

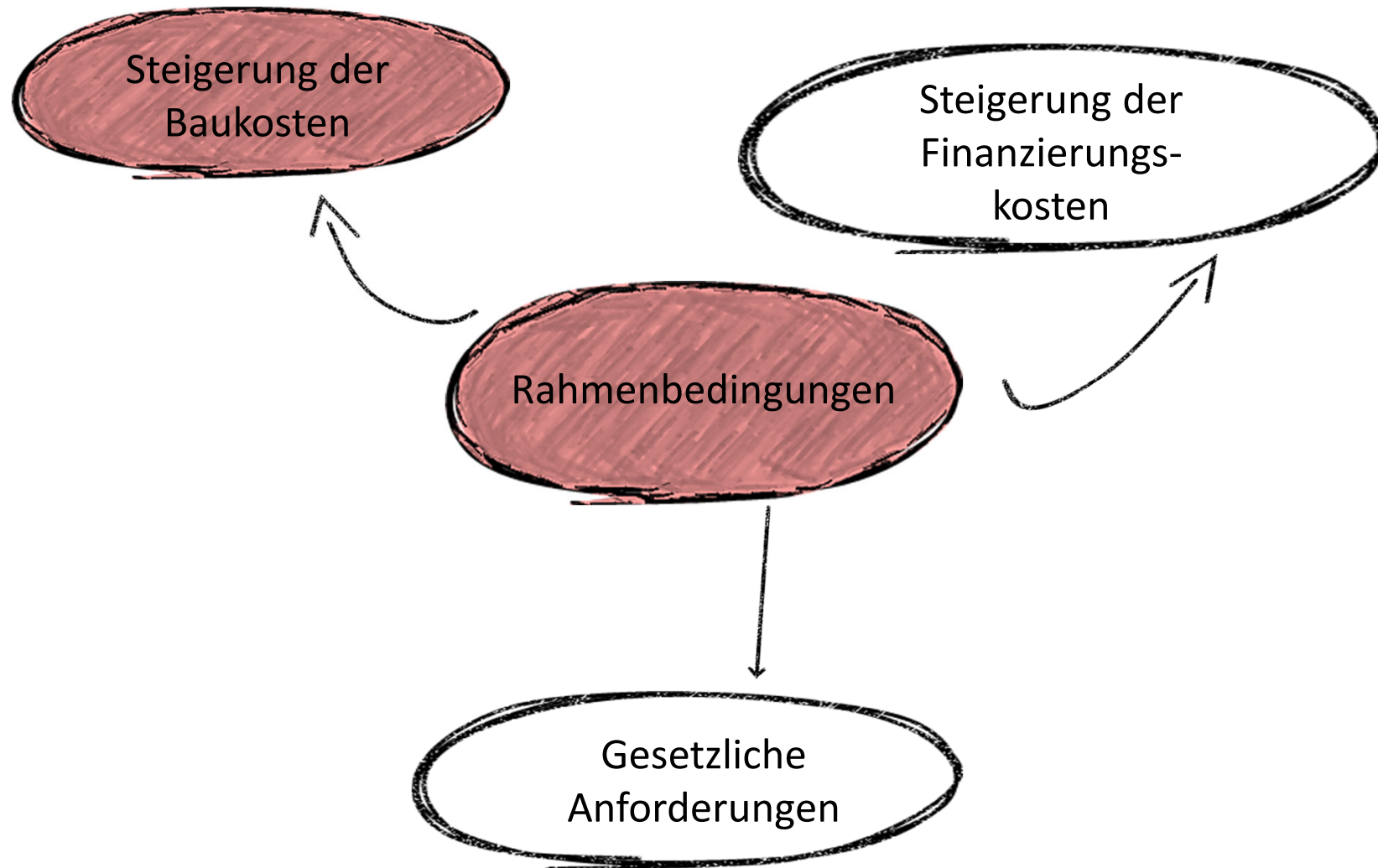


Zukunftsstrategie von Wohnungsbaunternehmen im Lichte der aktuellen Rahmenbedingungen?

Regionale Wohnungsbaukonferenz der Metropolregion Hamburg

Pinneberg, 3. April 2023

- **Wohnungsbaugenossenschaft seit 2005**
(Rechtsnachfolger der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Pinneberg mbH mit Gründung im Jahr 1948)
- **2.306 eigene Wohnungen** an 12 Standorten im Kreis Pinneberg
- Bilanzsumme per 31.12.2022: **€ 139,29 Mio.**
- Eigenkapital per 31.12.2022: **20 %**
- Durchschnittlicher Mietzins per 31.12.2022: **€ 6,85 / qm Wfl.**
- 866 Wohnungen öffentlich gefördert



Aktuelle Rahmenbedingungen

+9,1 % von 2020 auf 2021

+16,9 % von 2021
auf 2022

Steigerung der
Baukosten

Steigerung der
Finanzierungs-
kosten

Rahmenbedingungen

Gesetzliche
Anforderungen

Beispielrechnung

<u>1. Planung am 1.1.2021</u>	
Fiktive Investitionssumme	€ 10.000.000
<u>2. Auftragsvergabe am 1.1.2023</u>	
+ Steigerung Baukosten 26 %	€ 2.600.000
= neue erforderliche Investitionssumme	€ 12.600.000
<u>3. Finanzierung</u>	
geplantes EK für ursprüngliches Invest (20 %)	€ 2.000.000
geplantes FK für ursprüngliches Invest	€ 8.000.000
angepasstes FK für neues Invest	€ 10.600.000
1 % Zinsen auf ursprüngliches Invest	€ 80.000
3,5 % Zinsen auf neues Invest	€ 371.000
Mehraufwand Zinsbelastung	€ 2.910.000
Zinsfestschreibung 10 Jahre	
Gesamtmehraufwand	€ 5.510.000

**Mietsteigerung
von € 11 auf
€ 16 / qm Wfl.**



**+ 50 %
Steigerung!!!**

Aktuelle Rahmenbedingungen

+9,1 % von 2020 auf 2021

Steigerung der
Baukosten

+ 2,5 % innerhalb
von 12 Monaten

Steigerung der
Finanzierungs-
kosten

Weitere Steigerungen
angekündigt

+16,9 % von 2021
auf 2022

Rahmenbedingungen

Gesetzliche
Anforderungen



Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):

- bis 2030: 65 % weniger CO² Ausstoß (zum Basisjahr 1990)
- bis 2040: 88 % weniger CO² Ausstoß
- bis 2045: Klimaneutralität



Gebäudeenergiegesetz (GEG):

- Seit 1.1.2020: Primärenergiebedarf max. 75 % des Referenzgebäudes
- Seit 1.1.2023: Primärenergiebedarf max. 55 % des Referenzgebäudes
- GEG-Novelle:
 - Ab 1.1.2024: Bei Heizungserneuerung möglichst 65 % erneuerbare Energien
 - ~~➤ Betriebsverbote für Öl- und Gasheizungen ab 2026?~~



Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV):

- Verpflichtung zur Durchführung einer Überprüfung der Heizungsanlage
- Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs von Heizungsanlagen ab 6 Wohneinheiten bis 30.09.2023/30.09.2024
- Kosten von ca. € 1.000,- / Wohnung



Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufTG):

- Seit 1.1.2023 anteilige Beteiligung des Vermieters an den Kosten der seit 2021 vom Mieter zu zahlenden CO²-Abgabe
- Abhängig vom CO² Ausstoß / qm Wohnfläche / Jahr muss sich der Vermieter an den Kosten des Mieters von 5 % bis zu 95 % beteiligen



Aktuelle Diskussionen auf Europaebene:

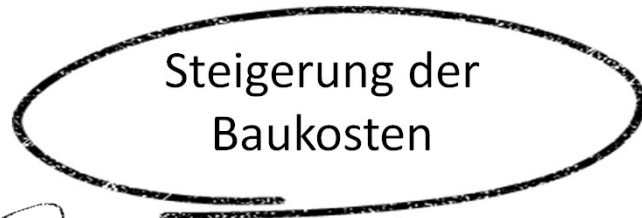
- Entwurf einer neuen „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“
 - Auslauf der Energieeffizienzklasse E – F – G bis 2033
 - Betrifft fast 45 % der Wohngebäude in der Bundesrepublik



- Sanierungszwang?
- Veräußerungsverbot?
- Vermietungsverbot?

Aktuelle Rahmenbedingungen

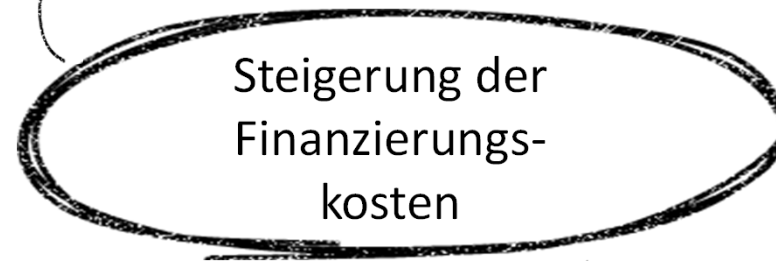
+9,1 % von 2020 auf 2021



+16,9 % von 2021
auf 2022

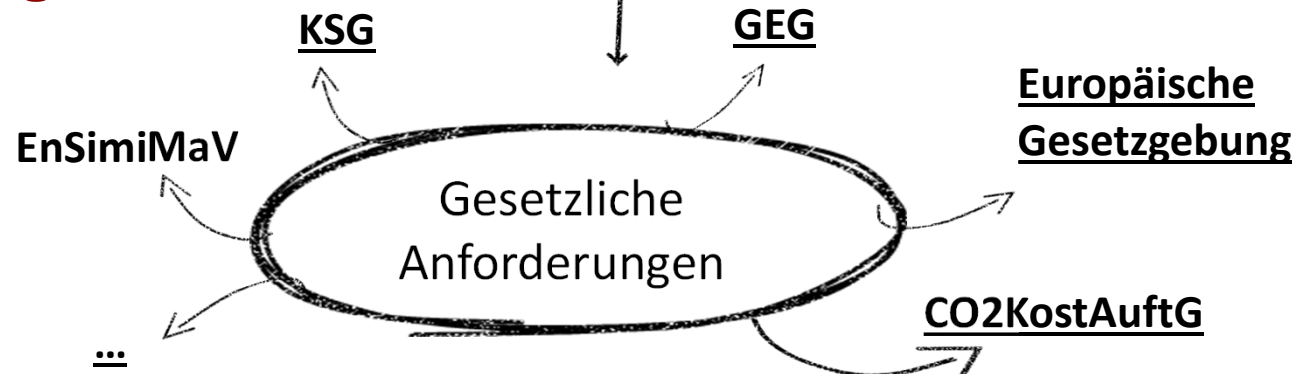


+ 2,5 % innerhalb
von 12 Monaten



Weitere Steigerungen
angekündigt

**= große
Herausforderungen**

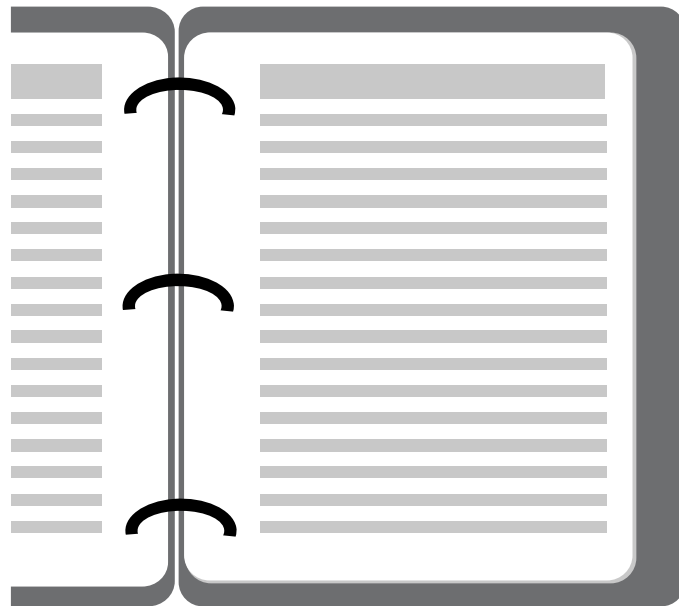


- Klimaziele wichtig und richtig! Realisierung darf aber nicht überfordern!
- Finanzielle Handlungsmöglichkeit und Bezahlbarkeit der Mieten muss gewährleistet bleiben!
- Aktuelle Strategie: Projekte „auf Eis legen“; beobachten, vorbereiten, Projekt-Neustart bei verbesserten Rahmenbedingungen



- Bundes- und Landesförderprogramme müssen entsprechend der Gesetzgebung angepasst werden UND verlässlich sein!
- Fristen müssen realisierbar vereinbart werden (Technologie, Liefermöglichkeit, Fachkräfte, Finanzierbarkeit)!
- Politik und Verwaltung müssen Rahmenbedingungen in Auflagen berücksichtigen!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



s.maader@neue-gewoge.de



www.neue-gewoge.de



0 41 01 / 59 45 53



Rübekamp 2
25421 Pinneberg