

Sozial-ökologisch Bauen und Sanieren

Dr. Iris Beuerle
19. Juli 2023, Heidelberg



Die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Deutschland



Die Wohnungswirtschaft Deutschland



14 Landesverbände



Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen



8 Landesverbände



6 Landesverbände

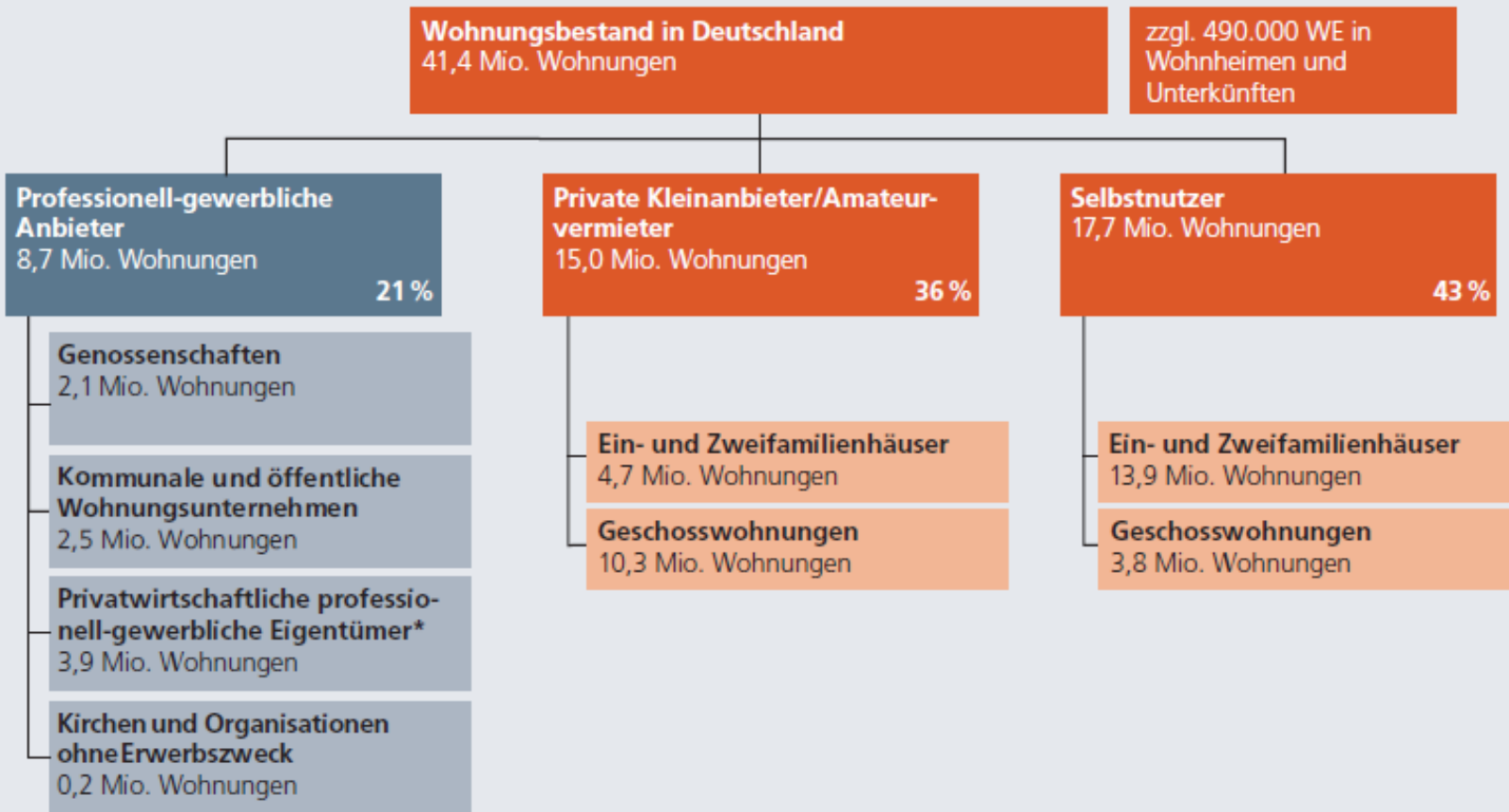
Immobilienverband



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

22 Landesverbände

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt



*privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, Immobilienfonds, sonstige Kapitalgesellschaften

Quelle:
Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung zur Wohnsituation, Veröffentlichung der Ergebnisse Oktober 2019 sowie GdW-Jahresstatistik 2018

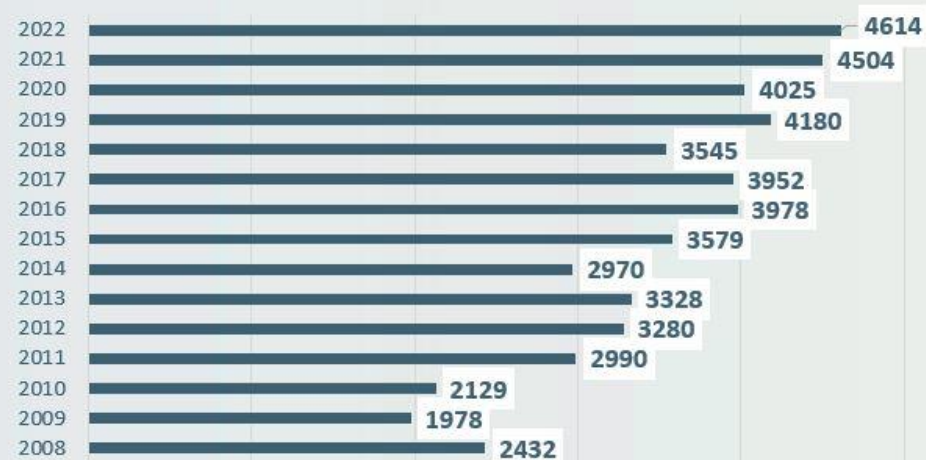
Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen 2022

	Bewirtschaftete Wohnungen	davon	
		eigene Wohnungen	für Dritte verwaltete Wohnungen
		WE	
vbw	465.743	345.837	119.906

Wohnungsfertigstellungen der vbw-Mitgliedsunternehmen 2022

	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon		Insgesamt durch die öfftl. Hand gefördert
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	
2022	4.614	107	4.507	20%
2021	4.504	93	4.411	30%

Wohnungsfertigstellungen pro Jahr



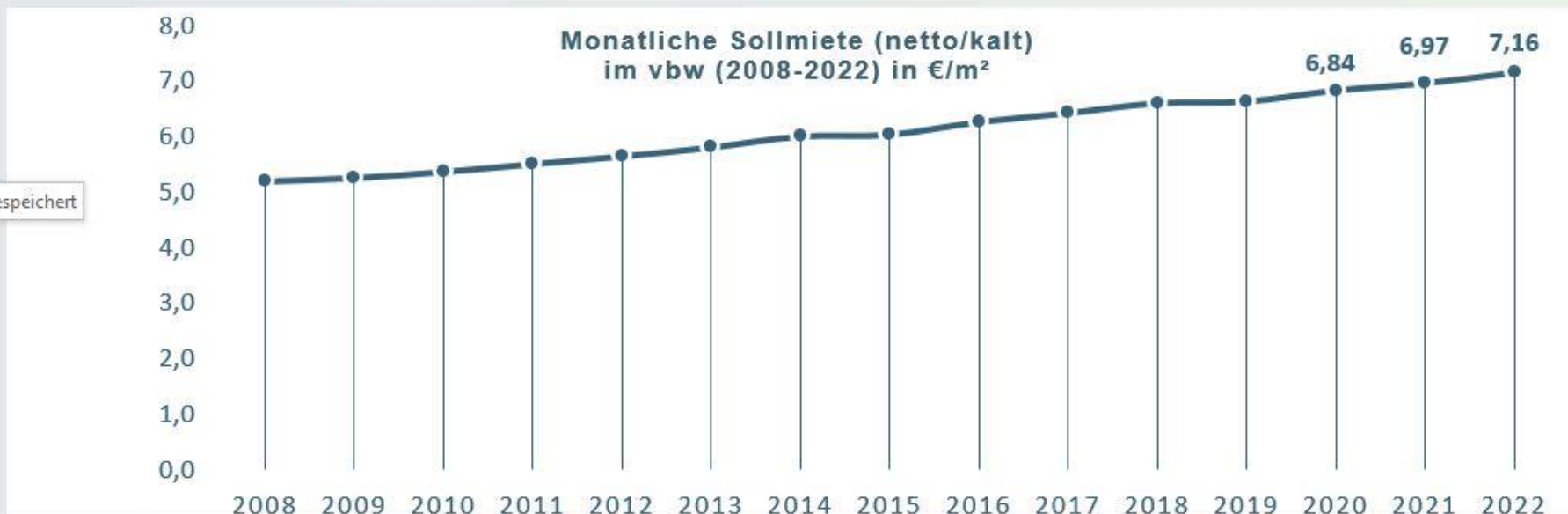
**Investitionen 2022:
2,17 Mrd. Euro**

für Neubau und Modernisierung/Instandhaltung

Mieten der vbw-Mitgliedsunternehmen 2022

Wohnfläche, Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

	Wohnfläche je Mietwohnung	Monatliche Sollmiete (netto/kalt)	Kalte Betriebskosten-vorauszahlung	Warme Betriebskosten-vorauszahlung
	m ²	€/m ²		
2022	68,2	7,16	1,47	1,52
2021	67,0	6,97	1,25	1,28



diesem PC" gespeichert

Mitgliedsunternehmen in Heidelberg

Wichtige Akteure auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt

- Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
ca: 7.300 Mietwohnungen
- Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG
ca. 1.800 Mietwohnungen
- Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG
ca: 1.600 Mietwohnungen
- Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
ca: 1.060 Mietwohnungen
- IBV Wohnungsunternehmen Erich Ross GmbH & Co. KG
Stiftung Schönau
SWG Schwetzingen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG
Zusammen ca. 400 WE

→ **Insgesamt mehr als 12.000 WE in Heidelberg**

→ **Wohnungsbestand Heidelberg: ca. 78.700 (49.600 Mietwohnungen*)**

→ **vbw-Mitgliedsunternehmen stehen für rund 24% des Mietwohnungsbestandes in Heidelberg**





*„Wenn sich normale Menschen Mieten in den Städten nicht mehr leisten können,
dann gerät der Zusammenhalt, das heißt auch die Demokratie in Gefahr.“¹*

Hans-Jochen Vogel (1926-2020)

Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau von 1972-1974

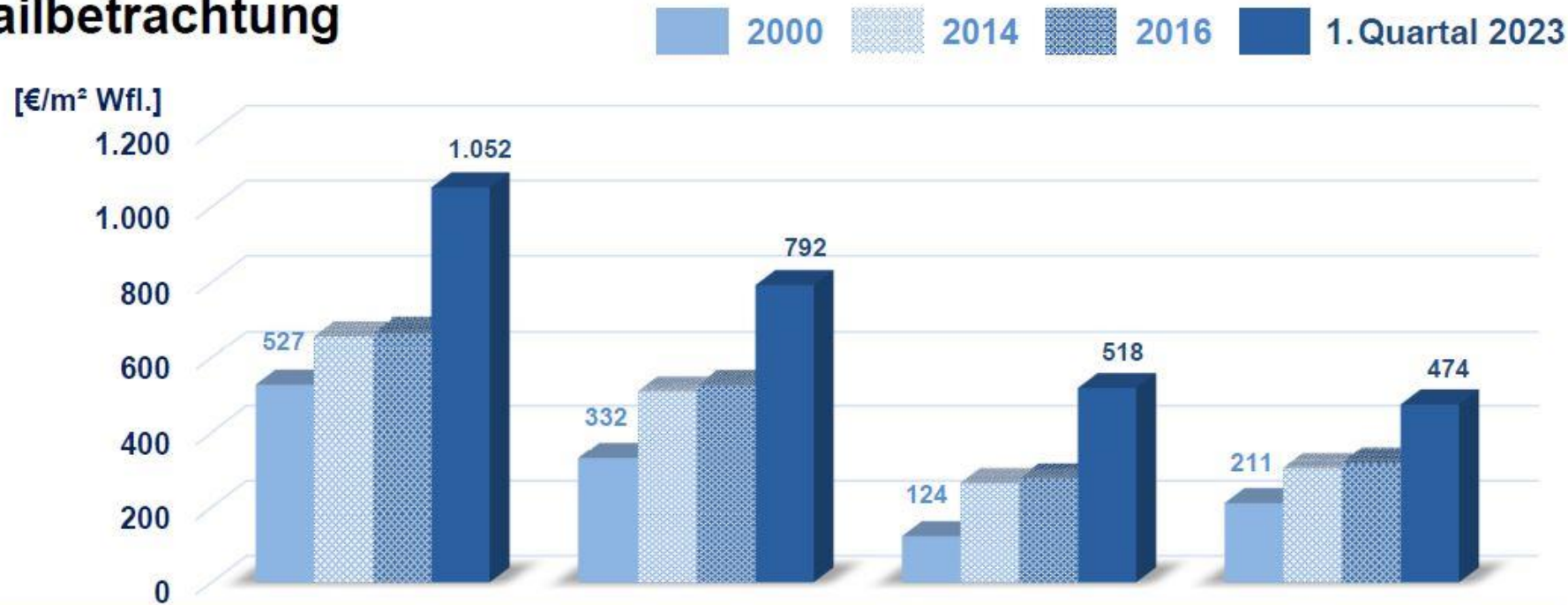
// STATUS UND PROGNOSE:
SO BAUT DEUTSCHLAND –
SO WOHLT DEUTSCHLAND
Der Chancen-Check für den Wohnungsbau

// Bauforschungsbericht Nr. 86

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung



	Rohbau	Ausbau (konstruktiv)	Ausbau (technisch)	Baunebenkosten
2000 bis 1. Quartal 2023	+ 100 %	+ 139 %	+ 318 %	+ 125 %
<u>Ursachen (exemplarisch) für die festgestellten Entwicklungen oberhalb der allgemeinen Baupreissteigerungen</u>				
	Materialkosten und Marktprozesse	EnEV/GEG, Barrierefreiheit Qualitätsansprüche	EnEV/GEG EEWärmeG	Expertengutachten Abgaben/Gebühren

Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u. a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile unter **36 Jahre** reduziert.

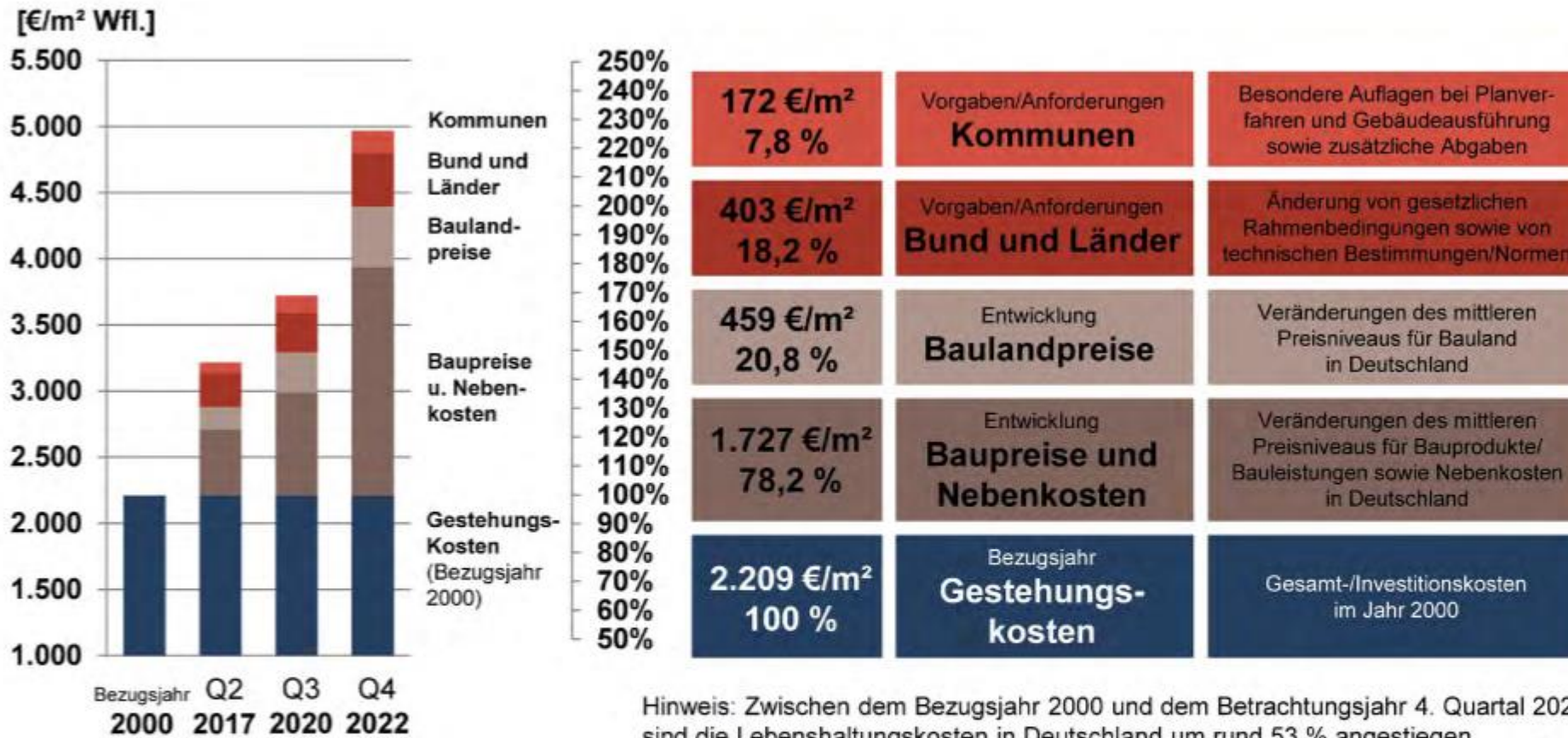
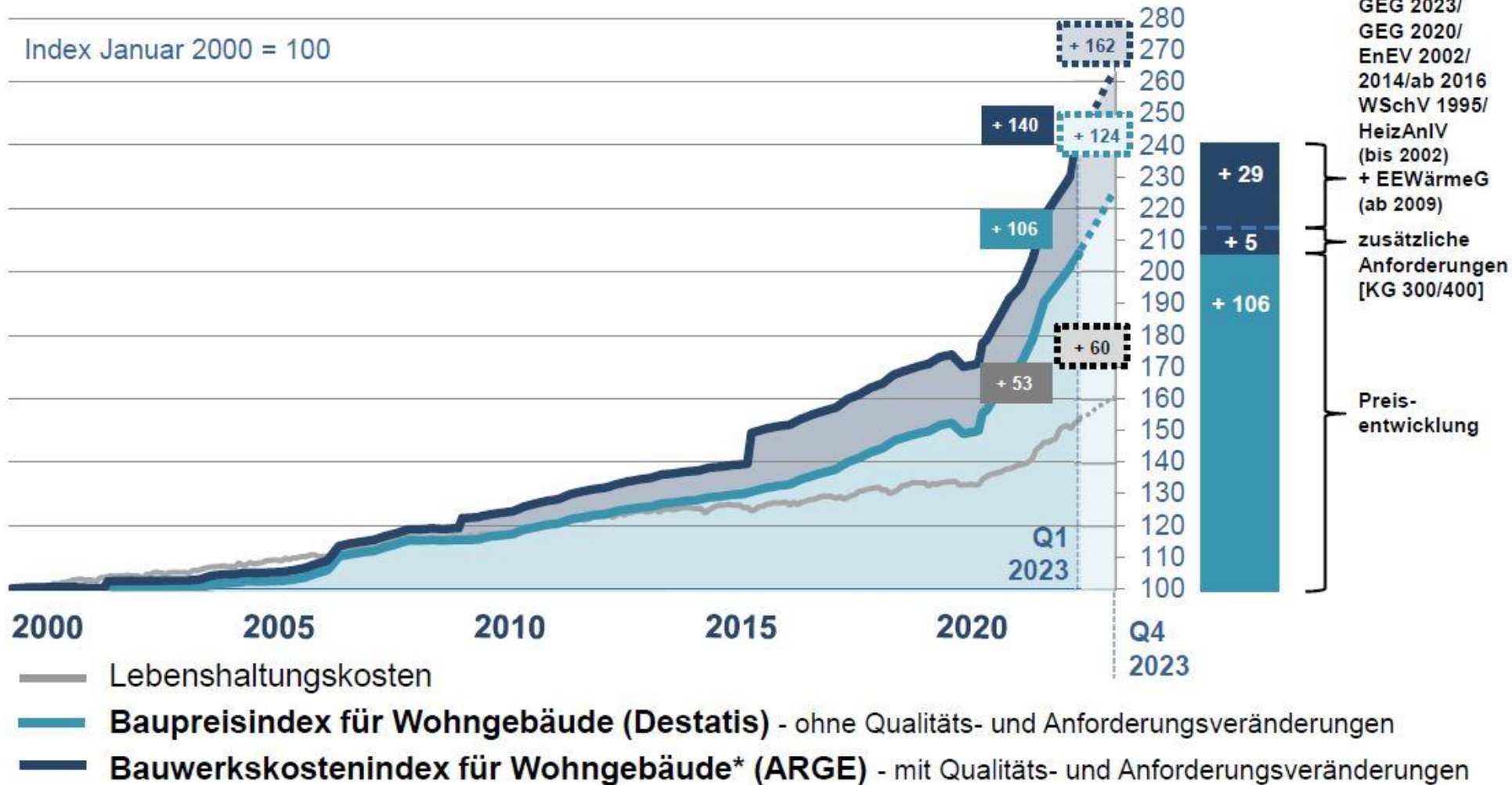


Abbildung 22: Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude^{MFH}; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 4. Quartal 2022 (Fortschreibung und Aktualisierung der umfassenden Untersuchung von 2015³⁷)

Quelle: GdW, BFW, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2023 + Prognose 4. Quartal 2023

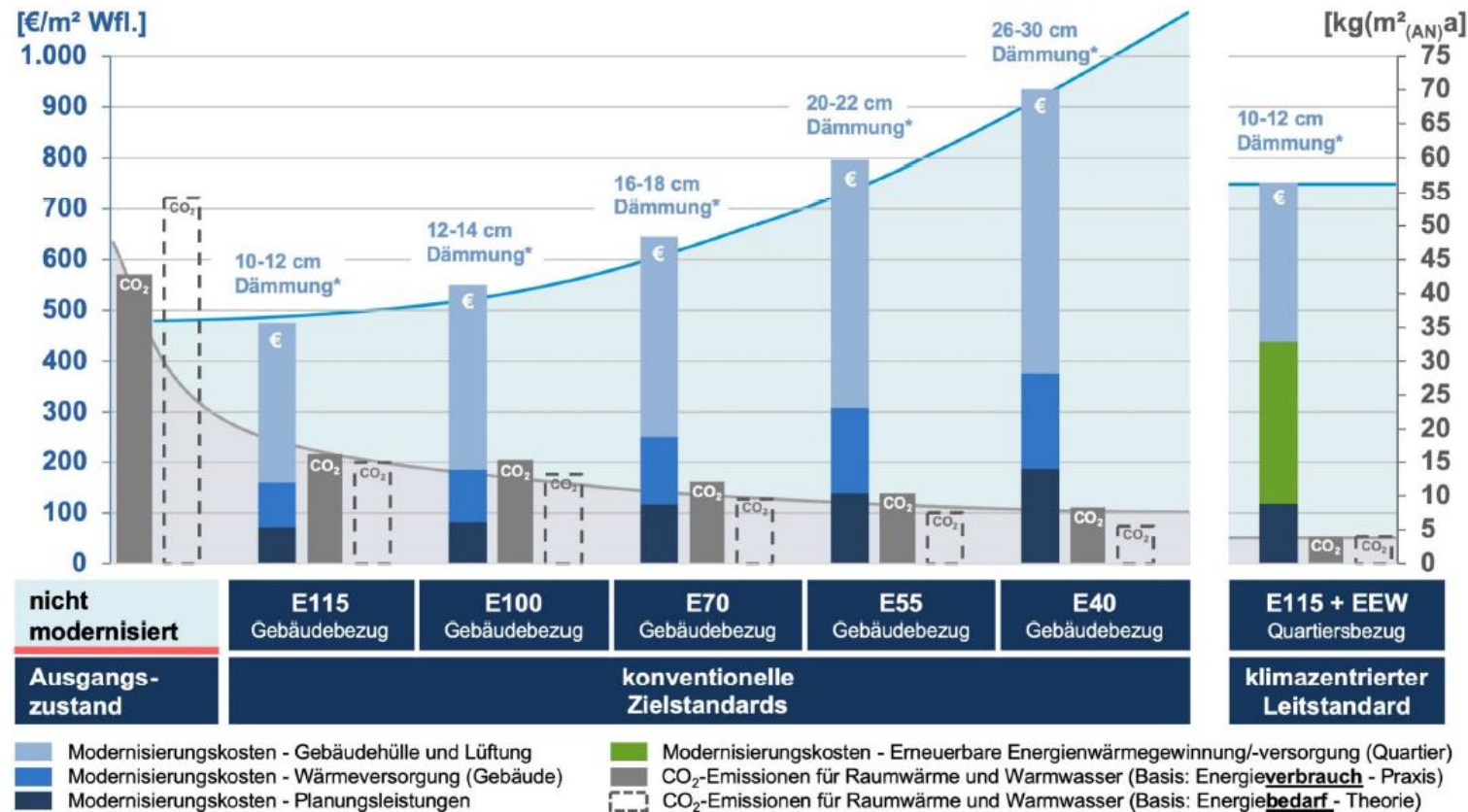


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

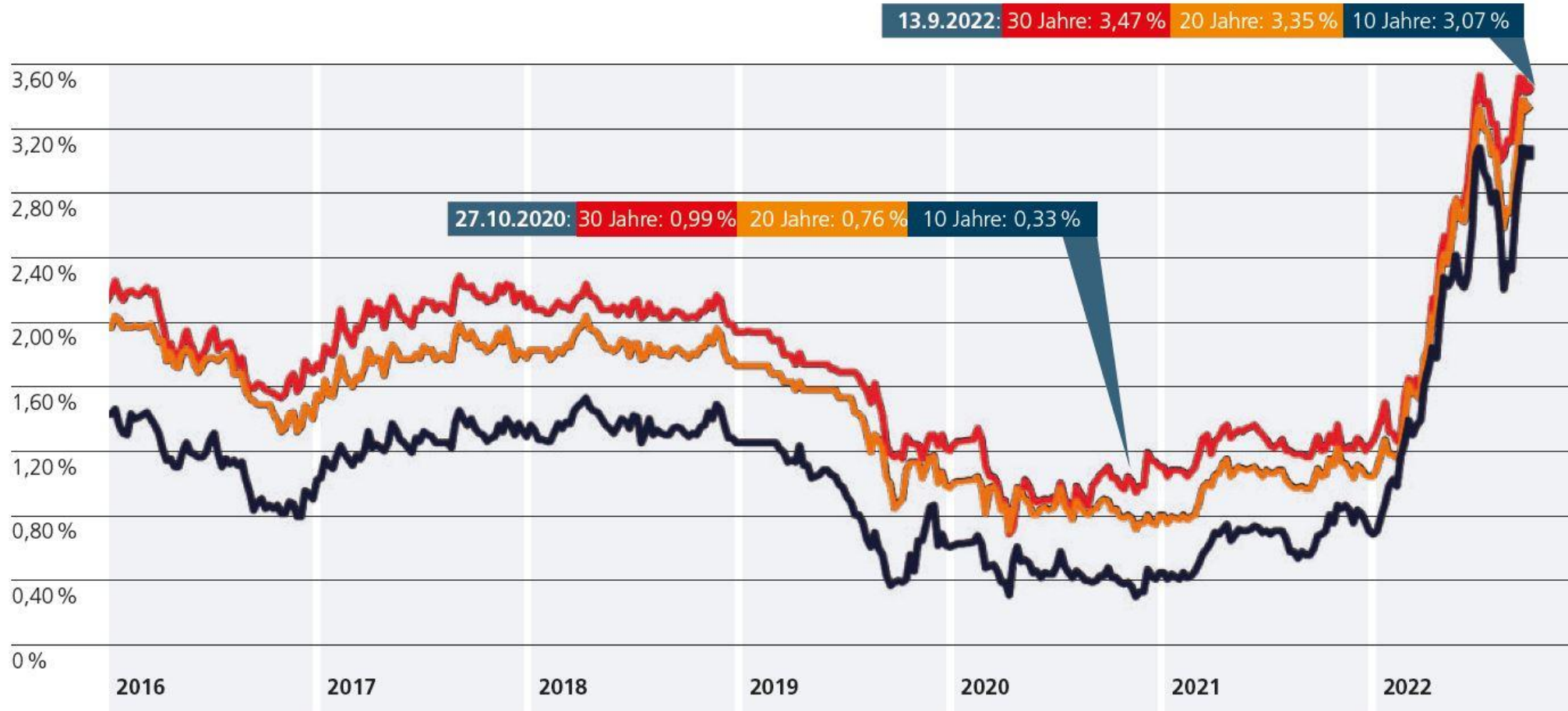
Überoptimierung nicht sinnvoll – Innovative Lösungen sind gefragt

Modernisierungskosten und CO₂-Emissionen am Beispiel des Geschosswohnungsbaus der 50er bis 70er Jahre



Quelle: Stellungnahme ARGE, Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen, Anhörung Deutscher Bundestag, 31.Mai 2022

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG

Reales und aktuelles Kalkulationsbeispiel Neubau (soz. Wohnungsbau)

Gesamtkosten, inkl. 19 % MwSt		7.904.509,23 €	
Gesamtkosten je qm	Wfl. 1286,15	6.145,87 €	
<u>Mietberechnung</u>			
Abschreibung	2 %	147.074,58 €	Nach Abzug Grundstück
Zinsen Kapitalmarkt	3,8 %	90.111,41 €	Für 30 % der Gesamtkosten; Annahme Subventionswert L-Bank reicht für Verbilligung 0 %
EK-Verzinsung	1 %	15.809,02 €	Bei 20 % EK-Anteil
Instandhaltung	Wfl. 1286,15	11.845,44 €	9,21 €/qm; Satz II.BV
Verwaltung	18 WE	6.071,94 €	298,41/WE, 38,92/Stellplatz
Mietausfallwagnis	2 %	4.640,00 €	
Gesamt		275.552,39 €	
Miete p.M.	Wfl 1.286,15 m ²	22.962,70 €	
Miete m ²		<u>17,85 €</u>	

Wohnungsbau und Klimaschutz

Insgesamt 60,1 % der Wohngebäude in Deutschland wurden vor dem Jahr 1979 errichtet.⁴⁶ Diese Baualtersklassen sind als prioritär für eine nachhaltige klimaschutzrelevante Sanierungsoffensive anzusehen. In dieser Baualtersklasse befindet sich gleichzeitig der größte Anteil an Mietwohnungen und, je älter der (Nachkriegs-)Bestand ist, der größte Teil der Wohnungen mit den tendenziell geringsten Kaltmieten.⁴⁷

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind gerade in den Baualtersklassen von 1949 bis 1978 bis zu 90 % aller Wohnungen vermietet. In diesen Wohnungen wohnt der überwiegende Anteil der ca. 6,9 Millionen Haushalte in Deutschland, die über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 € verfügen.⁴⁸

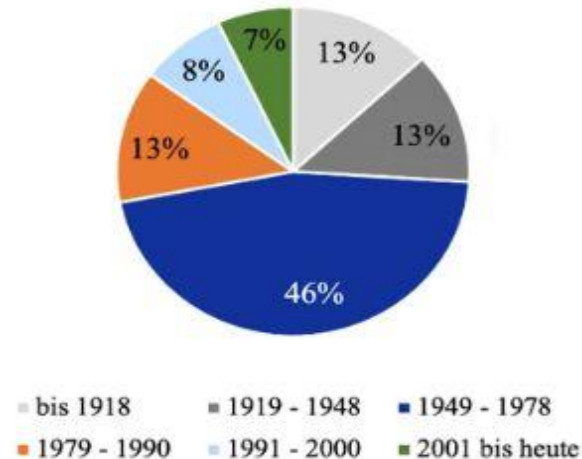


Abbildung 13 Anteil von Wohngebäuden nach Baualtersklassen⁸⁸

Auf dem Weg zur Klimaneutralität sind bereits kurzfristig substantielle Emissionsreduktionen zu erzielen ...

Klimaneutralität im Gebäudesektor

Zielvorgaben für die Erreichung von Klimaneutralität



2050



2045



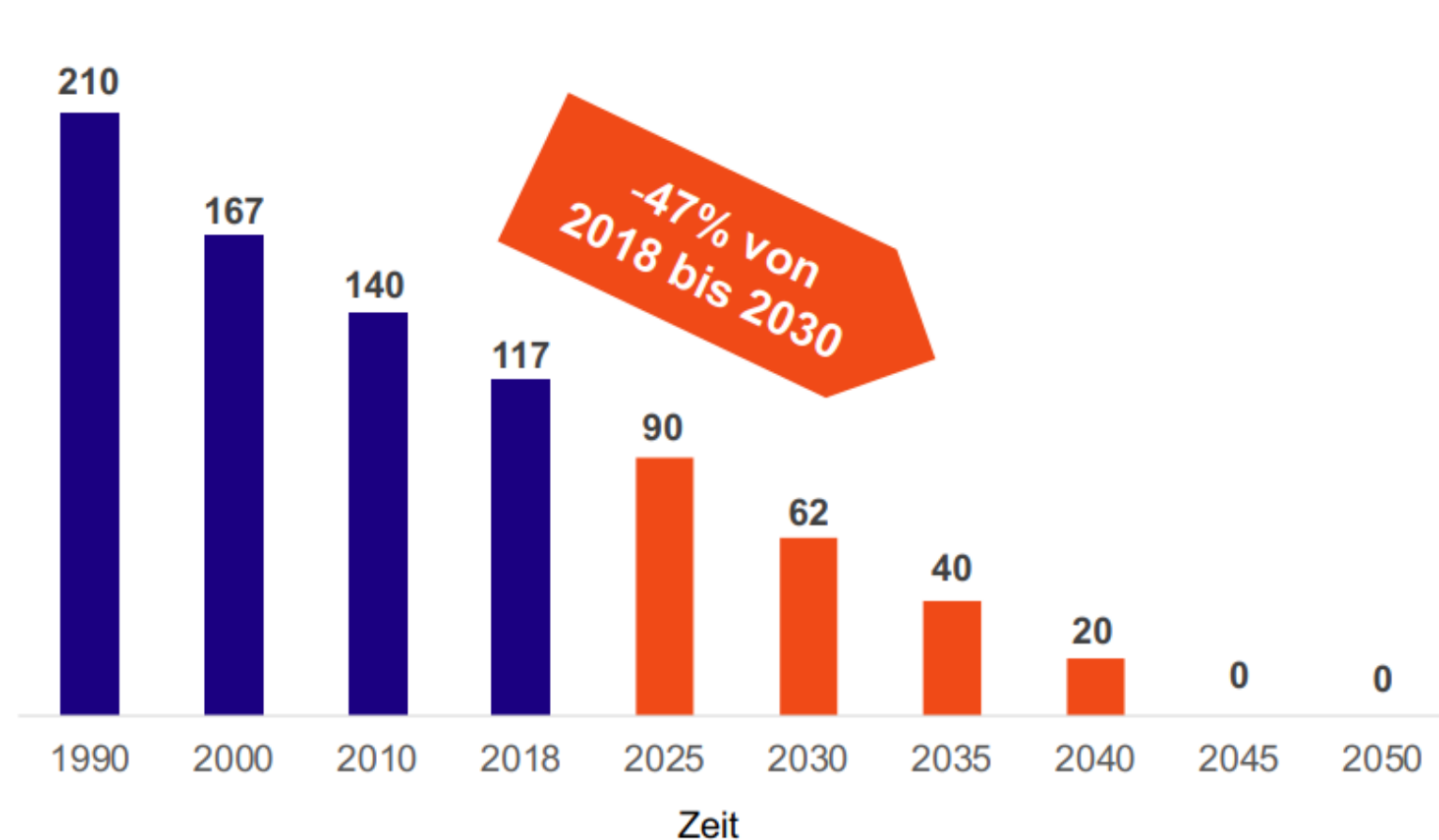
2040



2040



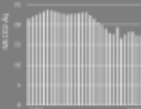
Treibhausgas-Emissionen im Gebäudebereich¹⁾
Mio. t CO₂-Äquivalent



Gebäudesektor



Zielpfad (Emissionen)



2019: 18 Mt CO₂-Äq. 2030: 11 Mt CO₂-Äq.



1990 – 2019: -0,4 % 2019 – 2030: -4 %

Umsetzung

- Anstieg der Sanierungsrate von unter 1 % auf 3,8 %; 1,5 Mio. Wohneinheiten und 50.000 Nicht-Wohngebäude
- Installation von ca. 900.000 Gebäudeheizsystemen
- Reduktion des Anteils Öl/Gas an Wärmeerzeugung um 30 %

70 Mrd. €

Investitionen für Sanierung und Heizungstausch (privat und staatlich) bis 2030

Einzelwirtschaftliche Hemmnisse

- Begrenzte Rentabilität von Sanierung und Heizungstausch vor Ende der Nutzungszeit
- Hoher Abstimmungsbedarf in Eigentümer:innengemeinschaften
- Sanierungskostenumlage für Vermieter:innen nur begrenzt möglich
- Grundsatz der Sparsamkeit bei Sanierung öffentlicher Gebäude

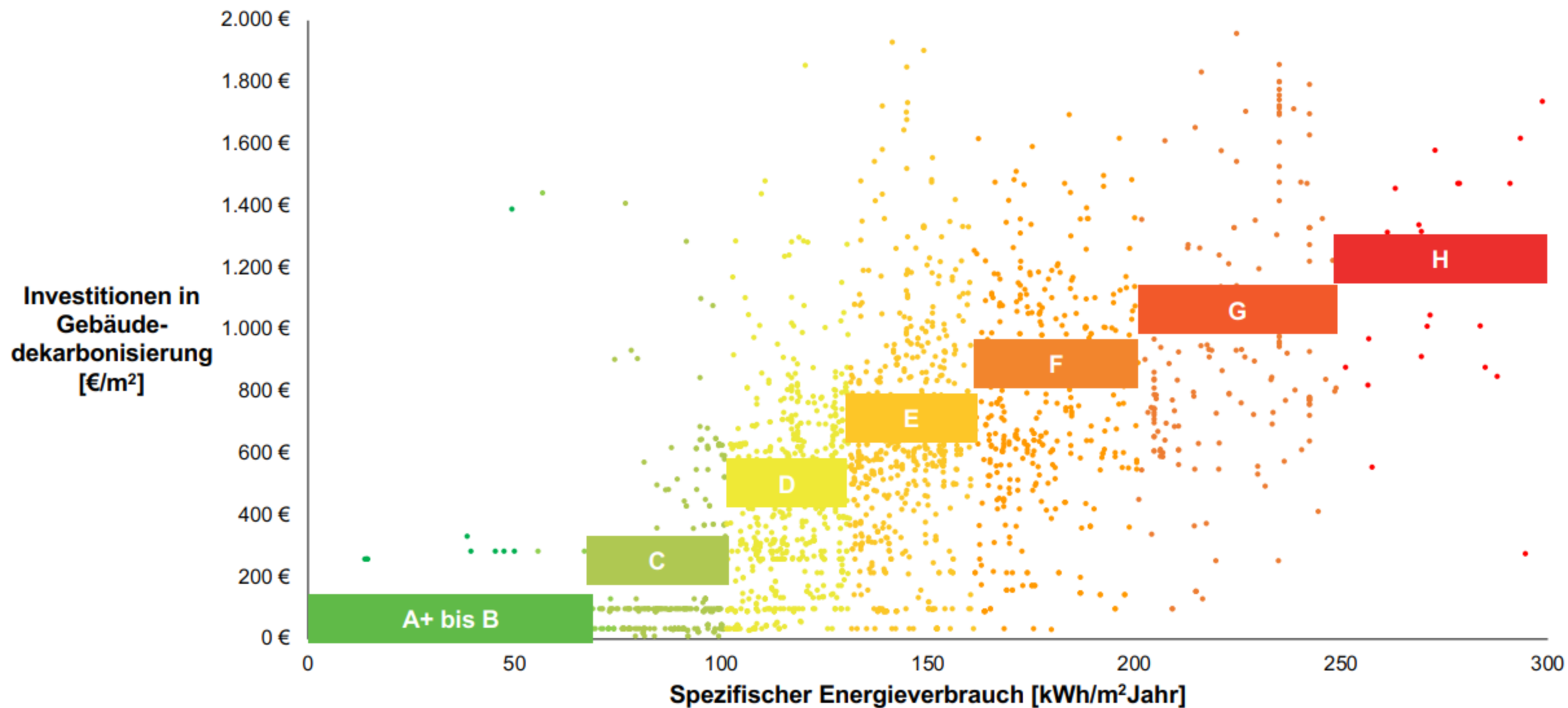


Angebotsseitige Hemmnisse

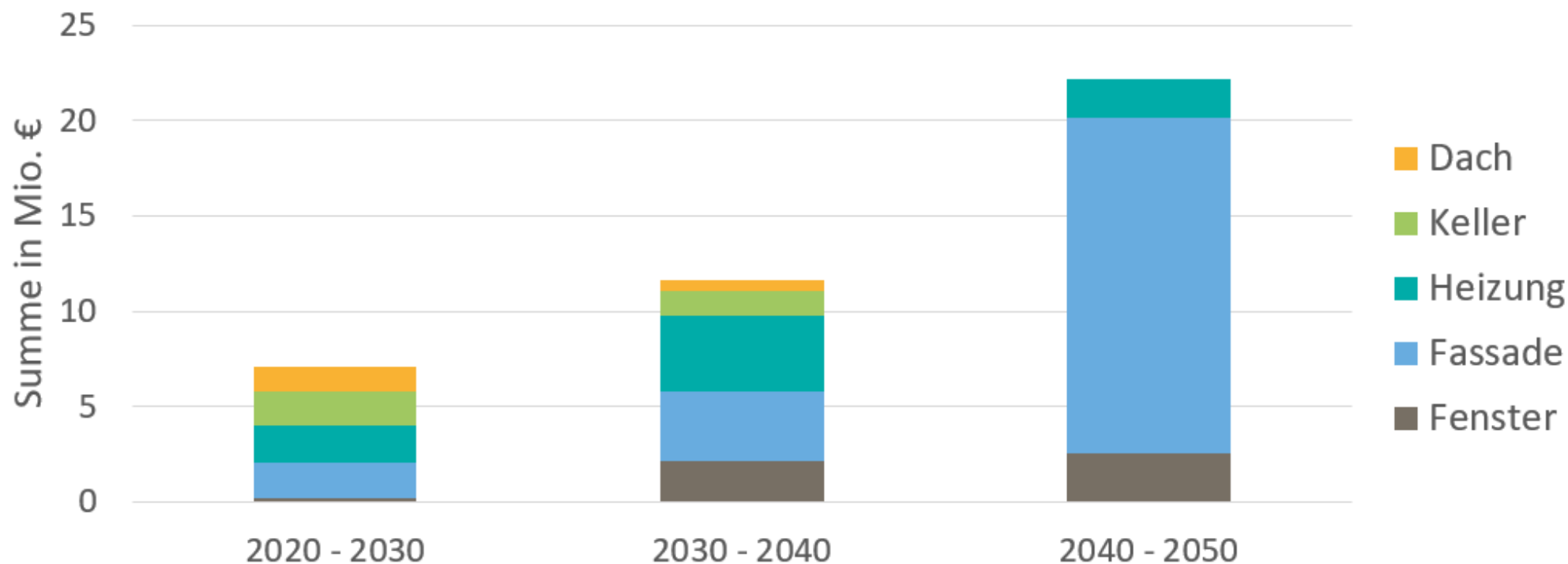
- Bedarf an zusätzlichen 110.000 Fachkräften (+30 %)
- Engpässe bei Bezug von (Vor-)Produkten wie Dämmmaterialien, Holz und Wärmepumpen

Investitionen in Abhängigkeit vom spezifischen Energieverbrauch, differenziert nach Energieeffizienzklasse

Preisbasis 2022; Regionalfaktor: 100%; inkl. Mehrwertsteuer



Prognose energetische Investitionskosten ohne Dekarbonisierung (Projektbeispiel)



- kundenspezifischen Kostenansätzen/ Lebensdauern
- Handlungsbedarf schnell erkennbar

Positionspapier des vbw

Kosten senken, Verfahren beschleunigen



Kernforderungen des vbw

- **Überarbeitung der Wohnraumförderung**, u.a.
 - Mehr Mittel und Erhöhung der Subvention, ergänzende Subjektförderung
 - Zuschussförderung für innovative Materialien
 - Beibehaltung des EH 55 (Optimum)
- **Bauordnungsrecht pragmatisch ausrichten**
 - Gebäudekategorie „E“
 - Fiktive Baugenehmigung
 - Vereinfachung der Anforderungen und Gutachten
- **Beitrag der Kommunen** zum bezahlbaren Wohnen
 - Änderung § 21 Abs. 8 GemO (Bürgerentscheide)
 - Verkürzung der Verfahren
 - Umsetzungsfähige Konzeptverfahren