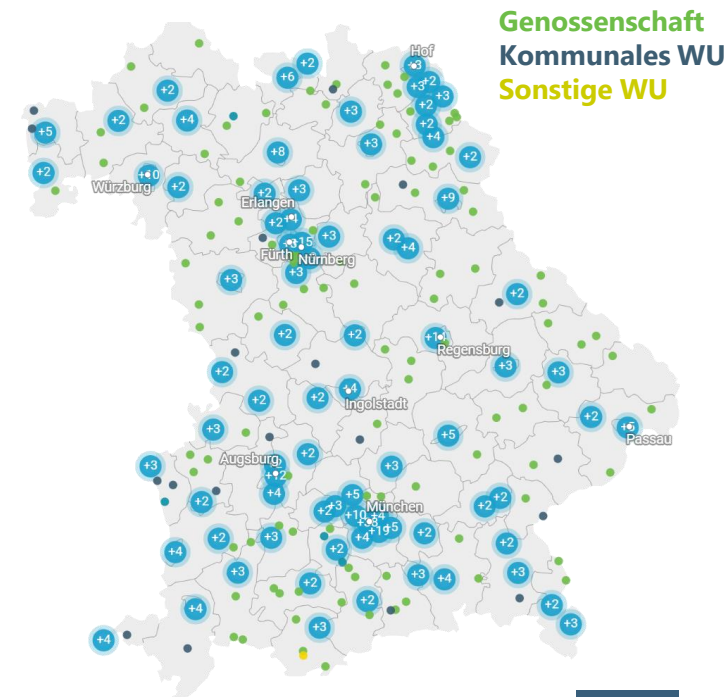
- In den vergangenen Jahren eilten die **Mitgliedsunternehmen** bei den Wohnungsfertigstellungen von **Rekord zu Rekord – aber: das Limit scheint bis auf Weiteres erreicht**





- 504 Wohnungsunternehmen
- Wohnungsbestand: **545.970**
davon öffentlich gefördert: **108.423**
- Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche:
6,75 Euro (Bestandsmiete)
- Euro Betriebskosten je m² Wohnfläche:
1,65 Euro
- **Gesamtinvestitionen 2022: 2,57 Mrd. Euro**
 - davon in Neubau: 1,63 Mrd. Euro
 - davon in Modernisierung: 352,5 Mio. Euro
 - davon in Instandhaltung: 586,7 Mio. Euro

Verteilung der Mitgliedsunternehmen in Bayern



Quelle: Verbandsstatistik
Datenstand Januar 2023



Aktuelle Themen für Wohnungsunternehmen

Herausforderung Kapitalmarkt

Schneller Zinsanstieg ist Gift für das bezahlbare Wohnen



Die Zinsen
sind nicht
hoch!

- Im historischen Vergleich sind die Zinsen niedrig
- Die Anpassung in den Kalkulationen der Wohnungsunternehmen erfolgt zeitversetzt
- Ohne Förderung ergeben sich Mieten, die für unsere Kunden nicht bezahlbar sind
- Ansatzpunkte
 - Zinsförderung KfW: Neues KfW-Förderprogramm "Klimafreundlicher Neubau" (KNN)
 - Rahmenvereinbarung 2.0 des GdW für serielles und modulares Bauen
- **Großes Risiko:**
ESG-Anforderungen von Banken (Fragebögen)

Herausforderung Baukosten

Die Baukosten sind in der Niedrigzinszeit ausgeufert



Die Senkung
der Baukosten
ist ein MUSS

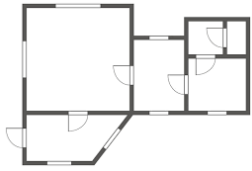
Ansatzpunkte

- KOALITION: Änderung der BayBO (Anhörung AK Wohnen der CSU am 26.2.2024 mit VdW Bayern)
- Umsetzung Gebäudetyp E (19 Pilotprojekte in BY), auch der Bund will einen Leitfaden erstellen
- BID- Gutachten von Prof. Dr. Leupertz, Dortmund „Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen“ plädiert für Anpassung des BGB

Verbändeinitiative ist gestartet!

Kostentreiber für den Wohnungsbau

Beispiele aus der Anhörung



**Grundrisse im gef.
Wohnungsbau**



Hindert

Stellplatzanforderungen



Lärmschutz



Barrierefreiheit

Hilft



**Verbilligte
Grundstücke**



**Gebäudetyp
E**



**Beständige
Förderkulisse**

Herausforderung Baukosten

(Zu) hohe Standards sind nicht bezahlbar



Hohe Bau-/
Mod.-Kosten

- Für die Wohnungswirtschaft stellt das **KfW-Effizienzhaus 55** den derzeit **noch wirtschaftlich vertretbaren Neubaustandard** dar So im GEG - derzeit keine Verschärfung!
- Beispiel: **Lebenszykluskosten eines MFH** (aktueller Neubau; Nutzungsdauer 50 Jahre)

MFH mit Wärme-pumpe im Standard...	CO ₂ -Emissionen / qm/Jahr	Investitionskosten / qm	Instandhaltungs-kosten/Jahr/qm	Kosten pro eingesparter t CO ₂
GEG	710 t	2.558 EUR	39,70 EUR	2.171 EUR
EH55	702 t	2.634 EUR	48,10 EUR	4.718 EUR
EH40	689 t	2.689 EUR	58,90 EUR	7.523 EUR

Quelle: ARGE e.V. Kiel

Herausforderung Baukosten

Die Baukosten sind in der Niedrigzinszeit ausgeufert



Fördermittel-
kontinuität sichert
bezahlbaren
Wohnungsbau

Lob und Tadel:

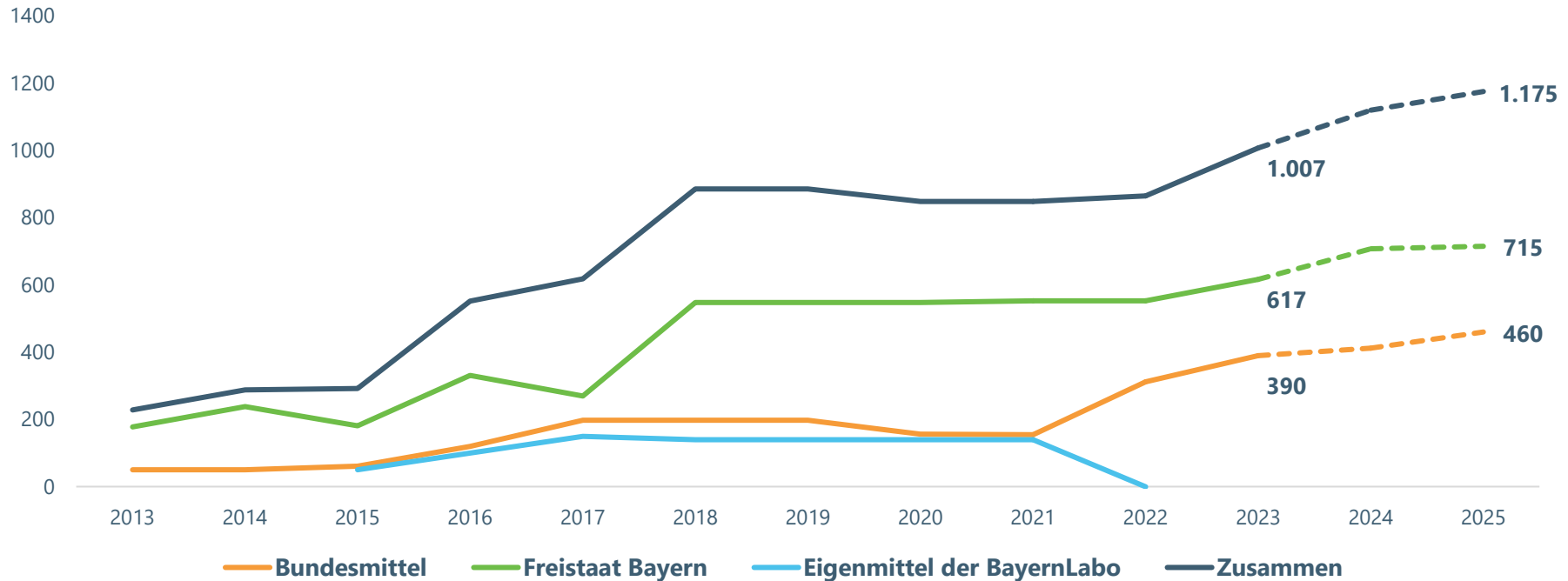
- Der Bund in 2024 erhöht die Neubauförderung weiter
- Bayern reicht Fördermittelerhöhung des Bundes durch (nächste Folie)
- Die Fördermittelfestspiele der KfW müssen ein Ende finden (6mal Stopp in 2022/23 davon 3mal Neubauförderung)

Wohnraumfördermittel in Bayern

Der Freistaat geht den richtigen Weg



Verfügbare Wohnraumfördermittel in Mio. EUR



Quelle: Bay. Staatsmin. Wohnen, Bau, Verkehr

Herausforderung Grundstücke

Ohne Grundstücke gibt es keine bezahlbaren Wohnungen



Steuerungsaufgabe
der Kommunen
einfordern

Lösungen

- Baurechtsausweisung mit Quoten versehen (Bsp. SoBon)
- Konzeptausschreibung
- Kommunale Vorkaufsrechte stärken

Herausforderung Wirtschaftlichkeit

Die Miete und die Umlagen müssen die Kosten decken



(Mehr) Regulatorik
ist kontraproduktiv -
sie bremst Neubau
und Klimaschutz

Themen:

- Änderung des Mietspiegelrechts (offen)
- Weitere Senkung der Kappungsgrenzen (offen)
- Abschaffung der Begrenzung der Modernisierungsumlagen auf 2,00 und 3,00 € (keine Besserung in Sicht)
- Klimamietrecht Modernisierungsumlage, Umlage von höheren Betriebskosten aus Klimainvestitionen (nicht in Sicht)



Fehlende Harmonisierung

Keine neuen Auflagen ohne Förderung!

- Beispiel **GEG** (Gebäudeenergiegesetz)
 - Großes Ringen um Förderung für den Heizungstausch
 - Zusagen und Streichungen in letzter Minute
 - Unsicherheit und Investitionsscheu
- **Förder-“Stopp & Go“** bei der KfW wie im Februar 2022 und November 2023 sind **Gift!**
- **Erfolg auf EU-Ebene:** Einigung bei der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) lässt Pragmatismus erkennen

Herausforderung Klimawende

Die Wohnungswirtschaft muss anpacken



Machen, aber wie?

Empfehlungen der Experten am Klimagipfel
(Bsp. Wallberg):

- Startpunkt ist immer die CO₂-Bilanz
- Ableitung einer Strategie mit Eckpunkten
 - Jedes WU braucht eine Sanierungsstrategie und eine konsequente Umstellung auf EE
 - Sanierungstiefe an Auslegung der Energieversorgung mit Niedertemperatursystemen orientieren
 - Bei notwendiger weiterer Nutzung von fossilen Energieträgern eine höhere Sanierungstiefe wählen
- Die KWP hilft bei Neubau/Neubezug



Aus dem Verband



- **Wirtschaftsplanergebnis des Verbandes weist einen deutlichen Fehlbetrag aus**
Ursachen: fehlende Kapitalmarkterträge, fehlende Abführung aus dem Solifonds, hohe Sachkostensteigerungen, hohe Personalrecruitingkosten, Personalkostensteigerungen (insb. Tarif)
- **Adhoc-Maßnahme für 2023:**
Sonderdividende der Treuhandstelle führt zu einem Jahresüberschuss für 2023
- **Aufgrund des derzeit strukturellen Defizits**
 - „Einstellungsstopp“ (außerhalb von Prüfung und Beratung)
 - Kürzung der Kostenbudgets für 2024
 - Erhöhung der Dividende der Treuhandstelle auch für 2024
 - Anpassung der Prüfungs- und Beratungsgebühren: Anhebung um rd. 10%
 - Anpassung der Gebühren für Seminare und Fachveranstaltungen: Anhebung um 20%
- **Ab 01.01.2025 wirkt die Änderung der Beitragssatzung:** Anhebung um 15% (s. nächste Folie)



- Der aktuell geltende **Mindestbeitrag** i. H. v. 250,00 € soll auf 500,00 € angehoben werden.
- Ausgehend von der Bemessungsgrundlage soll der Verbandsbeitrag je Mitgliedsunternehmen mit folgenden Hebesätzen erhoben werden:

0,086 % (bisher 0,075%) bei einer Bemessungsgrundlage unter 50.000.000 €.

0,081 % (bisher 0,070%) bei einer Bemessungsgrundlage ab 50.000.000 € bis unter 100.000.000 €.

0,075 % (bisher 0,065%) bei einer Bemessungsgrundlage ab 100.000.000 €.

Die Hebesätze sollen ggü. der seit 01.01.2021 geltenden Beitragsordnung um **rd. 15 %** angehoben werden. Hierzu ist ein Beschluss des Vorstandstages 2024 erforderlich. Der Vorstand bittet um ihre Zustimmung.

Hinweis: Pflicht zur Abgabe statistischer Daten gemäß § 4 Verbandssatzung!

Sonderaspekt: Wofür sind die Einnahmen aus den Partnerschaften ?



Status

Entwicklung der Partnereinnahmen

- 2020: 0 €
- 2021: 127.250 €
- 2022: 244.250 €
- 2023: 407.250 €
- Plan 2024: 437.000 €

Wirtschaftlichkeit 2023

Einnahmen aus

- Veranstaltungen 517.440 €
- Partnerschaften 407.250 €

Ausgaben für

- Personal (anteilig) - 239.000 €
- Veranstaltungen - 603.911 €

Deckungsbeitrag 2023 81.779 €

Motivation war

Aufgaben

- Aufwertung VT und RiW
- Abendveranstaltung des Verbandes in RiW

Frage:

Wie die nächste(n) Generation(en) zu den Verbandsveranstaltungen bringen (Idee: Raum für Networking)



VdW Bayern-Pressespiegel

- Exklusiv für Verbandsmitglieder
- Alle wichtigen Nachrichten im Überblick
- 15 Euro/monatlich – 5 Ausgaben wöchentlich

VdW Bayern – Der Pressespiegel

Unser Service für Sie:
Täglich individuell aufbereitete
Informationen für die Wohnungswirtschaft.

Alle wichtigen Nachrichten im
Überblick.
Überzeugen Sie sich selbst!



(c) dpa

Neu: VdW Bayern-Gruppe Karriereseite

- Unternehmensübergreifende Karriereseite
- Die umfassenden Karrieremöglichkeiten in einem starken Unternehmensverbund werden überzeugend dargestellt.
- Instagramkanal #sinnvolldurchstarten





Instagram @vdwbayern



Neu: Instagram @vdwbayerngruppe. karriere



LinkedIn @VdWBayern



X (Twitter) @VdWBayern



VdW Bayern Großveranstaltungen

Termine 2024



- War vorgestern und gestern **Digikon Süd** in Ulm (gemeinsam mit dem vbw)
- **Tag der Wohnungswirtschaft Bayern** am Dienstag, 7. Mai in Lindau (Abendveranstaltung am Montag, 6. Mai)
- **WohWi FachKon** vom 1. bis zum 3. Juli in Bamberg
- **Forum kommunale Wohnungsunternehmen** vom 15. bis zum 16. Juli in Hohenkammer
- **Forum Technik** am 24. Juli in Erlangen
- **WohWi im Dialog** vom 14. bis zum 16. Oktober in Reit im Winkl
- **Forum Genossenschaften** am 17. Oktober in Reit im Winkl



- **Gegenstand der Gesellschaft**
 - analog dem aktuellen Geschäftsgegenstand VdW PNB Recht (z. B. Meldestelle gem. Hinweisgeberschutzgesetz, Compliance Management Systeme)
 - Legitimationsgrundlage für berufsrechtskonforme Abwicklung (z. B. Rechtsträger für Nichtmitgliedergeschäft)
 - offen für prozessuale Vertretung
- **Anlehnung an die Struktur der Bavaria Treu AG**





➤ Zielgruppen:

- Unternehmen ohne eigene Digitalisierungsteams
- Verbände ohne tieferegehende Beratungskompetenz

➤ Bedarf an auf die Branche abgestimmte Digital-Beratung

➤ Agiles Baustein-Beratungskonzept für Digitalisierung und IT

- IT-Beratung
- IT-Security
- New Work
- Digitalisierungsberatung
- Daten/Business Intelligence
- IT-Geschäftsbesorgung

VdW Bayern
DigiSol





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Hans Maier

Verbandsdirektor des VdW Bayern

E-Mail: hans.maier@vdwbayern.de

Tel.: 089 / 29 00 20 - 411