

Herzlich Willkommen

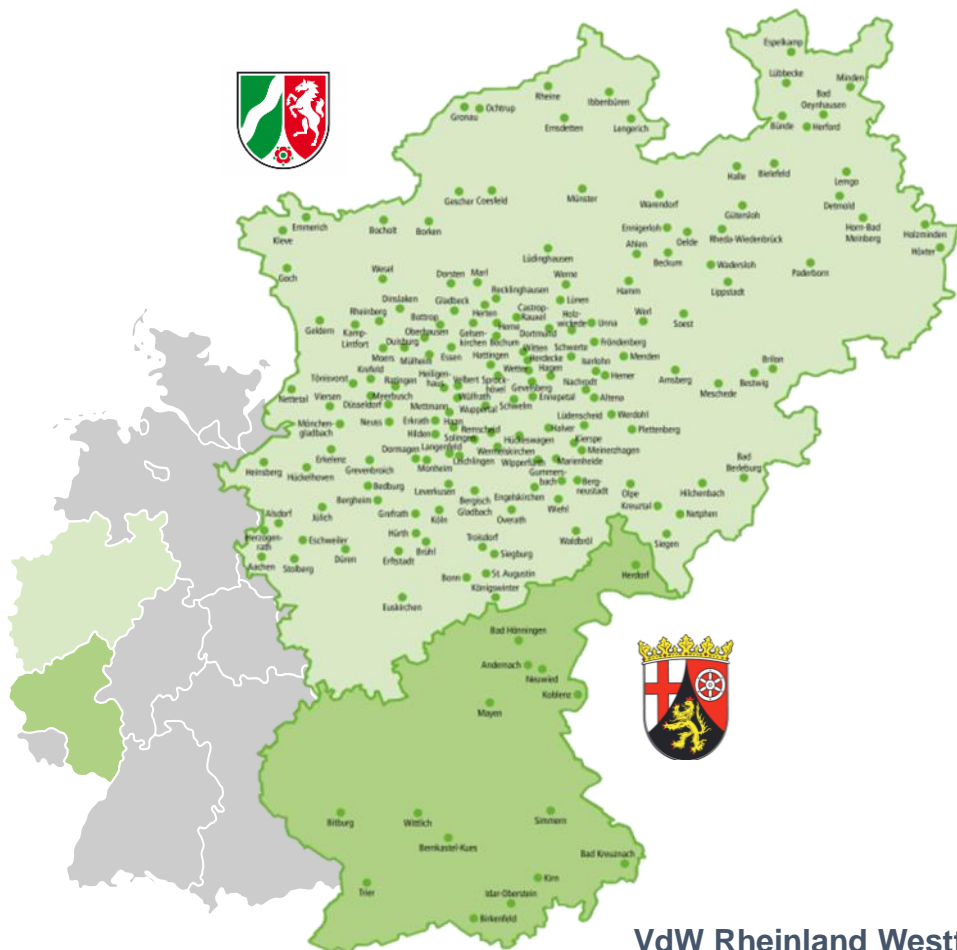


Wohnraumentwicklung im Kontext steigender Baukosten Veranstaltung des *Regionalverband Ruhr*

Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen
Essen, 7. Juni 2023

VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Der VdW Rheinland Westfalen in Zahlen



475 Gesamtmitglieder

davon

323 Wohnungsgenossenschaften

davon

76 kommunale / öffentliche Wohnungsunternehmen

davon

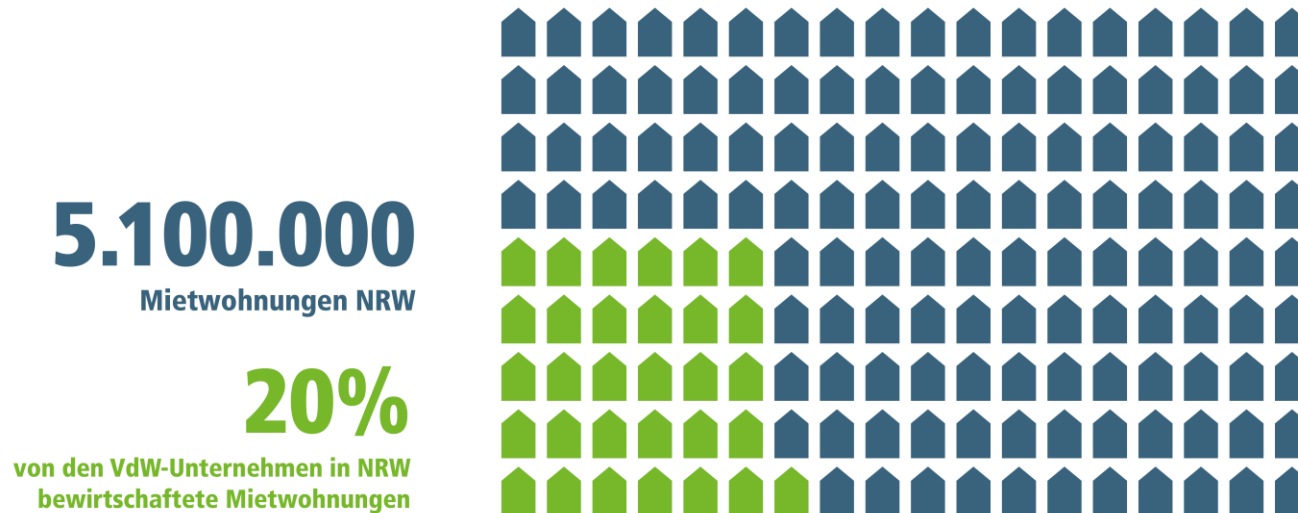
55 industrie- und gewerkschaftsverbundene Wohnungsunternehmen, börsennotierte Aktiengesellschaften, Wohnungsunternehmen von Sozialverbänden und des Handwerks, Stiftungen sowie kirchliche Wohnungsgesellschaften in katholischer und evangelischer Trägerschaft

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

Der VdW Rheinland Westfalen in Zahlen

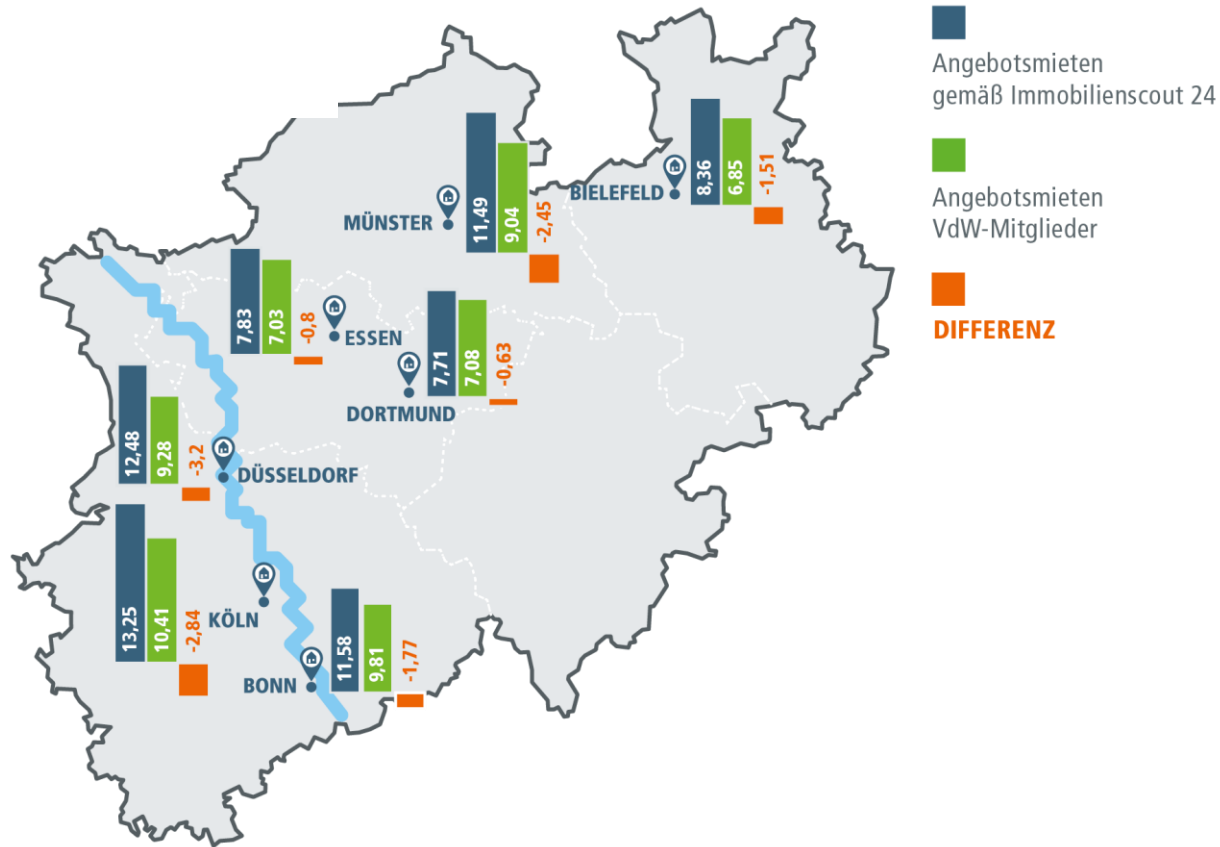
2,2 Mio. Menschen in NRW

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



Quelle: VdW RW – Jahresstatistik 2021

Sozialverantwortliche Mietpolitik



Quelle: InWIS

Die Wohnungswirtschaft
im Westen
VdW

Leistungsbericht 2021/2022

Wer wir sind
Wofür wir stehen
Was wir tun



Vorbemerkung



Multiple Krisen und Herausforderungen



Baukostenkrise



Fachkräftemangel
und
Lieferkettenprobleme



Energiewende und
Klimawandel



Energiekrise



Zinswende



Bauland

Baukostenkrise



Entwicklung Baupreise für Wohngebäude in NRW

- Seit 1970 höchster Anstieg des Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW **(+17,2 % zu Februar 2022)**
- Stärkster Preisanstieg innerhalb eines Jahres bei Rohbauarbeiten **(+16,9 %)**, Preistreiber in diesem Segment: Dachdeckungsarbeiten **(+20,3 %)**
- Verteuerung der Ausbauarbeiten um **17,8 %**, höchste Steigerungsraten: Verglasungsarbeiten **(+23,5%)** sowie Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen **(+ 30,6 %)**

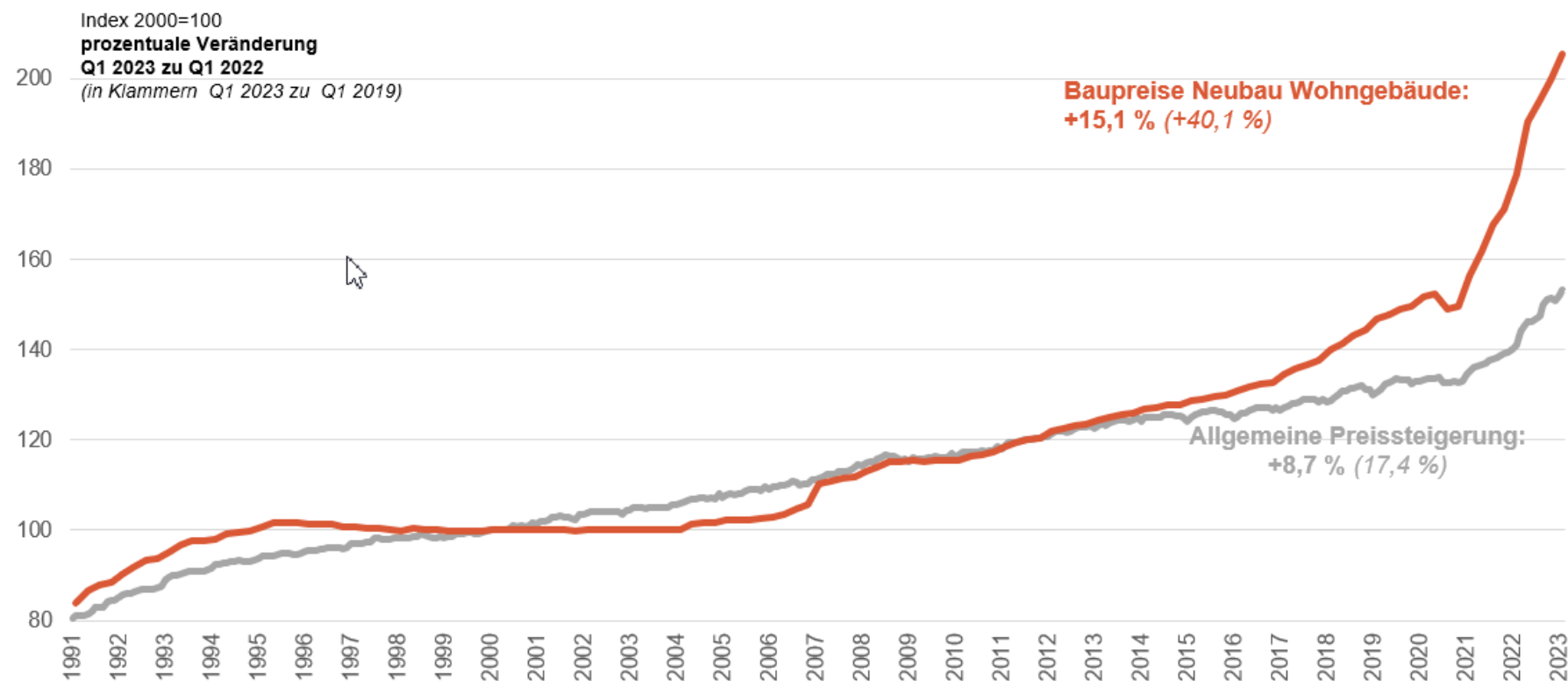
Ausgewählte Baupreisindizes
(Bauleistungen am Bauwerk)

Jahr	Monats- bzw. Jahres- durchschnitt (JD)	Wohn- gebäude	Nichtwohngebäude			
			Büro- gebäude	gewerbliche Betriebs- gebäude	Straßenbau	Ortskanäle
2015 = 100						
2023	Februar	149,4	151,9	153,3	161,9	160,1
2022	JD	139,8	142,2	144,0	148,5	148,3
2022	November	144,7	147,5	149,3	156,1	154,6
	August	142,5	145,2	147,1	152,2	151,4
	Mai	139,7	142,0	144,1	147,7	147,5
	Februar	132,2	134,1	135,4	137,8	139,5
2021	JD	122,1	123,3	124,6	128,2	128,7
2021	November	126,7	128,4	130,1	131,8	133,6
	August	124,3	125,5	127,2	129,4	130,1
	Mai	120,3	121,2	122,5	126,6	127,0
	Februar	117,0	117,9	118,7	125,1	124,2

Quellen: IT.NRW, 05. April 2023,
Statistisches Bundesamt, Fachserie 17. Reihe 4, 11/2022, S.11

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2000=100)



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

Entkopplung seit 2014 - Inflation befördert Entwicklung

Inflation nach langer
Niedrigphase seit 2021
sprunghaft angestiegen – auf
einstelligem Niveau:

2021 zu 2020: + 3,1%

2022 zu 2021: + 6,9

Baupreise wachsen seit Mitte 2021 zweistellig –

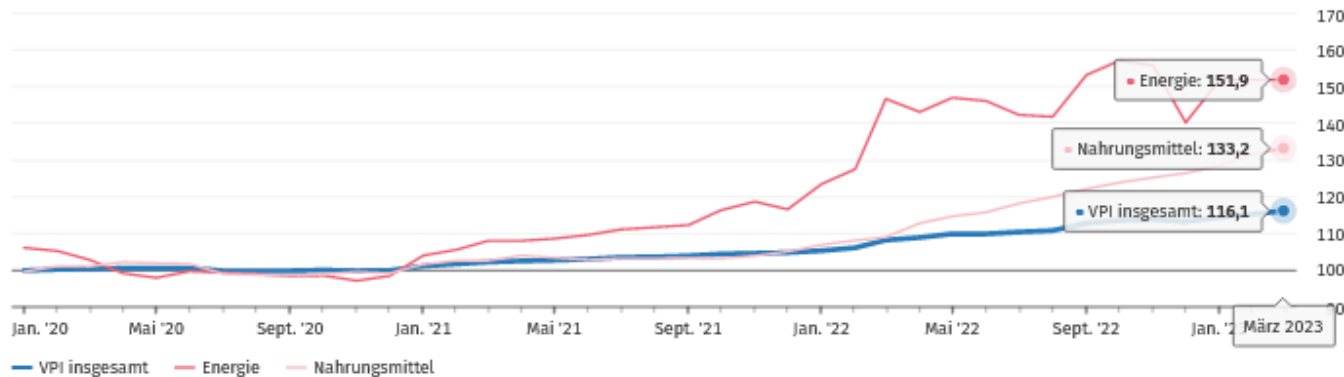
Aktueller Baupreisindex Q1 2023 zu Q1 2022:

+ 15,1%

Q2 2022 zu Q2 2021:

+ 17,6%

Verbraucherpreisindizes für Deutschland
2020 = 100



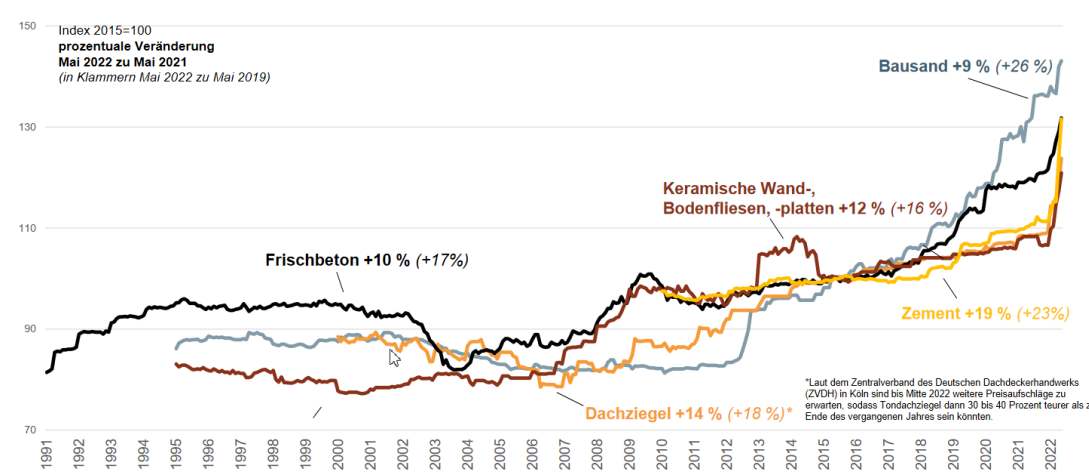
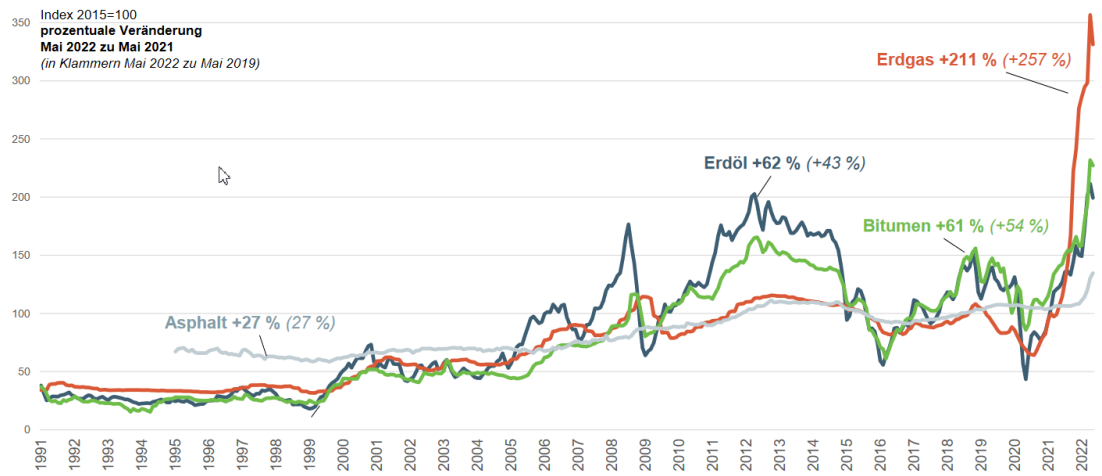
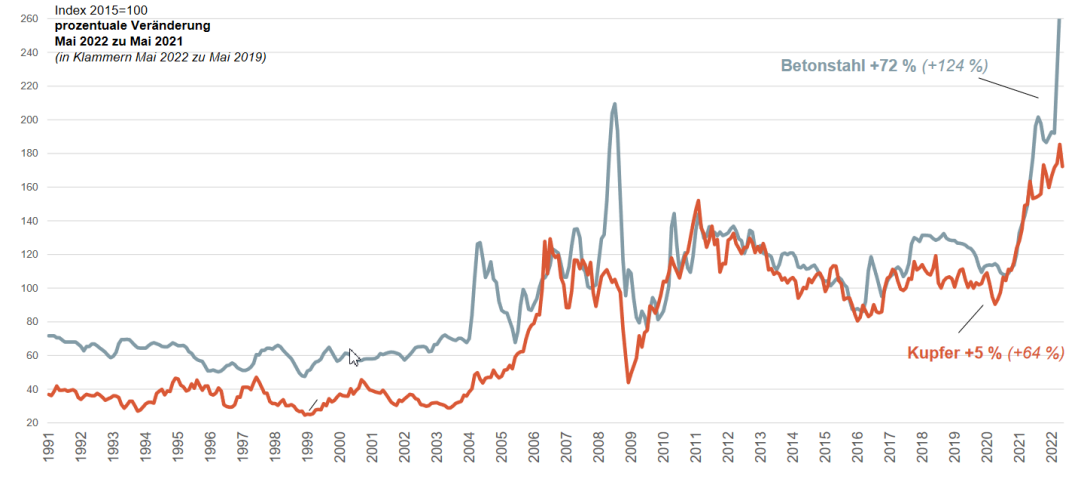
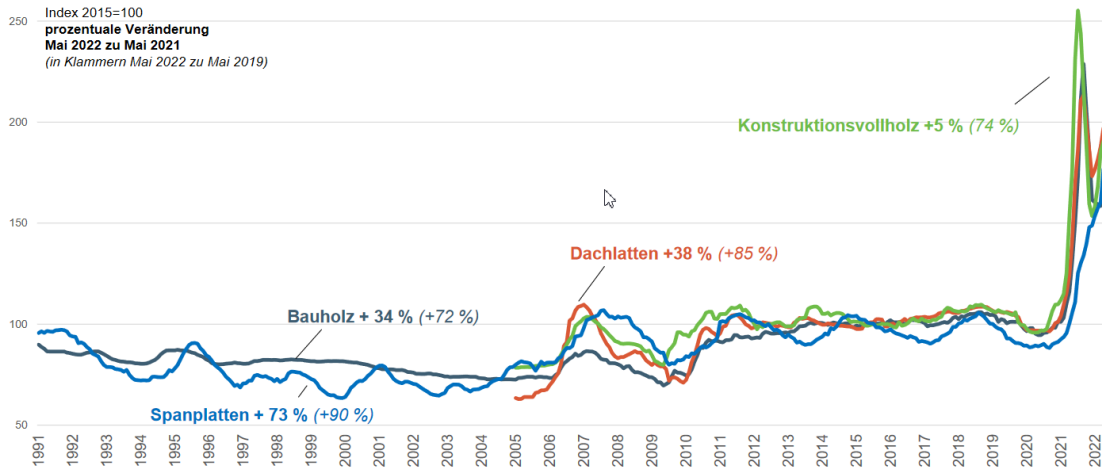
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, Baupreisindex: 2015=100; Verbraucherpreisindex 2020=100

Baupreisindex, Vergleich zum
Vorjahr
2015=100

Jahr, Quartal	Wohngebäude
2023 I	15,1
2022 IV	16,9
2022 III	16,5
2022 II	17,6
2021 I	14,3
2021 IV	14,4
2021 III	12,6
2021 II	6,4
2021 I	3,1

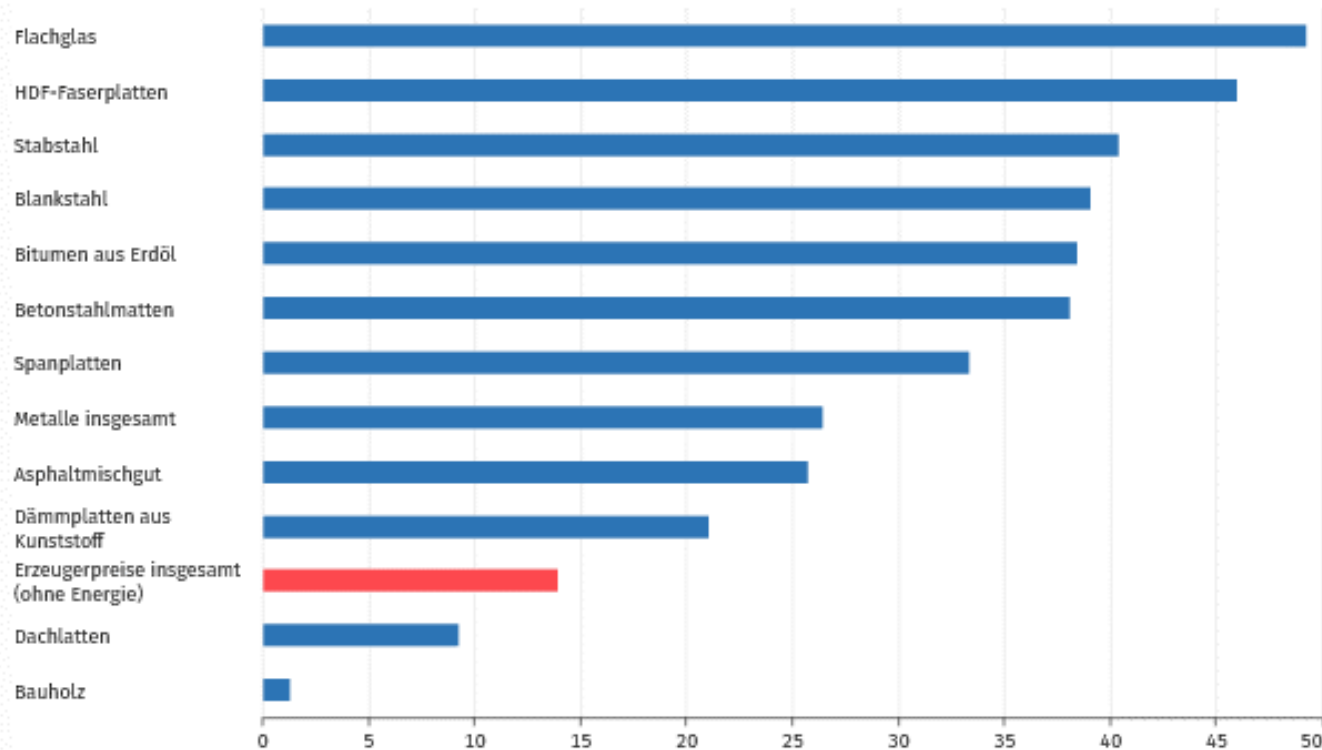
Steigende Kosten für Baumaterialien – starker Sprung in Q2 2022



Starker Baukostenanstieg wird durch wichtige Materialgruppen getrieben

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022

Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt

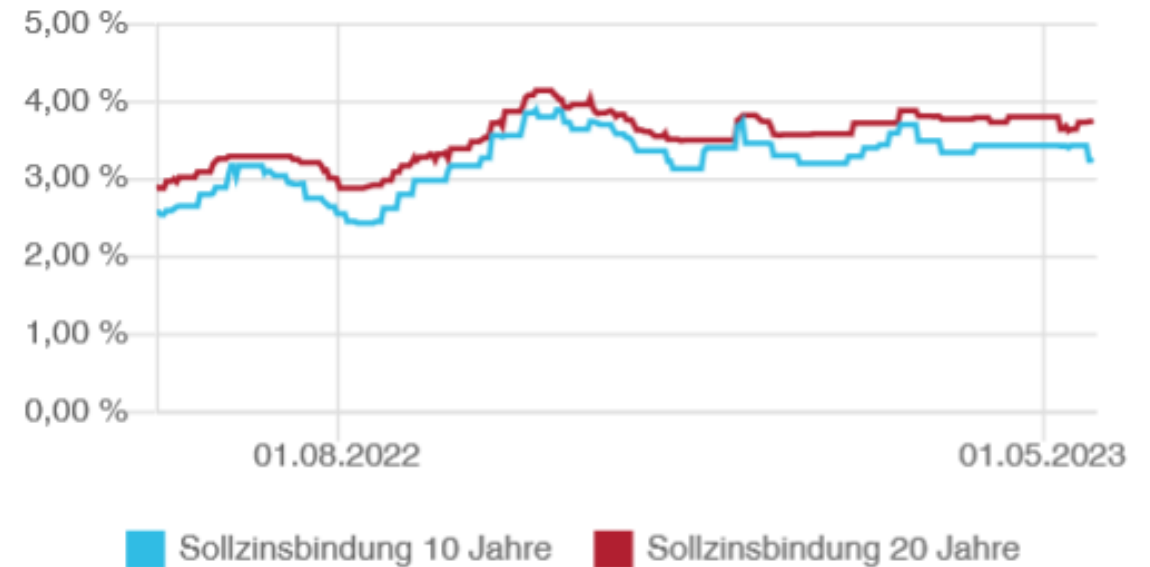


© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

- Starker Preisantrieb durch HDF-Faserplatten (+46,0%), Spanplatten (+33,4%) oder Fenster- und Türrahmen aus Holz (24,4%)
- Teuerung Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr: **+16,4 %**
- Höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958

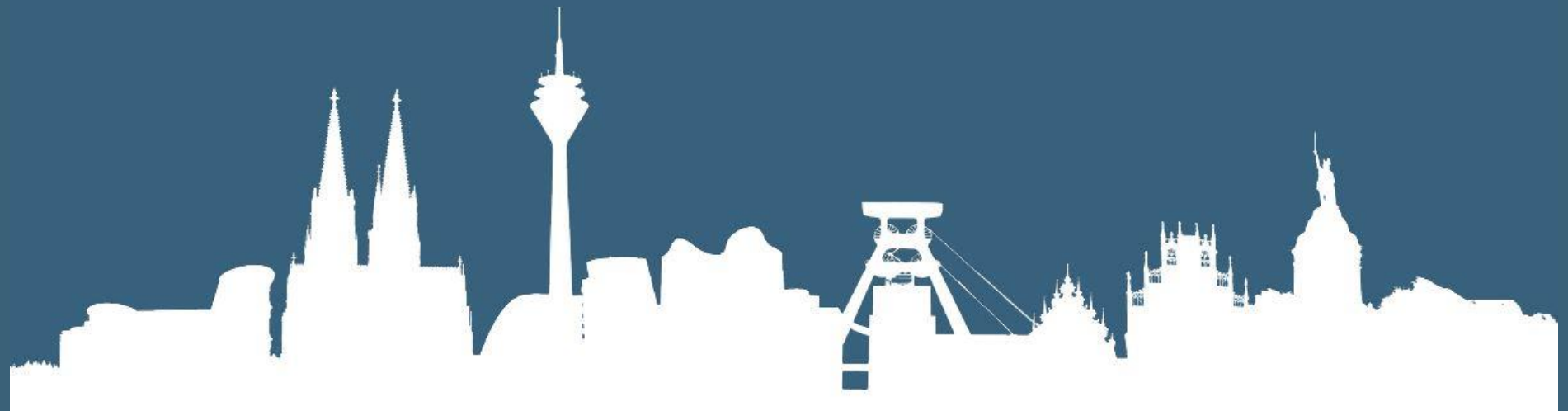
Zinswende – Entwicklung der Immobilienzinsen

- Anstieg durchschnittlicher Zinsen für Immobilienkredite mit 10-jähriger Laufzeit binnen 12 Monaten von 0,85 % auf 3,63 % – Spitzenwerte im Oktober 2022 bei 3,88 %
- Immobilienfinanzierer erwarten für 2023 keine nachhaltige Trendwende
- Konsequenz: Neubaufinanzierungen bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern weiter deutlich rückläufig, im Februar 2023 Rückgang um 54 % zum Vorjahresmonat. Neuvertragsgeschäft im Volumen von 12 Milliarden Euro auf tiefstem Stand seit Februar 2010



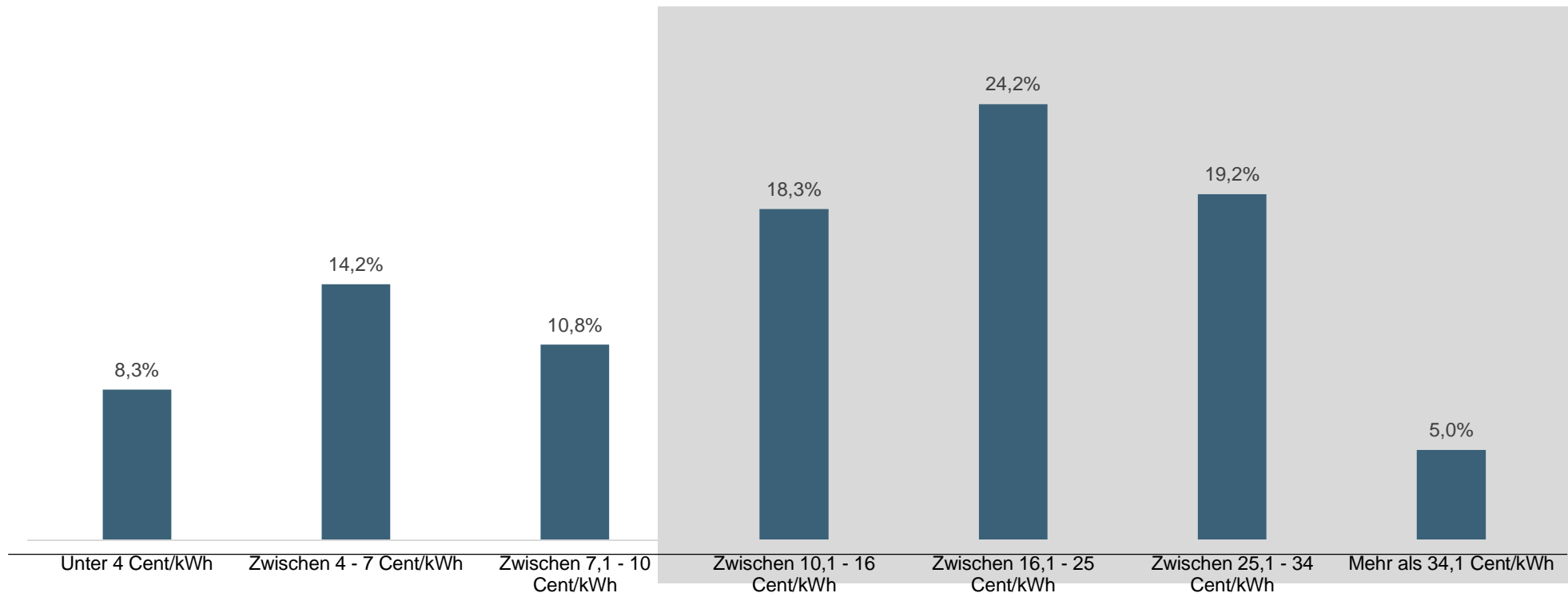
Quelle: Dr. Klein, Barkow Consulting

Energiekrise



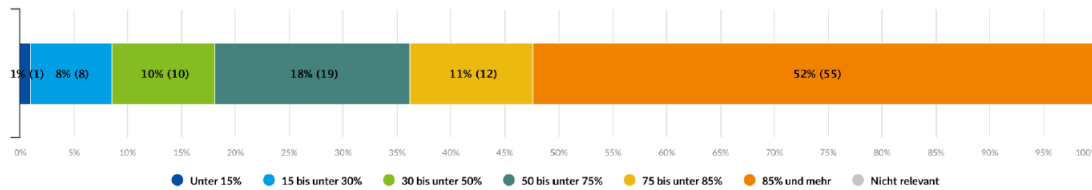
Erwartete Bezugspreise für Gas im Jahr 2023 ohne *Gaspreisbremse*

**66,7 % der VdW-Mitgliedsunternehmen und
-genossenschaften erwarteten im Herbst/Winter 2022/2023
Gasbezugspreise von deutlich über 10 Cent/kWh**



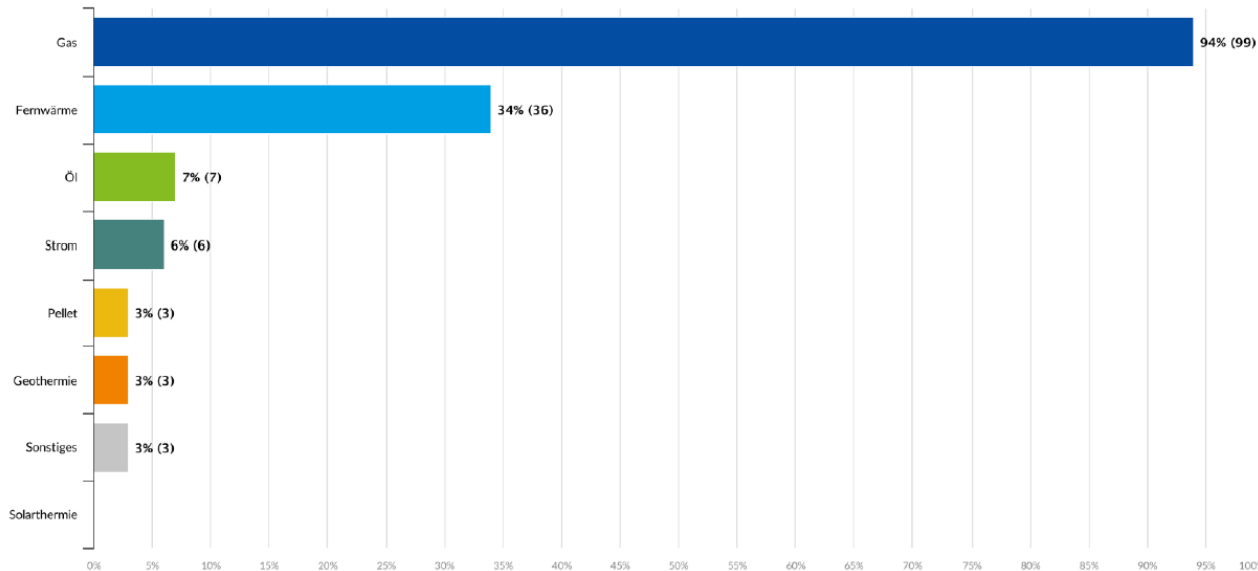
Aktuelle Energieversorgung und Perspektiven

Wie hoch ist der Anteil Ihrer Wohneinheiten am Gesamtbestand, die mit dem Energieträger Gas versorgt werden?



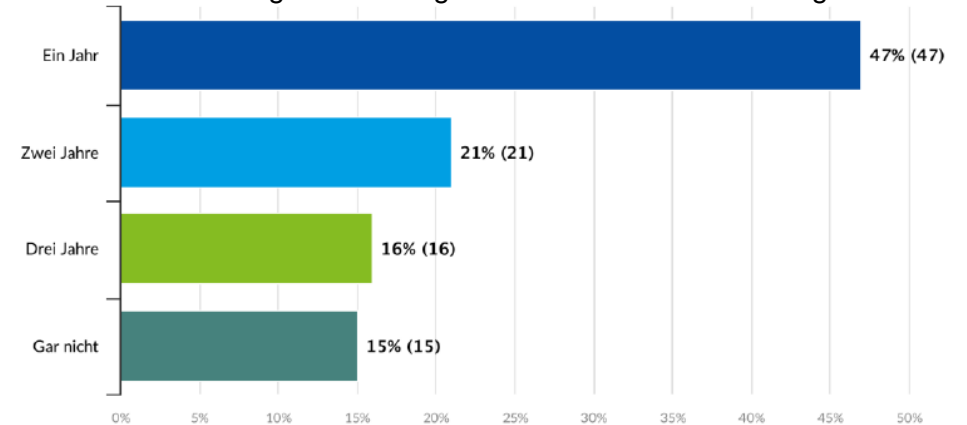
Was ist der wesentliche Energieträger zum Heizen Ihres Immobilienbestandes?

Mehrfachantworten sind möglich

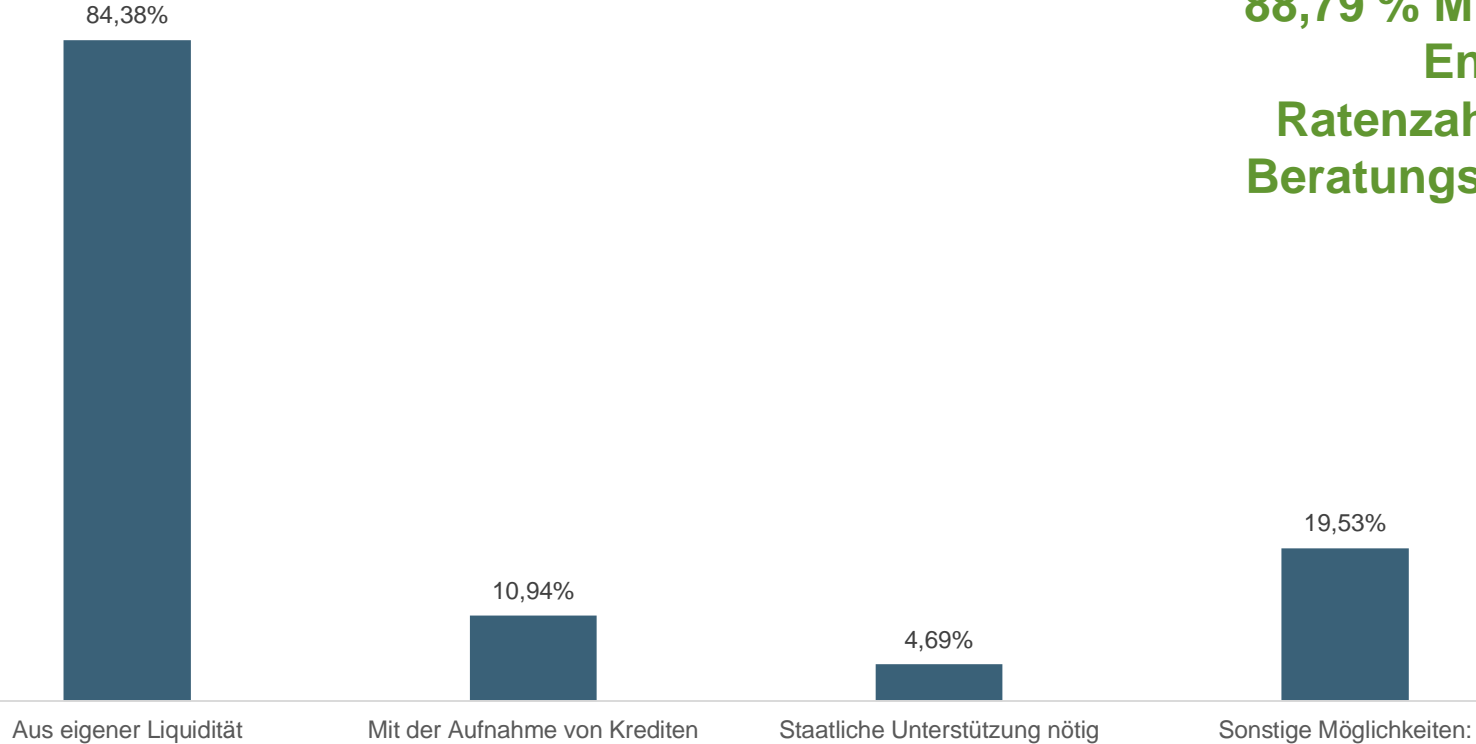


- Ausgangslage zeigt unverändert starke Abhängigkeit von Gas als Heizenergie
- Großteil der Preisbindung läuft 2023 aus oder ist bereits ausgelaufen

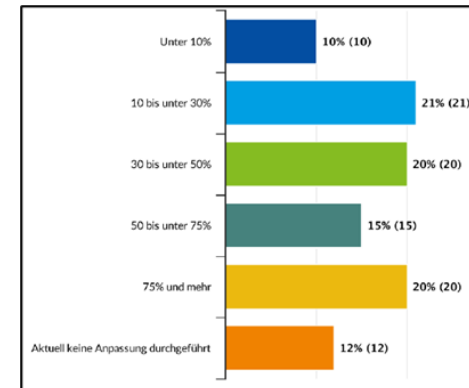
Preisbindung des Versorgers für vermieteten Wohnungsbestand



Bewältigung der Vorfinanzierung deutlich erhöhter Energiekosten



**88,79 % Mieterhaushalte freiwillige Anpassung
Energievorauszahlungen, 93 %
Ratenzahlungsvereinbarungen, Ausweitung
Beratungsangebote für Mieterhaushalte (45 %)**



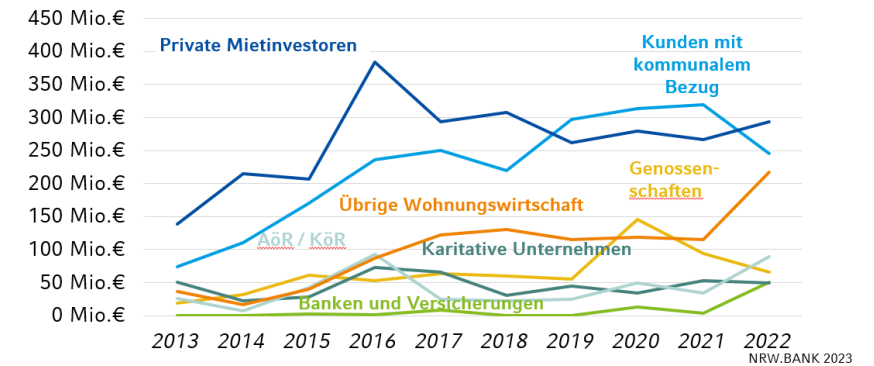
Anpassung
Energievorauszahlung für
Mieterhaushalte

Förderung



Förderbilanz 2022

- Vorstellung Förderbilanz 2022 am 10. Februar 2023 - 2022 1,1 Mrd. Euro Mittelabfluss gegenüber 957 Mio. Euro in 2021 - zweithöchster Wert in der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW
- Deutlicher Rückgang im Segment öffentlich-geförderter Mietwohnungsneubau - in 2022 3.993 Wohneinheiten, gegenüber 2021 minus 23,8 %
- Deutlicher Anstieg der Modernisierungsförderung - Anstieg um 1.000 Wohneinheiten auf insgesamt 2.759 Wohnungen
- VdW-Verbandsmitglieder - 21 % der Neubaumittel und 93 % der Modernisierungsmittel
- Neue Fördersegmente - Bindungsverlängerungen und Ankauf Belegungsrechte (in 2022 573 Bindungsverlängerungen)
- Im Neubau sind die Kosten von rund 2.790€/m² im Jahr 2018 auf 4.172€/m² im Jahr 2022 angestiegen, die Modernisierungskosten haben sich von 1.162€/m² auf 2.386€/m² erhöht



NRW-Wohnungsförderprogramm 2023 - 2027

- Ab 2023 wieder mehrjähriges Wohnraumförderprogramm (2023-2027) - Vorstellung Förderkonditionen 2023 am 15. Februar sowie VdW-Informationsveranstaltung am 28. Februar 2023
- Ab 2023 Fördervolumen von mindestens 1,6 Mrd. Euro pro Jahr sowie für die gesamte Legislaturperiode insgesamt 9 Mrd. Euro
 - Neubauförderung: Wirtschaftliche Attraktivität bleibt abzuwarten, da Grundpauschalen um 15 % erhöht, Mieten aber nur um 0,10 €/m², aber Mieterhöhungen nun 1,7 ab Bewilligung
 - Modernisierungsförderung: Konditionen deutlich marktgängiger. Bis 200.000 €/WE werden für Modernisierung und Instandhaltung bewilligt; Tilgungsnachlässe je nach EH-Standard bis 55% möglich
 - Deutliche Verfahrensvereinfachungen bei vorzeitigem Beginn, Kostenprüfung und Fertigstellungsanzeige



Wohnungswirtschaftliche Reaktionen

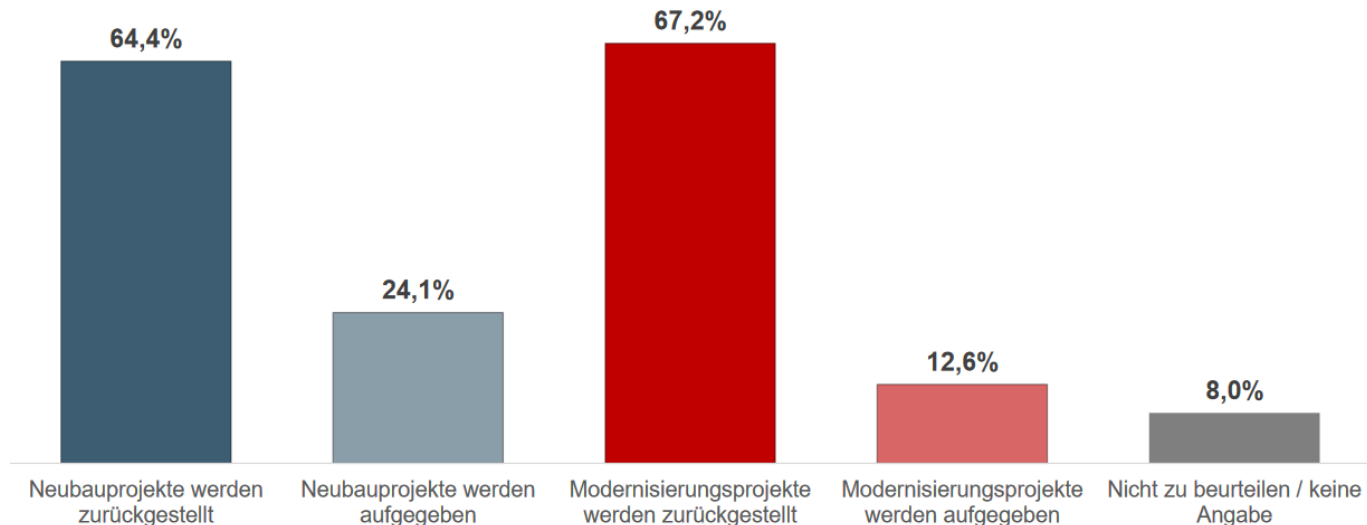


Wohnungsneubau und Bestandsmodernisierung brechen ein

- Gemeinsame Umfrage NRW.BANK und VdW Rheinland Westfalen zur Kostenentwicklung in der Wohnungswirtschaft von Juni 2022

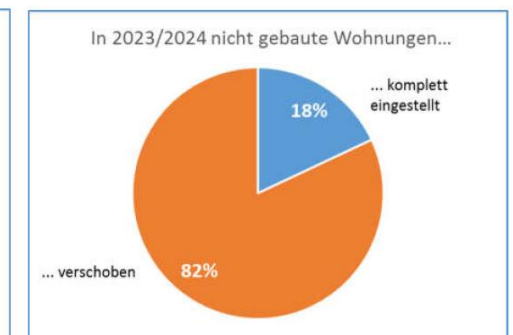
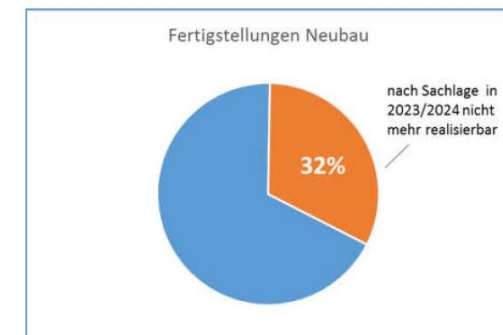
Welche Auswirkungen sind auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben Ihres Unternehmens zu erwarten, falls sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt? (Mehrfachnennung möglich)

in % der
Antwortenden



Auswirkungen Kriseneffekte aus Neubau und Modernisierung verstetigen sich

- Ergebnisse Folgebefragung VdW/NRW.BANK aus Dezember 2022/Januar 2023. Fortschreibung der Umfragen aus April und Juni 2022 - Folgebefragung in Vorbereitung
- 32 % des Mietwohnungsneubaus und 21 % Bestandsmodernisierungen sind in 2023/2024 nicht realisierbar, davon werden im Neubau rund 80 % zeitlich verschoben, rund 20 % werden völlig eingestellt
- Hochproblematisch - sozial geförderter Mietwohnungsbau besonders stark betroffen, 21 % des Neubaus und 28 % der Modernisierungen sind unter aktuellen Rahmenbedingungen nicht realisierbar
- Neubauzahlen des Statistischen Bundesamtes vom 23. Mai 2023 - insgesamt 295.300 Wohnungen fertiggestellt (+ 0,6 %)



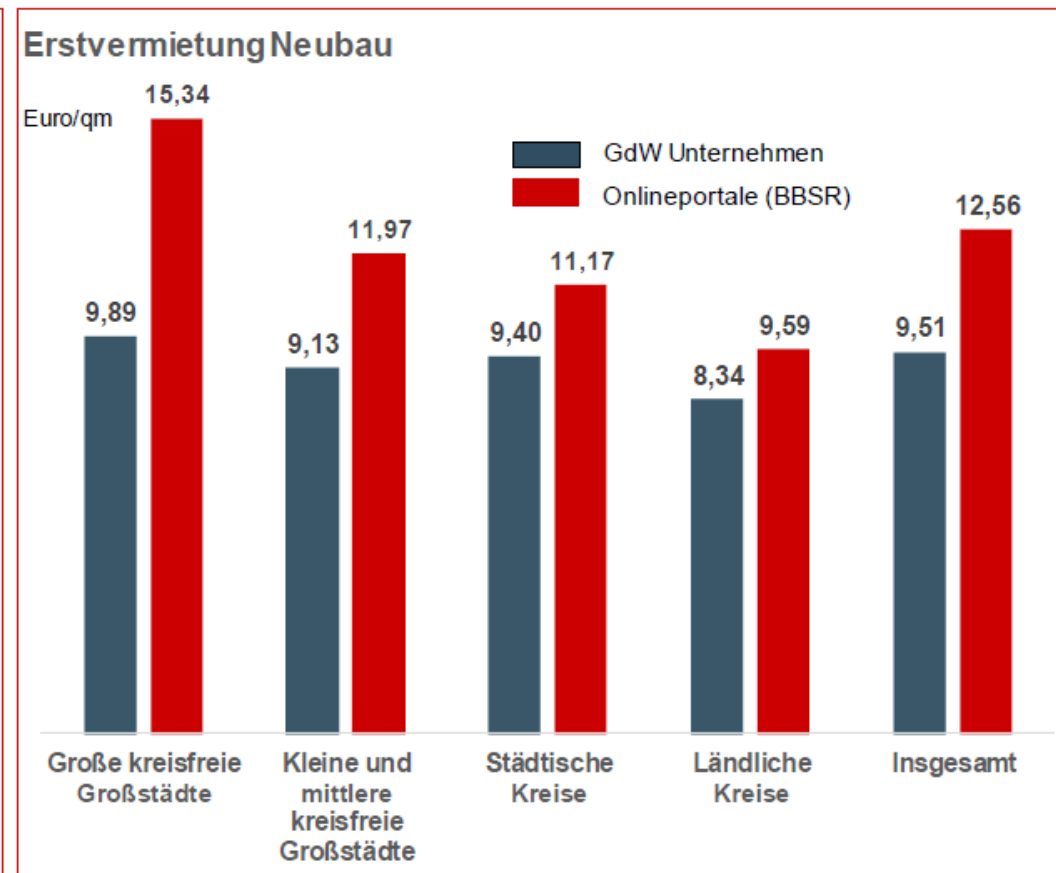
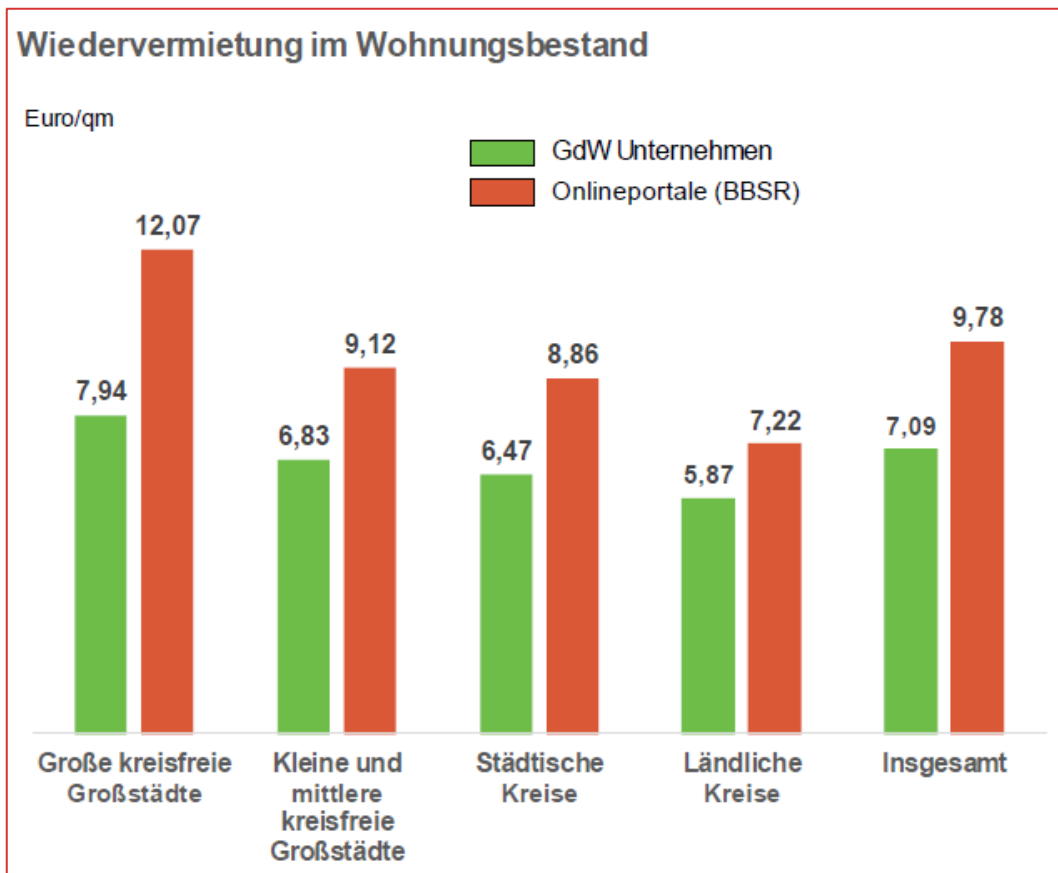
Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau

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	11 €	15 € (+36%)	13 € (+18%)	18 € (+64%)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	15%	25%	15%
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%

Sozial verantwortliche Bewirtschaftungspolitik gefährdet -

Neu- und Wiedervermietungen in 1. Halbjahr 2022



Datenbasis: GdW-Unternehmensbefragung Erst- und Wiedermieten 1. Halbjahr 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

Anmerkungen: Es gehen nur die Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden und ein Gewichtungsfaktor für 2022 vorliegt (212 von 401 Kreisen). Gewichtung der GdW-Wiedervermietungsflächen mit den GdW-Wohnungsbeständen 2022 insgesamt. Gewichtung der BBSR-Angebotsflächen mit Geschosswohnungsbeständen 2018 insgesamt.

Fazit

- Energetische und altersgerechte Bestandssanierung, energieeffiziente und generationengerechte Wohnangebote, sozial stabile Wohnquartiere sowie bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in unserem Land sind und bleiben gleichermaßen zentrale Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in Nordrhein Westfalen
- Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird sich diesen Herausforderungen auch in Zukunft stellen, sieht sich angesichts von Baukosten- und Energiekrisen, weiter steigenden Bedarfszahlen sowie mangelnder förderpolitischer Unterstützung des Bundes und weiter steigender energetischer Anforderungen vor allem beim bezahlbaren Mietwohnungsneubau in einem immer schwierigeren Spagat



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Besuchen Sie uns auf:



twitter.com/VDWRW



[instagram.com/vdw.rw](https://www.instagram.com/vdw.rw)



de.linkedin.com/company/vdwrw



share.vdw-rw.de/youtube