

# Die Wohnungswirtschaft Bayern



## Themen der Wohnungswirtschaft 2024

Hans Maier

Frühjahrstagung der AdW Oberbayern

Kempten

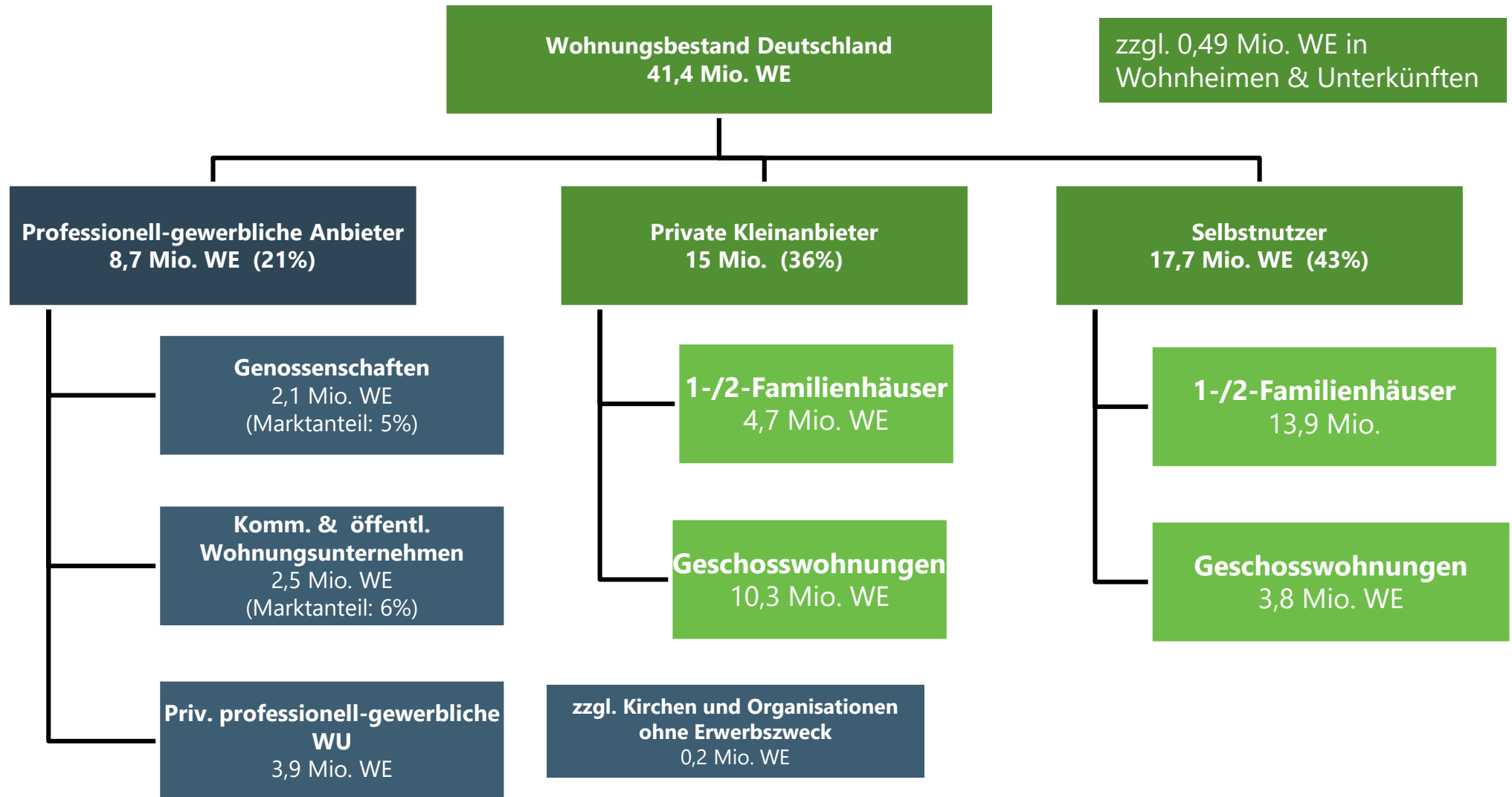
6. März 2024



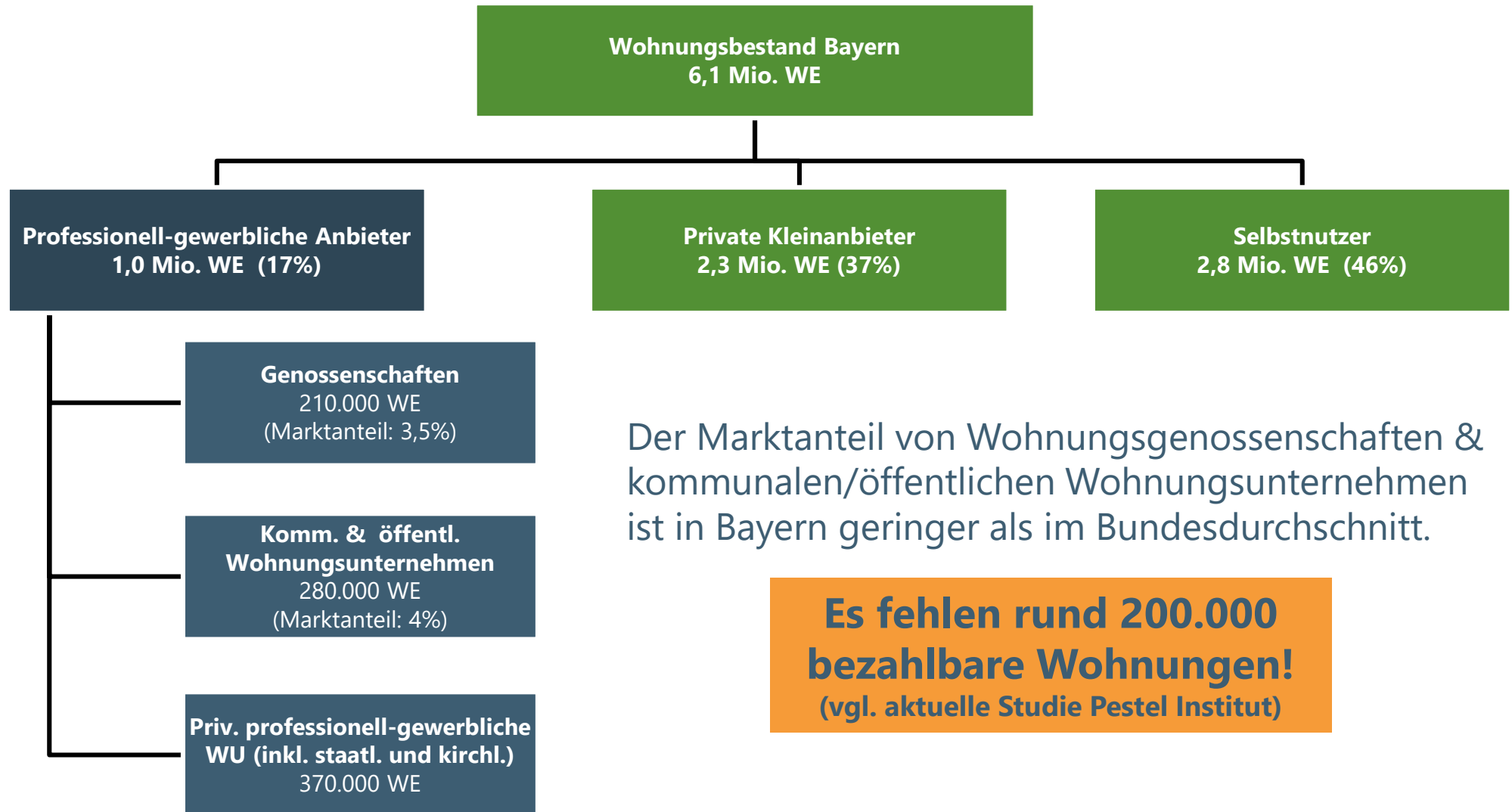


# Der Wohnungsmarkt: So schauts aus

# Deutschlands Wohnungsbestand



# Bayerns Wohnungsbestand



Der Marktanteil von Wohnungsgenossenschaften & kommunalen/öffentlichen Wohnungsunternehmen ist in Bayern geringer als im Bundesdurchschnitt.

**Es fehlen rund 200.000 bezahlbare Wohnungen!**  
(vgl. aktuelle Studie Pestel Institut)

# Bayerns Bevölkerung wächst weiter

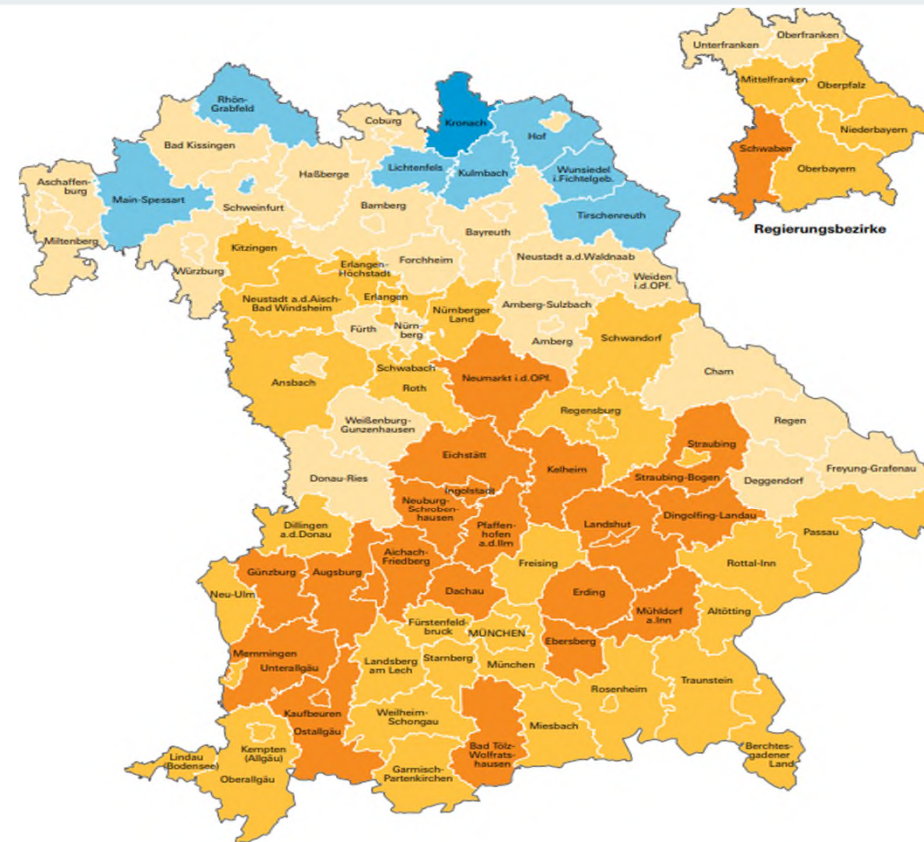
## Mehr Menschen brauchen Wohnraum



➤ Bayerisches Landesamt für Statistik

Prognose bis 2042:  
Die Bevölkerung in Bayern

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

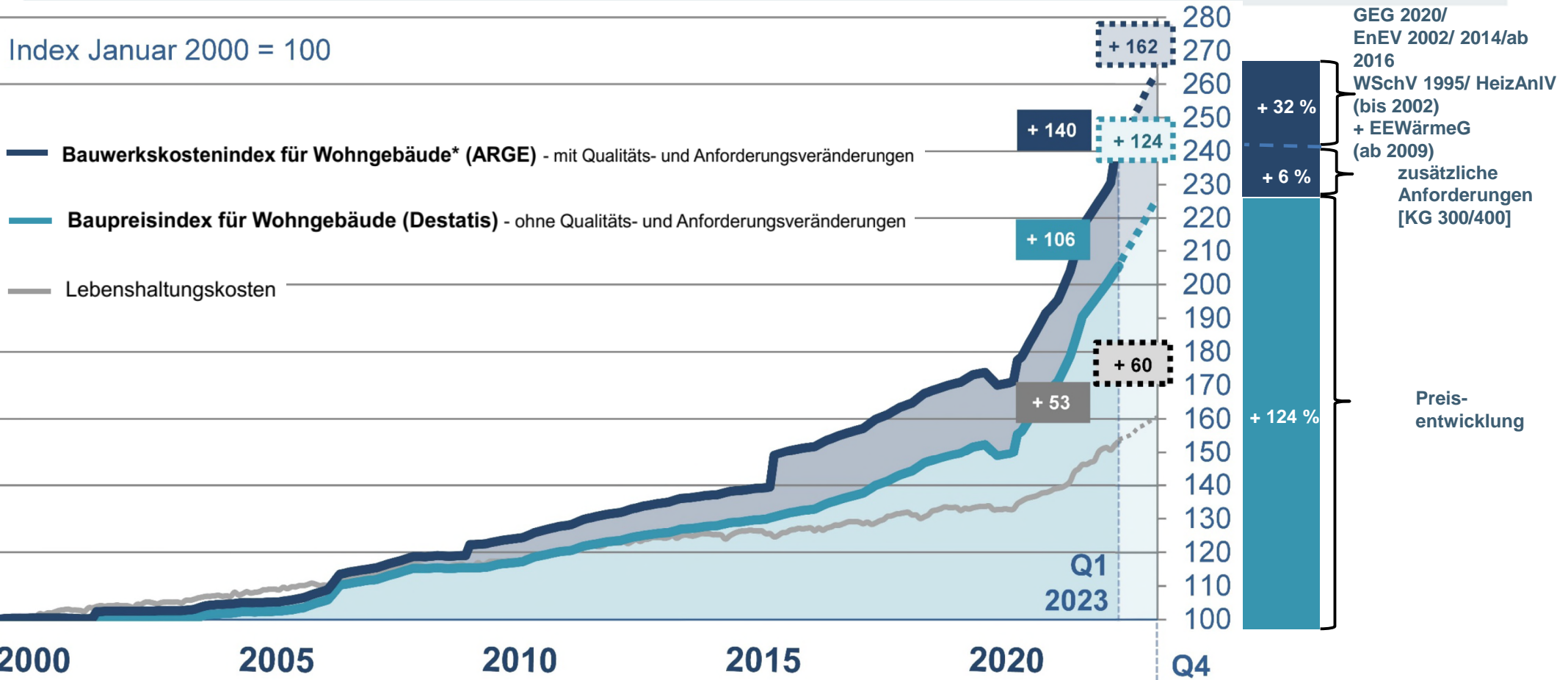


Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5	1
-7,5 bis unter -2,5	8
-2,5 bis unter 2,5	29
2,5 bis unter 7,5	36
7,5 oder mehr	22

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

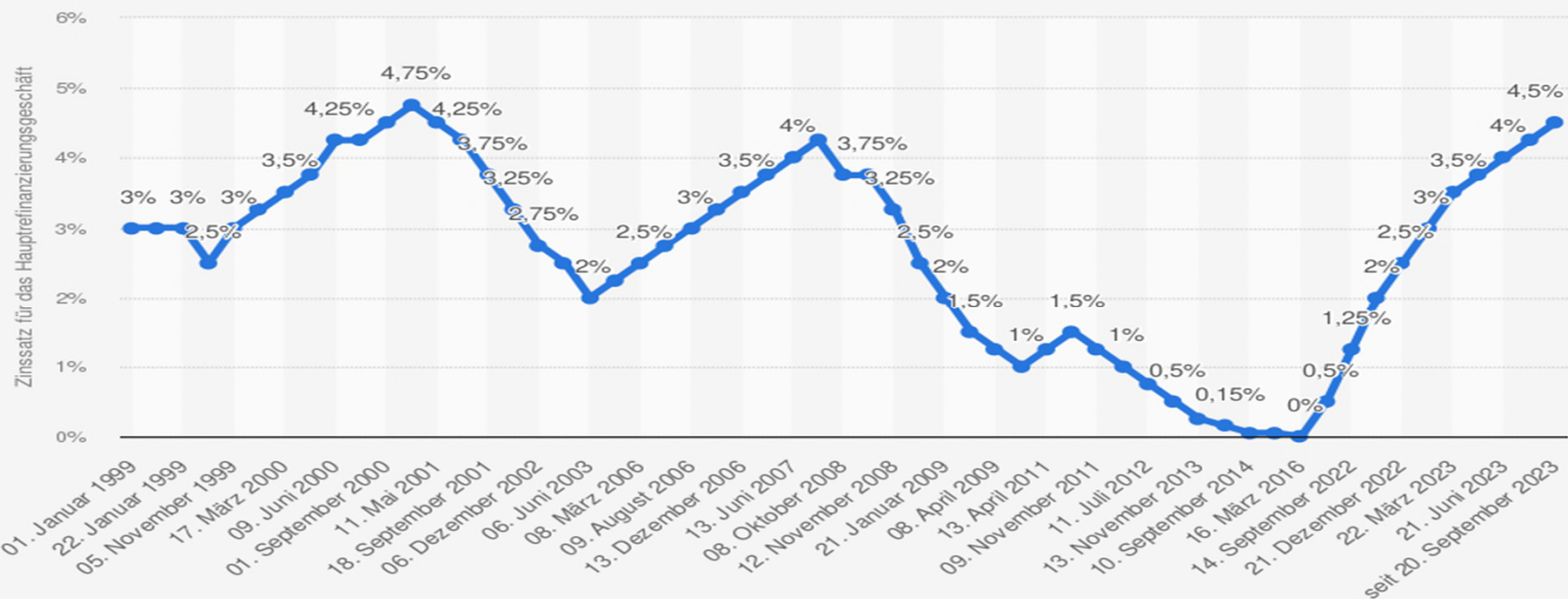


# Entwicklung des Zinssatzes der EZB von 1999 bis 2023

## 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

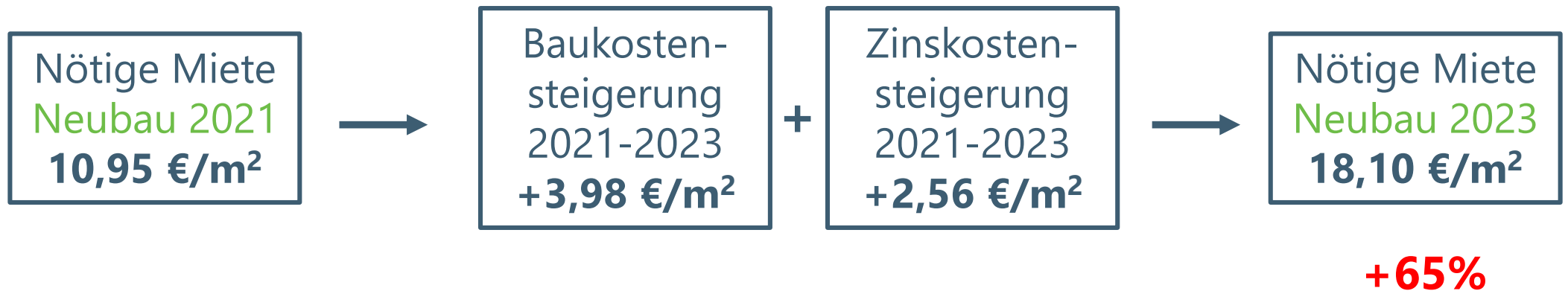
## Explosion bei den Neubaumieten



### Beispielrechnung – Finanzplan für Mehrfamilienhaus

Neubau, 24 WE, 66m<sup>2</sup>/Wohnung, **EH55 (GEG-Standard)**, angespannter Markt  
(Eigenkapitalrendite v. 3,5%)

Quelle: IW.2050



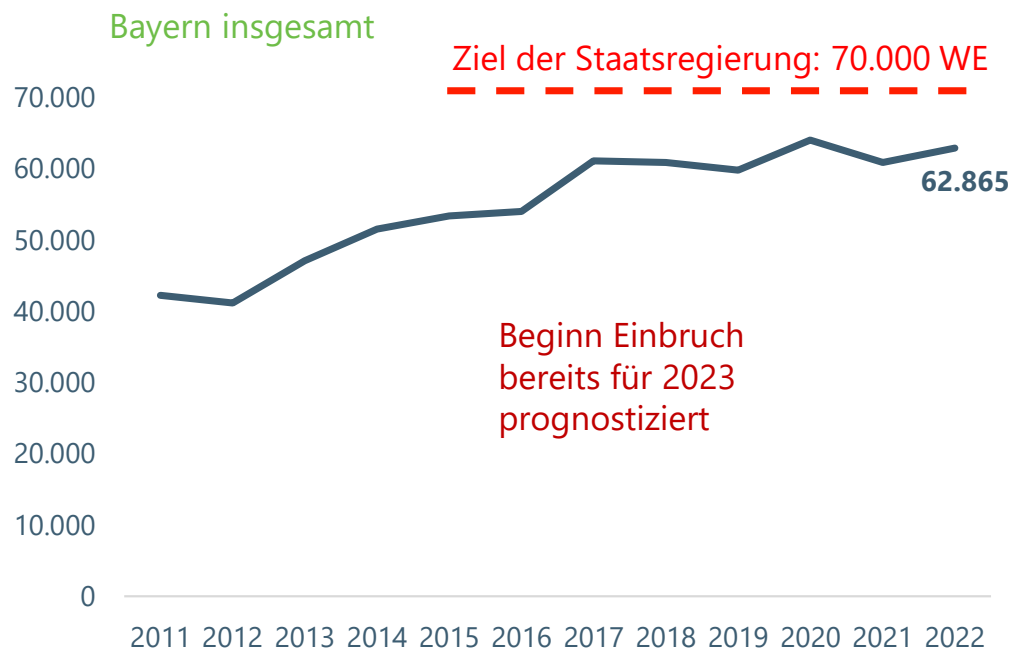


# Wohnungsfertigstellungen in Bayern

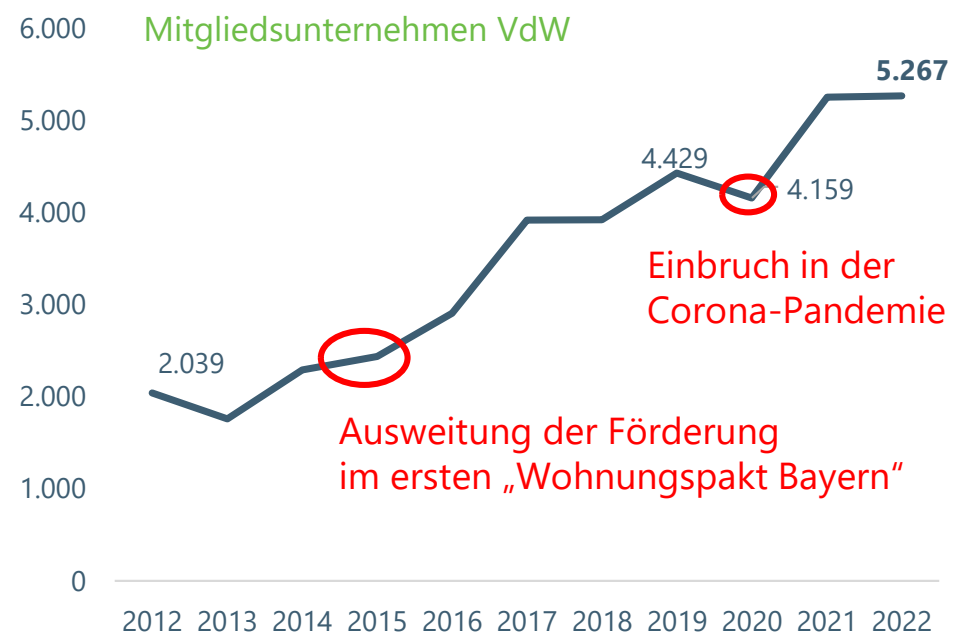
## Stagnation unterhalb der Ziele der Staatsregierung



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

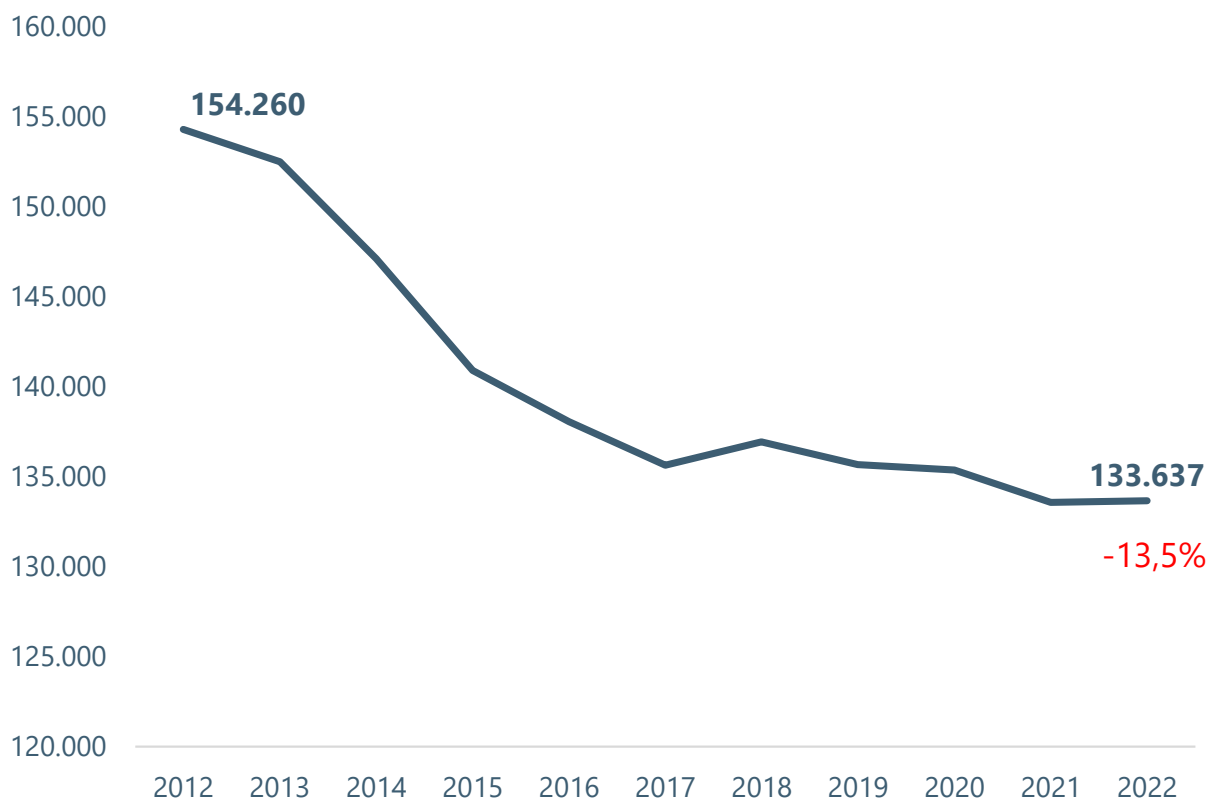


- In den vergangenen Jahren eilten die **Mitgliedsunternehmen** bei den Wohnungsfertigstellungen von **Rekord zu Rekord** – aber: das Limit scheint bis auf Weiteres erreicht



# Wohnungsfertigstellungen in Bayern

## Immer weniger geförderte Wohnungen in Bayern



**80% aller geförderten Wohnungen** in Bayern finden sich in den Beständen der Mitgliedsunternehmen.

In den vergangenen 10 Jahren haben die Verbandsmitglieder **33.000 neue geförderte Wohnungen** errichtet.

Im selben Zeitraum fielen jedoch **42.500 Wohnungen aus der Sozialbindung**.

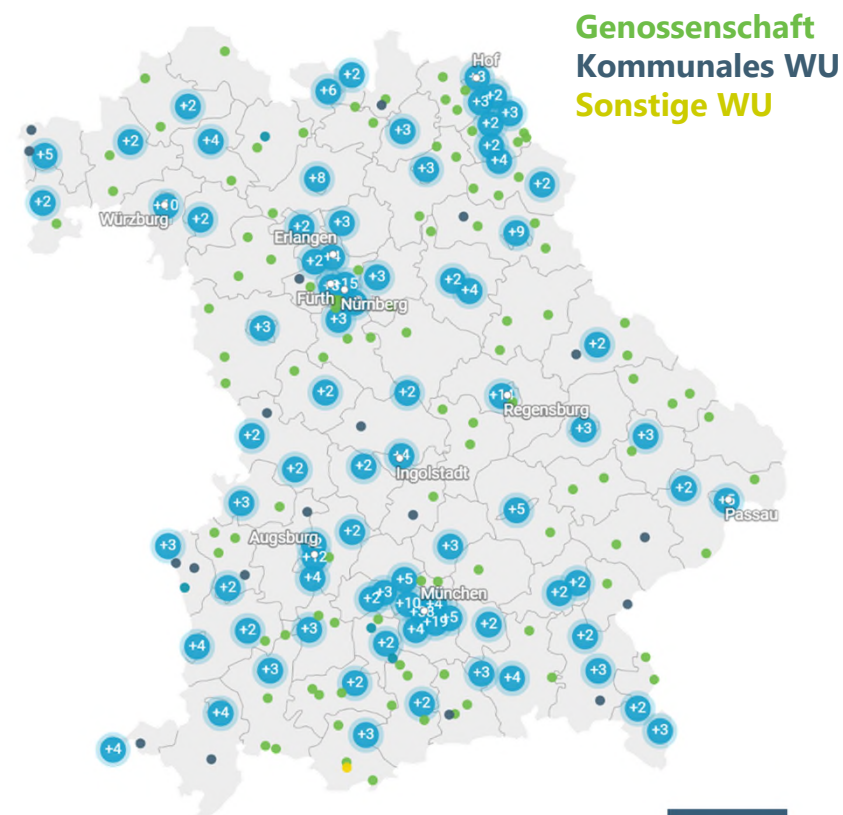
Bei Mitgliedsunternehmen des Verbandes bleiben diese **Wohnungen weiterhin bezahlbar!**

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik



- 504 Wohnungsunternehmen
- Wohnungsbestand: **545.970**  
davon öffentlich gefördert: **108.423**
- Durchschnittsmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche:  
**6,75 Euro** (Bestandsmiete)
- Euro Betriebskosten je m<sup>2</sup> 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

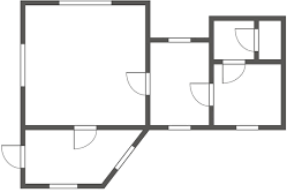
### Verbändeinitiative ist gestartet!

# Kostentreiber für den Wohnungsbau


## Beispiele aus der Anhörung




**Hindert**




Grundrisse im gef. Wohnungsbau



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)

Quelle: ARGE e.V. Kiel

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



# Herausforderung Baukosten

## Die Baukosten sind in der Niedrigzinszeit ausgeufert



Fördermittel-  
kontinuität sichert  
bezahlbaren  
Wohnungsbau

### Lob und Tadel:

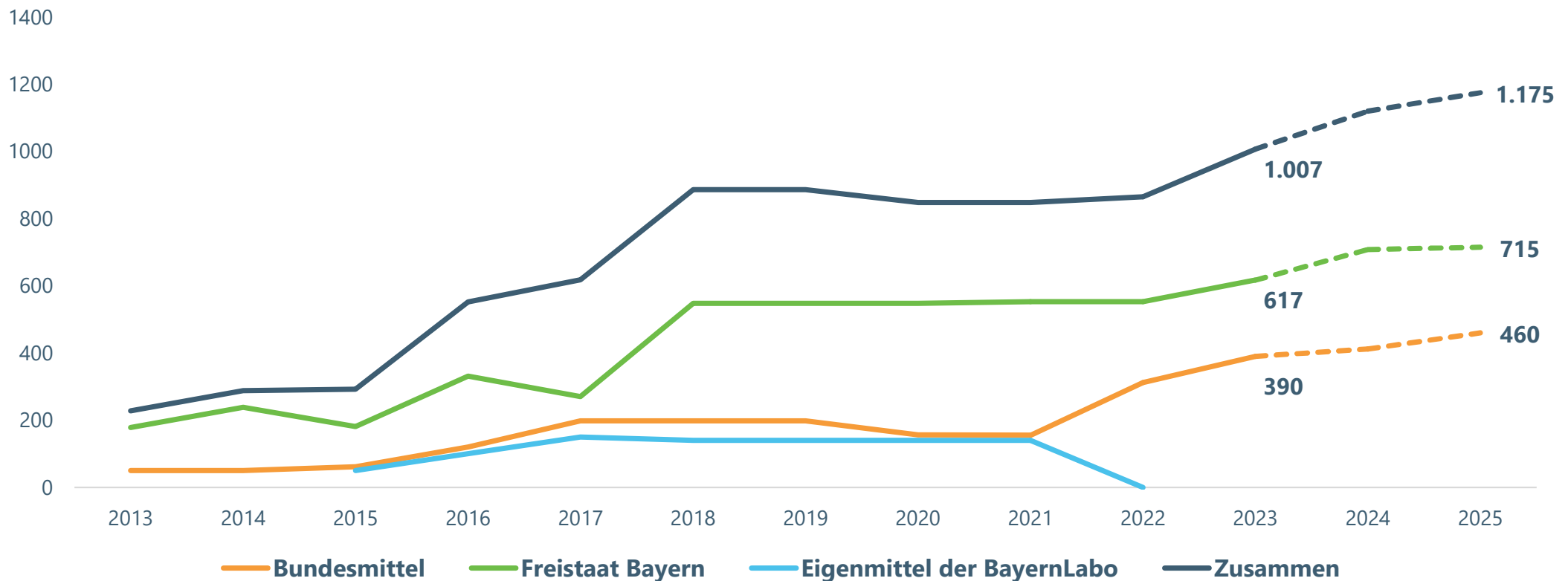
- Der Bund in 2024 erhöht die Neubauförderung weiter
- Bayern reicht Fördermittelerhöhung des Bundes durch (nächste Folie)
- Die Fördermittelfestspiele der KfW müssen ein Ende finden (6mal Stopp in 2022/23 davon 3mal Neubauförderung)

# 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)

# Herausforderung Klimawende

## Die Wohnungswirtschaft braucht neue Antworten



### 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 CO<sub>2</sub>-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 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit



## 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 Wohnungs-  
wirtschaft.

Alle wichtigen Nachrichten im  
Überblick.  
Überzeugen Sie sich selbst!



(c) dpa

Die Wohnungswirtschaft  
Bayern

VdW Bayern  
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

## Neu: VdW Bayern-Gruppe Karriereseite

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



# VdW Bayern

## Presse- und Öffentlichkeitsarbeit - Folgen Sie uns...



### Instagram @vdwbayern



### Neu: Instagram @vdwbayerngruppe.karriere



### LinkedIn @VdWBayern



### X (Twitter) @VdWBayern



## VdW Bayern Großveranstaltungen Termine 2024



- **Digikon Süd** am 15. und 16. April 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

## VdW Bayern Gruppe

### Gründung der Bavaria Legal AG - 2023



- **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 Nichtmitliedergeschäft)
  - offen für prozessuale Vertretung
- **Anlehnung an die Struktur der Bavaria Treu AG**





#### ➤ **Zielgruppen:**

- Unternehmen ohne eigene Digitalisierungsteams
- Verbände ohne tiefergehende 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](mailto:hans.maier@vdwbayern.de)

Tel.: 089 / 29 00 20 - 411