

Nationaler Prüferkongress 2023

28. und 29. August 2022



„Zeitenwende in der Wohnungswirtschaft“

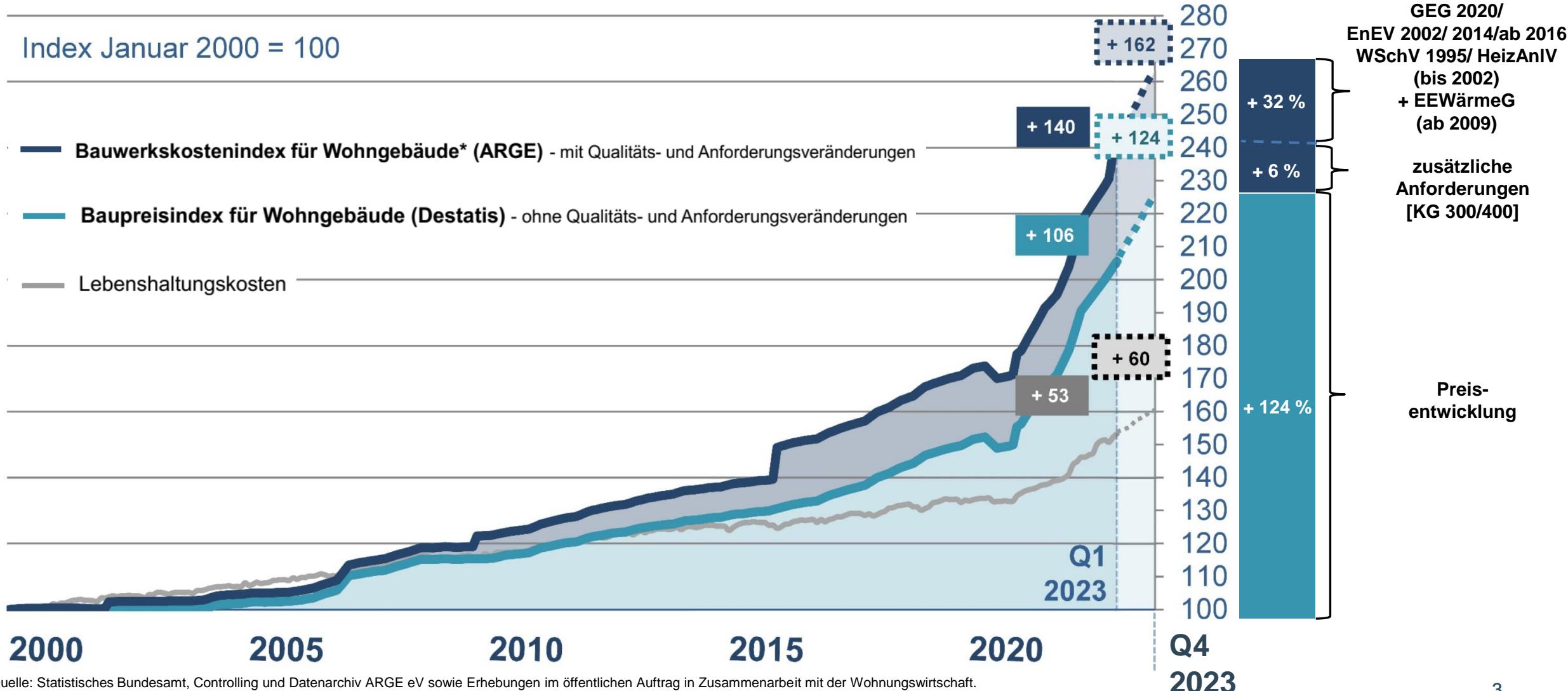
28. August 2023
Axel Gedaschko
Präsident des GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

„Zeitenwende“

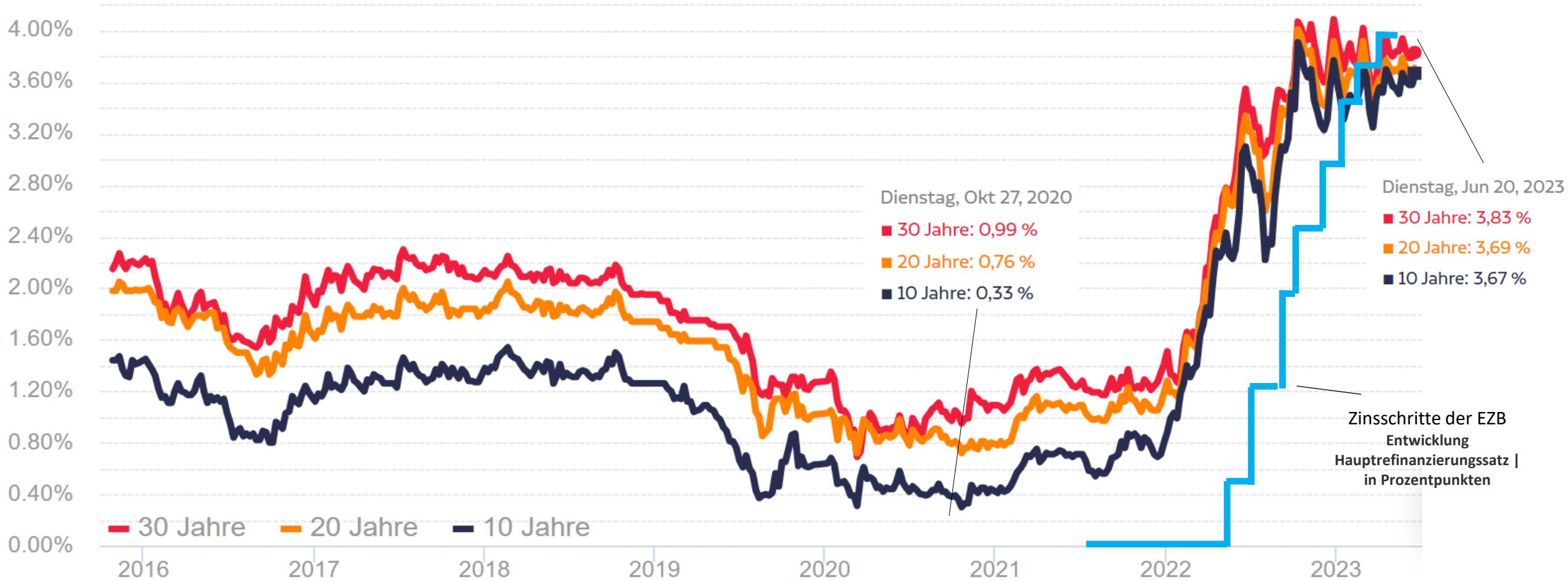


Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

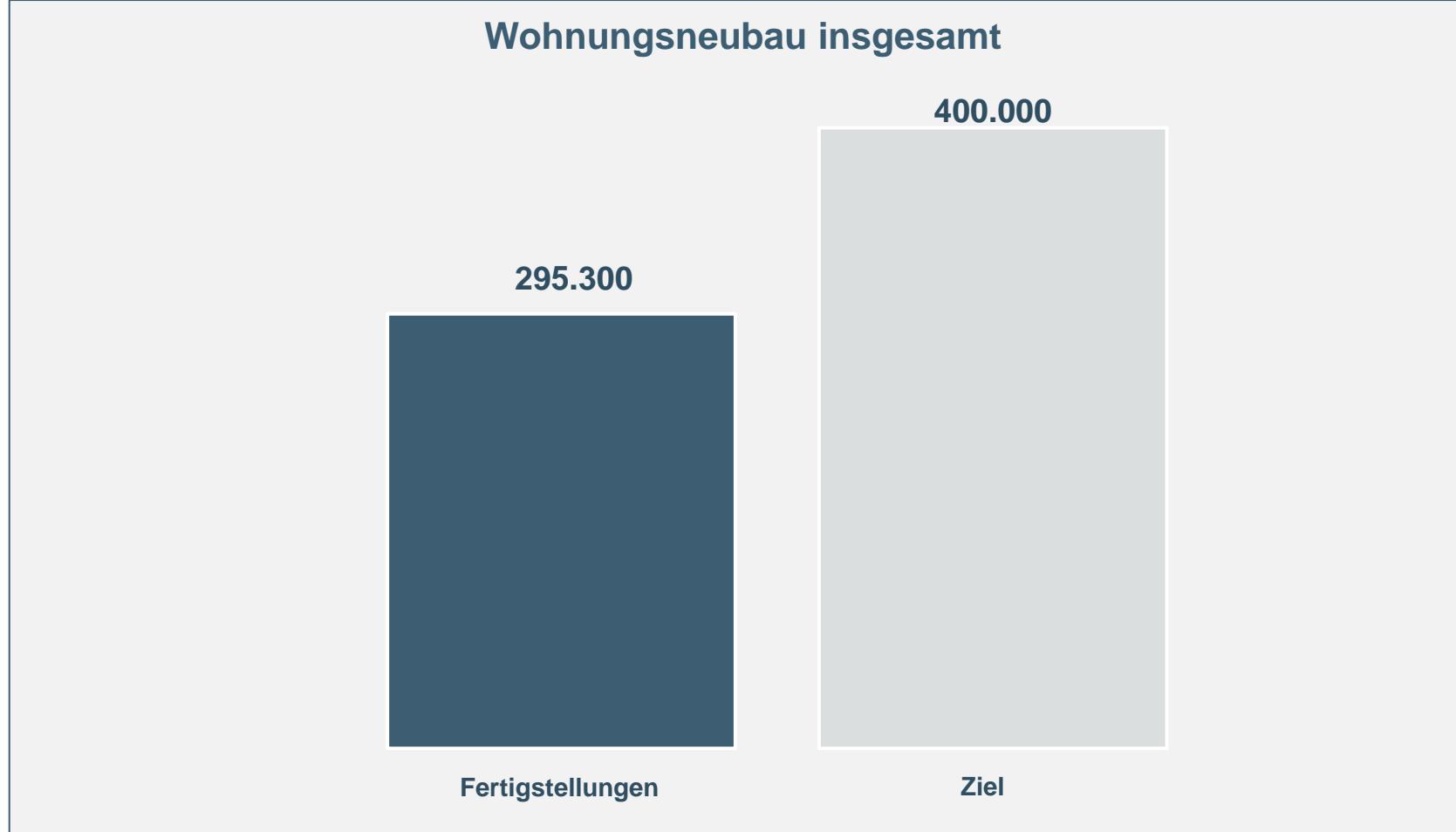
Bauwerkskosten 2000 bis 4. Q. 2022 + Prognose bis 4. Q. 2023



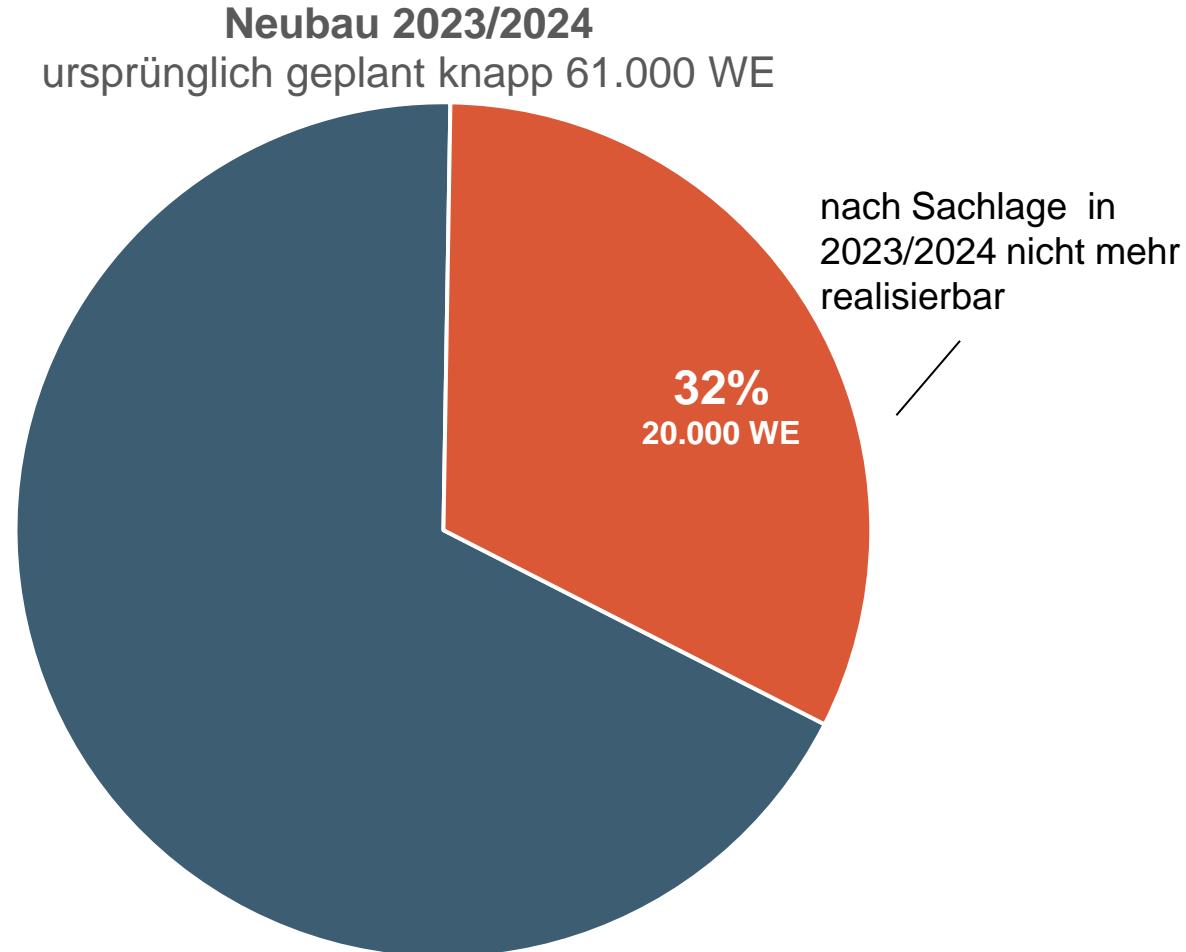
Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Wohnungsbau 2022: Bilanz zwischen Ziel und Realität



Stornierungen im Wohnungsneubau

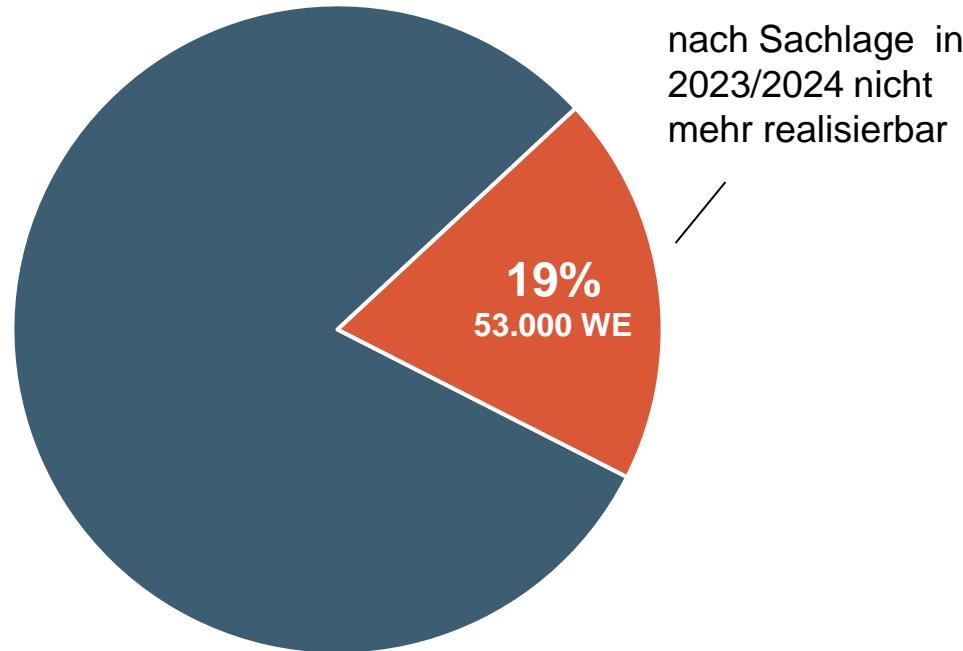


Rund **32 %** der ursprünglich geplanten Neubau-fertigstellungen der Jahre 2023/2024 werden nach Auskunft der Unternehmen nicht realisierbar sein.

Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies **knapp 20.000 WE** weniger als ursprünglich geplant.

Stornierungen bei Modernisierungsvorhaben und Reduzierung der Maßnahmentiefe

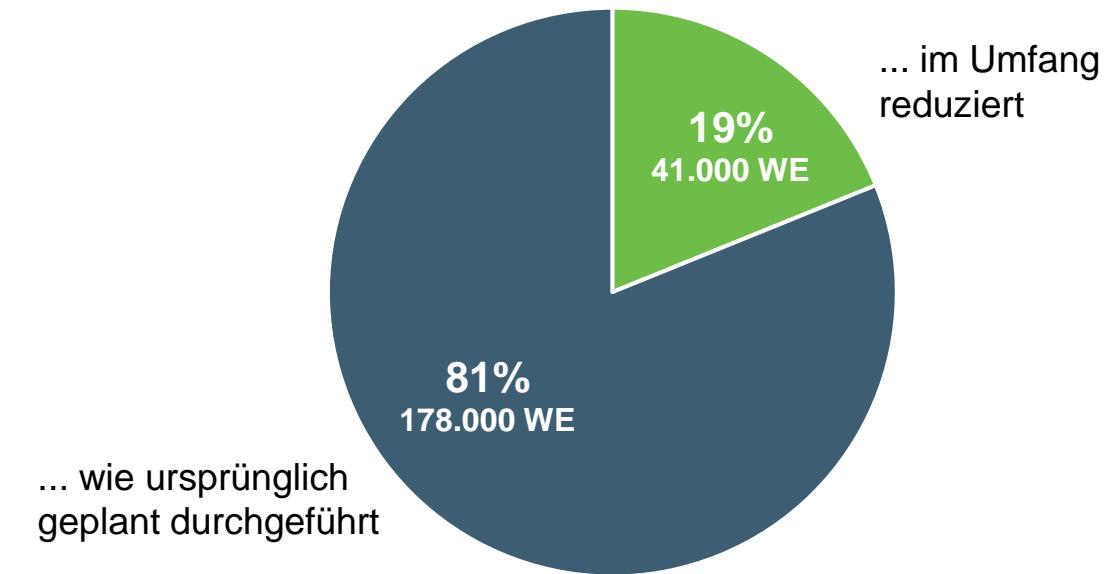
Modernisierungsmaßnahmen
Ursprünglich geplant rd. 272.000 WE



Hochgerechnet auf alle Unternehmen des GdW sind für rund **53.000 Wohnungen**, ursprünglich geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr realisierbar.

Eigene Erhebung, Dezember 2022, n=336

In 2023/2024 realisierbare Modernisierungen rd. 219.000 WE werden...



Zu den stornierten Modernisierungen kommen gut **41.000 Wohneinheiten**, die zwar wie ursprünglich geplant 2023/2024 modernisiert werden, bei denen aber die Maßnahmentiefe deutlich reduziert wird.

Eigene Erhebung, Dezember 2022, n=285

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - update 2023 angespannter Wohnungsmarkt

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	10,95 €	 +35% (+3,85 €)	 +22% (+2,38 €)	 +65% (+7,15 €)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	18%	25%	18%
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%

Wohnungsunternehmen in der Zange!

Kostenseite:
Marktsituation
GEG
EPBD

Wohnungsunternehmen

Ertragsseite:
Verschärfungen im
Mietrecht

GEG ohne ausreichende Förderung: Zementierung der Krise



- Mieten müssten um 1,30 EUR/m² steigen
- Eigenkapital und Liquidität der Wohnungsunternehmen halten den Herausforderungen sonst nicht stand
- Akzeptanz des Klimaschutzes gefährdet

GEG: Was notwendig ist



- Speed-Bonus auch für Wohnungsunternehmen
- Sozialbonus für Wohnungsunternehmen bei Mieten unter 7 EUR/m²
- Indexierung der 0,50 EUR/m² in § 559
 - Rechtssichere Definition der „Heizungsanlage“ für Förderung und Modernisierungsumlage
 - Langsameres Absenken der Fördersummen
- Höhere Förderung für komplizierte Fälle

Nationaler Prüferkongress 2023

28. und 29. August 2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Axel Gedaschko,
Präsident, GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.