

# wohnen



Zeitschrift  
der Wohnungswirtschaft Bayern

## Mediadaten

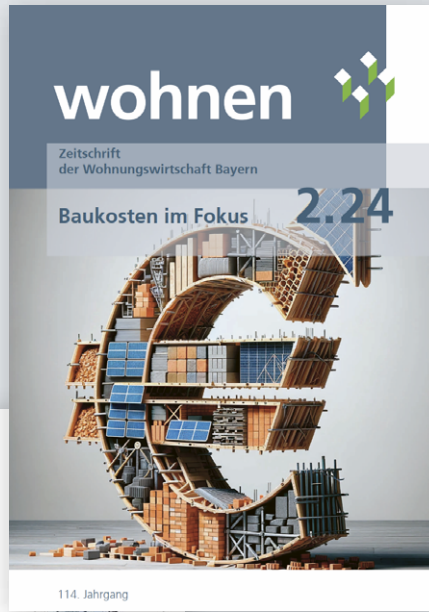


Gültig ab 1. Januar 2025

# wohnen – Die Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern

## Ihr Markt: Die Wohnungswirtschaft Bayern

Die Zeitschrift *wohnen* wird vor allem von den Mitarbeitern, Vorständen und Geschäftsführern der 504 Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern gelesen. Die Unternehmen haben einen Bestand von 550.000 Wohnungen und investieren jedes Jahr rund 2,5 Mrd. Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.



114. Jahrgang



### Führt der Klimapfad in die Insolvenz? Die Dekarbonisierung sozial orientierter Wohnungsunternehmen im Realitätstest

Bei sozial orientierten Wohnungsunternehmen wird besonders offensichtlich, wie schwierig es ist, Klimafähigkeit, Resilienz und wirtschaftliche Machbarkeit zu vereinen. Mit Unterstützung der Initiative Wohnen 2050 hat Heide Meyer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. mit Rainer einer Arbeitskreismitglieder, Kostenvorteile und Refinanzierungsmöglichkeiten für verschiedene Dekarbonisierungsmaßnahmen untersucht. Die wichtigsten Ableitungen aus dieser Studie sind nachfolgend zusammengefasst. Dabei zeigt sich, unter welchen Rahmenbedingungen die Wärmewende und ein klimafähiger Gebäudebestand machbar oder unmöglich sind.

#### Große Effekte von Zielsetzung, Modernisierungszeitpunkt und Fernwärmeanschluss

Von acht unterschiedlichen Dekarbonisierungsmaßnahmen war einzig die gezielte Portfolioanalyse ohne Modernisierungszeitpunkt und ohne Fernwärmeanschluss als weniger wirksames Ziel definiert. Neben dieser Analyse unterliegen alle weiteren Maßnahmen einer sehr unterschiedlichen Umsetzung. Bei weiteren Szenarien fallen steigende Energiepreise und sich verschärfende Förderbedingungen für die Modernisierungsmaßnahmen, sowie der Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises im Markt für 14-Mrd-Mt bis 2050 als weitere prägende Faktoren. Ein Vergleich der CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten zeigt, dass sowohl Modernisierungszeitpunkt als auch die gezielte Portfolioanalyse als eine der wichtigsten energieeffizienten Ausstattungsmaßnahmen im Portfolio als auch ambitionierte Zielsetzung und fehlende Fernwärmeanschlüsse für Unternehmen zur Bekämpfung der Klimawende werden. Nach Einbezug der aktuellen Förderer sind bei dem Portfolioanalyseverfahren zwischen 20 bis 27 Euro mehr Investitionen nötig, um ein Kilogramm CO<sub>2</sub> bei den Sanierungsmaßnahmen der aktuellen Unternehmen mit 4.500 Wohnheimen einzusparen.

#### Resilienz und Klimafähigkeit als Widerspruch Wie umgehen mit dem unzureichenden Rücklagenbestand?

Die hohen Modernisierungs- bzw. Bestände- und betriebswirtschaftlichen Ziele der Unternehmen bei der Wärmewende sind sehr unterschiedlichen Belastungen unterworfen. Ein wichtiger Auslöser für den Rücklagenbestand ist der Rücklagenbestand. Ein Rücklagenbestand ist besonders problematisch, aber unterschiedlich. Szenarien mit dieser Eigenheit sind unterschiedlich, wobei die Investition im Bereich der Klimawende bis 2050 getriggert wird. Es kann notwendig sein, auszugleichen werden, dass in der Vergangenheit in manchen Fällen nicht nachhaltig unzureichende Rücklagen durch abgeleitete Instandhaltung oder fehlende Rücklagenbildung zur schwierigen Situation bei hohen Modernisierungszeiten beitragen haben. Allerdings ist die aktuelle schwierige Ausgangslage bei den betroffenen Unternehmen. Sind diese nicht zu ändern, werden die Unternehmen mit zunehmender Modernisierungszeitpunkt in die Insolvenz geraten. Die aktuellen Finanzkennzahlen der Unternehmen sind im Vergleich zu den anderen Unternehmen der Branche deutlich schlechter. Die Unternehmen weisen vor allem einen hohen Verschuldungsgrad und eine hohe Verschuldung auf. Die Investitionskosten sind ebenfalls sehr hoch. Die Unternehmen sind in Europa und zugleich als ein Symbol für eine engagierte Art der Unternehmenskultur nach dem Standard



Heide Meyer, Präsidentin, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

#### Hohe Fernwärmeeffizienz führt zu höheren Investitionen in die schlechtesten Energieeffizienzklassen überfordert, sodass die Gesamtkosten im Verhältnis zu den nötigen Gesamtinvestitionen geringer sind.

Die Refinanzierungspotentiale aus Mieterhöhungen sind insbesondere bei den modernisierungszeitpunkt und schlechten Gebäudestand und niedrigen Ausgangspunkt gering. Hier sind die sozial orientierten Unternehmen besonders benachteiligt. Die niedrigen Ausgangspunkte beschreiben unter anderem aufgrund der Abhängigkeit der Refinanzierungspotentiale. In dem untersuchten Szenario überlegen die von wirtschaftlich ermittelten Investitionspotentiale die tatsächlichen Refinanzierungspotentiale häufig und teilweise deutlich. Zugleich können in der Realität aus sozialen und politischen Gründen die Refinanzierungspotentiale über den wirtschaftlich ermittelten Wert hinaus nicht voll ausgeschöpft werden bzw. werden in sozial orientierten Unternehmen auch gar nicht zu realisieren. Hier ist es, die besonders herausfordernde Situation der sozial orientierten Unternehmen zu realisieren. Qualitätsanforderungen aus dem Gesetzbestand und zudem schwierig, wenn es in der Branche zu ungewöhnlich niedrigen Ausgangspunkten für die Erträge vorhandener Mieteinnahmen und nicht ausschüttbar realisierbarem vermindert wird.

#### Neue Geschäftsmodelle als Hoffungsvollkommen?

Einflussfaktoren sind in Wohnungsunternehmen können einen hohen Modernisierungszeitpunkt nicht verändern und Fernwärmeanschlüsse sind nur bedingt über Verhandlungen mit Verträgen beeinflussbar. Zielsetzung und Umfang der Einflussmaßnahmen basieren somit auf sehr unterschiedlichen unternehmerischen Gestaltung, um die hohen Investitionsrisiken zu vermeiden. Es ist wichtig, diese Maßnahmen anzuerkennen, muss auch Basis von Dringlichkeit und Förderung sein, welche vorrangig betriebliche Investitionen für soziale und sehr hohe Modernisierungsstandards für alle Bestandsgebäude in die Tat setzen.

#### Hohes Fernwärmeeffizienz führt zu höheren Investitionen in die schlechtesten Energieeffizienzklassen überfordert, sodass die Gesamtkosten im Verhältnis zu den nötigen Gesamtinvestitionen geringer sind.

Die Refinanzierungspotentiale aus Mieterhöhungen gering. Die Refinanzierungspotentiale aus Mieterhöhungen sind insbesondere bei den modernisierungszeitpunkt und schlechten Gebäudestand und niedrigen Ausgangspunkt gering. Hier sind die sozial orientierten Unternehmen besonders benachteiligt. Die niedrigen Ausgangspunkte beschreiben unter anderem aufgrund der Abhängigkeit der Refinanzierungspotentiale. In dem untersuchten Szenario überlegen die von wirtschaftlich ermittelten Investitionspotentiale die tatsächlichen Refinanzierungspotentiale häufig und teilweise deutlich. Zugleich können in der Realität aus sozialen und politischen Gründen die Refinanzierungspotentiale über den wirtschaftlich ermittelten Wert hinaus nicht voll ausgeschöpft werden bzw. werden in sozial orientierten Unternehmen auch gar nicht zu realisieren. Hier ist es, die besonders herausfordernde Situation der sozial orientierten Unternehmen zu realisieren. Qualitätsanforderungen aus dem Gesetzbestand und zudem schwierig, wenn es in der Branche zu ungewöhnlich niedrigen Ausgangspunkten für die Erträge vorhandener Mieteinnahmen und nicht ausschüttbar realisierbarem vermindert wird.

Seite 104 | ZfW Bay 3/2024

ZfW Bay 3/2024 | Seite 205

## Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige

### Klimaanpassung im urbanen Raum Am Beispiel des Sanierungsgebietes Neuperlach und der Verknüpfung mit New European Bauhaus

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk

### Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige Ihre Anzeige

Ausgabe	Erscheinungstermin	Anzeigenschluss
wohnen 1.25	Februar 2025	20. Januar 2025
wohnen 2.25	April 2025	17. März 2025
wohnen 3.25	Juni 2025	19. Mai 2025
wohnen 4.25	August 2025	21. Juli 2025
wohnen 5.25	Oktober 2025	22. September 2025
wohnen 6.25	Dezember 2025	17. November 2025



# Anzeigenformate und Erscheinungstermine



## 1/2 Seite abfallend

210 mm × 297 mm  
+ 3 mm Beschnitt  
= 216 mm × 303 mm

Umschlagseiten (U2, U4):  
1.800,- €

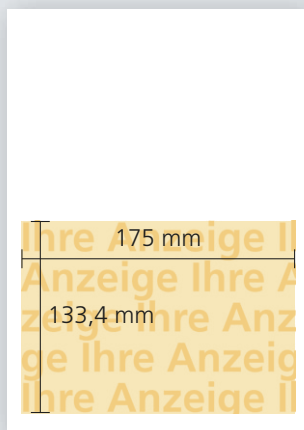
Innenteil:  
1.500,- €



## 1/2 Seite Satzspiegel

175 mm × 270,5 mm

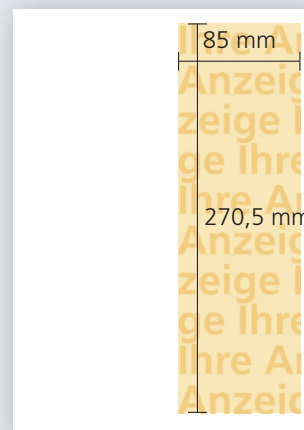
1.500,- €



## 1/2 Seite quer

175 mm × 133,4 mm

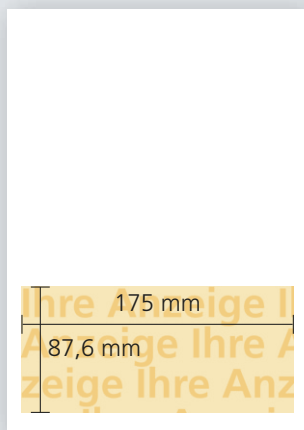
800,- €



## 1/2 Seite hoch

85 mm × 270,5 mm

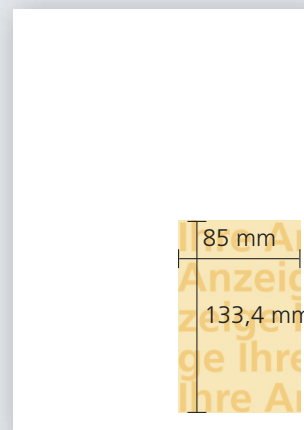
800,- €



## 1/3 Seite quer

175 mm × 87,6 mm

620,- €



## 1/4 Seite hoch

85 mm × 133,4 mm

410,- €



# Datentransfer und allgemeine Info

## Allgemeines

Herausgeber:	<b>VdW Bayern</b> <b>Verband bayerischer</b> <b>Wohnungsunternehmen e. V.</b> Stollbergstraße 7 80539 München
Erscheinungsweise:	6 x jährlich
Auflage:	1.200 Stück
Zeitschriftenformat:	210 mm x 297 mm
Druck:	Offsetdruck, 4-farbig CMYK
Papier:	Umschlag: 250 g/m <sup>2</sup> holzfrei weiß Bilderdruck Innenteil: 100 g/m <sup>2</sup> holzfrei weiß Samtoffset
Verarbeitung:	Rückstichheftung

## Technische Anforderungen

Mögliche Datenformate:	PDF oder EPS
Auflösung:	mindestens 300 dpi in der Endgröße
Farbmodus:	CMYK oder Graustufen (nicht RGB)
Schriften:	müssen eingebunden oder in Pfade umgewandelt sein
Bei abfallenden Anzeigen:	Bitte Texte mind. 5 mm vom Heftrand entfernt plazieren. 3 mm Beschnitt und Beschnittzeichen nicht vergessen.

## Anzeigenbuchung

Buchen Sie bitte per Telefon oder schicken Sie uns eine E-Mail.  
Die vereinbarten Preise verstehen sich netto und werden zzgl. 19 % USt.  
in Rechnung gestellt.  
Datenübertragung per E-Mail: [tobias.straubinger@vdwbayern.de](mailto:tobias.straubinger@vdwbayern.de) (bis 20 MB).

## Beilagen:

In der Gesamtauflage; keine Teilbelegung möglich. Höchstformat 207 x 294 mm.  
Bis 25 g 500,- €; weitere Grammaturen auf Anfrage.

## Rabatte:

Wiederholungsrabatte:	2-mal 3 % 4-mal 5 % 6-mal 10 %
AE:	15 %

## Kontakt

**Wohnen – Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern**  
Stollbergstraße 7  
80539 München

Tobias Straubinger  
Telefon +49 89 290020-305  
[tobias.straubinger@vdwbayern.de](mailto:tobias.straubinger@vdwbayern.de)

