

Düsseldorf, 27.09.2022

Energie- und Baupreiskrise bringt Wohnungsbau zum Erliegen

Neue Bauprojekte sind für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft derzeit kaum noch möglich. Nachdem bereits wegen der stark steigenden Baupreise viele Neubauprojekte zurückgestellt wurden, ist nun zu befürchten, dass durch die stark steigenden Energiepreise zahlreiche Mitglieder den Neubau derzeit ganz einstellen müssen. Gleichzeitig drohen große Teile der Mieterschaft der sozial orientierten Wohnungswirtschaft von den aktuellen Energiepreissteigerungen überfordert zu werden. Das gab der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen auf seiner Jahrespressekonferenz am 27. September 2022 in Düsseldorf bekannt.

„Baupreissteigerungen, Zinswende, Lieferengpässe, Fachkräftemangel und nun die stark steigenden Energiepreise: Zurzeit ist es im Grunde unmöglich, den Wohnungsneubau ebenso wie die energetische Modernisierung verlässlich zu planen“, fasst Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, die Situation für die 475 VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften zusammen. „Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft will bezahlbare klimagerechte und generationengerechte Wohnungen bauen. Sie kann es derzeit aber einfach nicht“, so Rychter weiter. Dabei bilde sie das Rückgrat des sozialen Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen – mehr als 47 Prozent der Mietwohnraumfördermittel des Landes haben im Jahr 2021 VdW-Mitglieder abgerufen.

Der Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen hat sich so stark verteuert wie seit 1970 nicht, zwischen Mai 2021 und Mai 2022 um 16,1 Prozent. Vor allem Baustoffe treiben die Entwicklung – beispielsweise hat sich Betonstahl laut Statistischem Bundesamt innerhalb eines Jahres (Mai 2022 zu Mai 2021) um 72 Prozent verteuert. Zu den steigenden Zinsen und den hochschnellenden Baukosten komme nun die Energiepreiskrise, die

sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die Wohnungswirtschaft in die Zange nimmt, sagt Rychter. „Die steigenden Energiekosten werden viele unserer Mieterinnen und Mieter – auch mit den geplanten staatlichen Hilfen – an den Rand der Leistungsfähigkeit bringen“, befürchtet er.

Etwas mehr als 600.000 Wohnungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in NRW werden über eine zentrale Gasheizung beheizt. Um diese Versorgung sicherzustellen, müssen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gegenüber den Gasversorgern in Vorleistung treten, bevor die Kosten an die Mieterinnen und Mieter über die Nebenkosten weitergegeben werden. So werden Finanzmittel gebunden, die eigentlich für Neubau- und Modernisierungsprojekte eingeplant waren. „Wir gehen davon aus, dass die Vorauszahlung in diesem Jahr bei unseren Mitgliedern in Nordrhein-Westfalen um bis zu 2,28 Mrd. Euro höher ausfallen wird als 2021. Das entspricht ziemlich genau der Summe, die unsere Mitglieder 2021 in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestands investiert haben. Das ist fatal“, rechnet Rychter vor. Er prognostiziert deshalb einen Einbruch der Baufertigstellungszahlen in diesem Jahr. „Die Neubauziele der Bundesregierung werden dieses Jahr in keinem Fall erreicht. Die Wohnungswirtschaft befindet sich im Krisenmodus.“

Wie die Wohnungsunternehmen auf den steigenden Gaspreis reagieren

Sorgen bereiten den Wohnungsunternehmen laut einer Umfrage innerhalb der sozial orientierten Wohnungswirtschaft die herausfordernden Rahmenbedingungen: 67 Prozent der befragten Unternehmen stellen demnach Modernisierungsprojekte zurück, 64 Prozent ihre Neubauvorhaben. Rund 24 Prozent geben Neubauprojekte gänzlich auf. Sorgen bereiten den Wohnungsunternehmen Preissteigerungen und Schwierigkeiten in den Lieferketten beim Bau. Unter den vielschichtigen Krisen leidet auch das Investitionsklima.

Hinzu kommt: Viele Wohnungsunternehmen rechnen aufgrund steigender Energiepreise bei der Abrechnung von Strom und Gas seitens der Mieterinnen und Mieter mit Ausfällen und Stundungen. Mit welchen Gaspreissteigerungen es die Wohnungsunternehmen und

-genossenschaften zu tun haben, zeigt eine aktuelle Umfrage des VdW Rheinland Westfalen unter seinen Mitgliedern, die am 19. September 2022 abgeschlossen wurde.

Demnach lag der Gaspreis im Jahr 2021 für die meisten der Mitglieder zwischen vier und sieben Cent pro Kilowattstunde (kWh), für 2023 erwarten sie im Durchschnitt einen Preis von 16 Cent/kWh – knapp die Hälfte von ihnen geht von einem Preis von mehr als 16 Cent/kWh aus. Der höchstgenannte Wert lag bei 50 Cent/kWh. Der allergrößte Teil der VdW-Mitglieder kann die Mehrkosten der Vorleistung laut Umfrage durch eigene liquide Mittel aufbringen (84 Prozent). Knapp elf Prozent allerdings müssen dafür Kredite aufnehmen.

Gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern wollen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sozial verantwortlich handeln. In der VdW-Umfrage gaben 89 Prozent an, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die Kosten bei Bedarf stunden können. Etwa 87 Prozent der Mitglieder haben auch bereits mit Mieterinnen und Mietern freiwillige höhere Abschlagszahlungen für die Heizkosten vereinbart. Dazu VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: „Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft lässt ihre Mieterinnen und Mieter mit ihren Sorgen nicht alleine. Diese zahlreichen Stundungen sind ein wichtiger Beitrag der Mitglieder. Doch die Stundung hilft den betroffenen Menschen nur für den Moment, da die Schulden weiterhin auflaufen. Damit die massiv gestiegenen Energiekosten die Mieterinnen und Mieter nicht erdrücken, ist der Staat gefordert. Die Hilfen aus dem Entlastungspaket sind gut und richtig, aber sie müssen schnell bei den Menschen ankommen. Und ich bin mir leider nicht sicher, ob die staatliche Unterstützung ausreicht. Ein Gaspreisdeckel sowie ein Strompreisdeckel, so wie er in anderen Staaten bereits Anwendung findet, ist mehr als angebracht.“

Geschäftszahlen 2021

Die steigenden Baupreise hatten sich bereits im Geschäftsjahr 2021 gezeigt. Obwohl die Neubau-Investitionen im Vergleich zum Vorjahr um 200 Millionen Euro stiegen (auf 1,74 Mrd. Euro), entstanden dadurch gerade einmal 21 Wohnungen mehr. Um eine Wohnung zu bauen, musste also erheblich mehr investiert werden. Die stärkste Steigerung

verzeichneten 2021 die Investitionen in die Modernisierung von Wohnungen (2021: 2,24 Mrd. Euro; 2020: 1,699 Mrd. Euro). Die Gesamtinvestitionen der VdW-Mitglieder in Nordrhein-Westfalen beliefen sich demnach auf 3,98 Mrd. Euro.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in NRW belief sich 2021 auf 5,93 Euro pro Quadratmeter und lag damit immer noch deutlich unter der 2018 gemessenen durchschnittlichen Bestandsmiete über alle NRW-Mietwohnungen hinweg von 6,60 Euro pro Quadratmeter.

Der VdW Rheinland Westfalen ist Interessenvertretung und Dienstleister für 475 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen und im nördlichen Rheinland-Pfalz. Dem Verband gehören Wohnungsgenossenschaften sowie kommunale, öffentliche, kirchliche, industrieverbundene und private Wohnungsunternehmen an. Sie bewirtschaften mehr als eine Million Wohnungen, das sind fast 20 Prozent aller Mietwohnungen in NRW. Wohnraumversorgung ist für sie in erster Linie eine soziale Aufgabe.