

12. September 2023

# VdW-Jahrespressekonferenz

## zum Berichtsjahr 2022/2023



# Ihr Gesprächspartner



**Alexander Rychter**

**Direktor des Verbandes der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen**

Bildquelle: Roland Baege

# Agenda

- |           |   |    |
|-----------|---|----|
| <b>1.</b> | Wohnungs- und baupolitische Vorgaben                                |    |
|           | ● Gebäudeenergiegesetz (GEG)  | 6  |
|           | ● EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)                                       | 14 |
| <b>2.</b> | Marktsituation – Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihre Wirkung | 19 |
| <b>3.</b> | Bezahlbares Wohnen? Die Wohnkostenbelastung steigt                  | 32 |
| <b>4.</b> | Fazit – Unsere Forderungen  | 39 |

# Der VdW Rheinland Westfalen in Zahlen

## Mitgliederzahlen

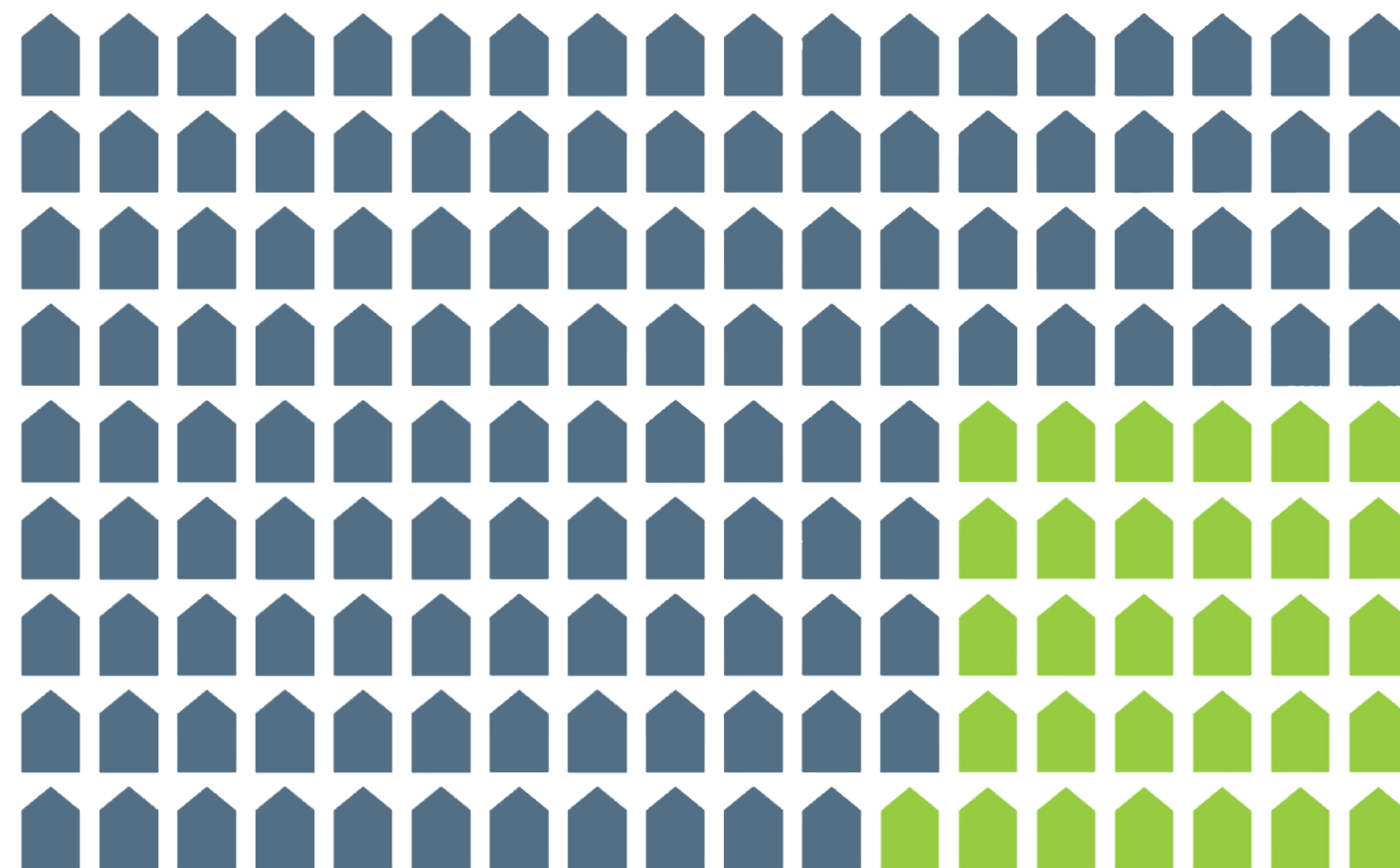
Der VdW hat **477** Gesamtmitglieder,  
davon **322** Wohnungsgenossenschaften,  
**77** kommunale/öffentliche Wohnungsunternehmen,  
**57** industrieverbundene/private sowie kirchliche  
Wohnungsunternehmen und **21** Fördermitglieder.

Quelle: VdW-Jahresstatistik 2022



# Der VdW Rheinland Westfalen in Zahlen

## Wohnungsbestand



**5,1 Mio.**

Mietwohnungen in NRW

**20%**

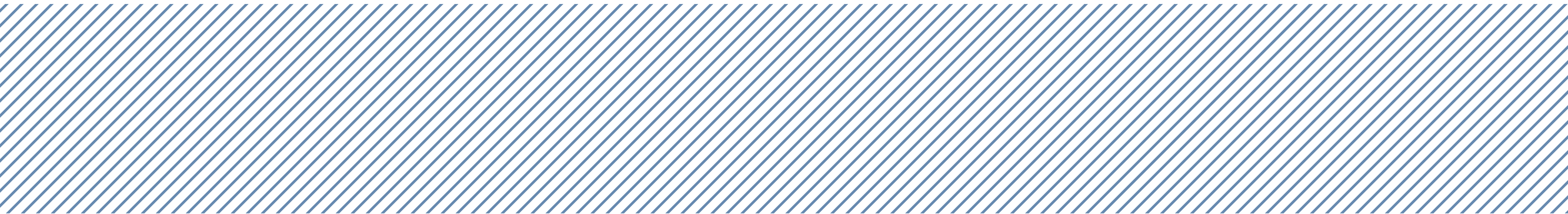
von den VdW-Mitgliedern  
bewirtschaftete  
Mietwohnungen

**2,1 Millionen Menschen** in NRW leben in den Wohnungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen.

Quelle: VdW-Jahresstatistik 2022

# Wohnungs- und baupolitische Vorgaben

Gebäudeenergiegesetz (GEG)



# Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## Bundestagsbeschluss vom 8. September 2023

Das neue GEG sieht grundsätzlich vor, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizung in Neubau und Bestand zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll.

- Am 5. Juli 2023 hat der Ausschuss für Klimaschutz und Energie eine Beschlussempfehlung zum GEG-Entwurf der Bundesregierung vorgelegt.
- Die Entscheidung im Bundestag am 7. Juli 2023 wurde vom Bundesverfassungsgericht gestoppt, das Gesetz wurde nun am 8. September 2023 im Bundestag verhandelt und beschlossen.

### Wesentliche Inhalte:

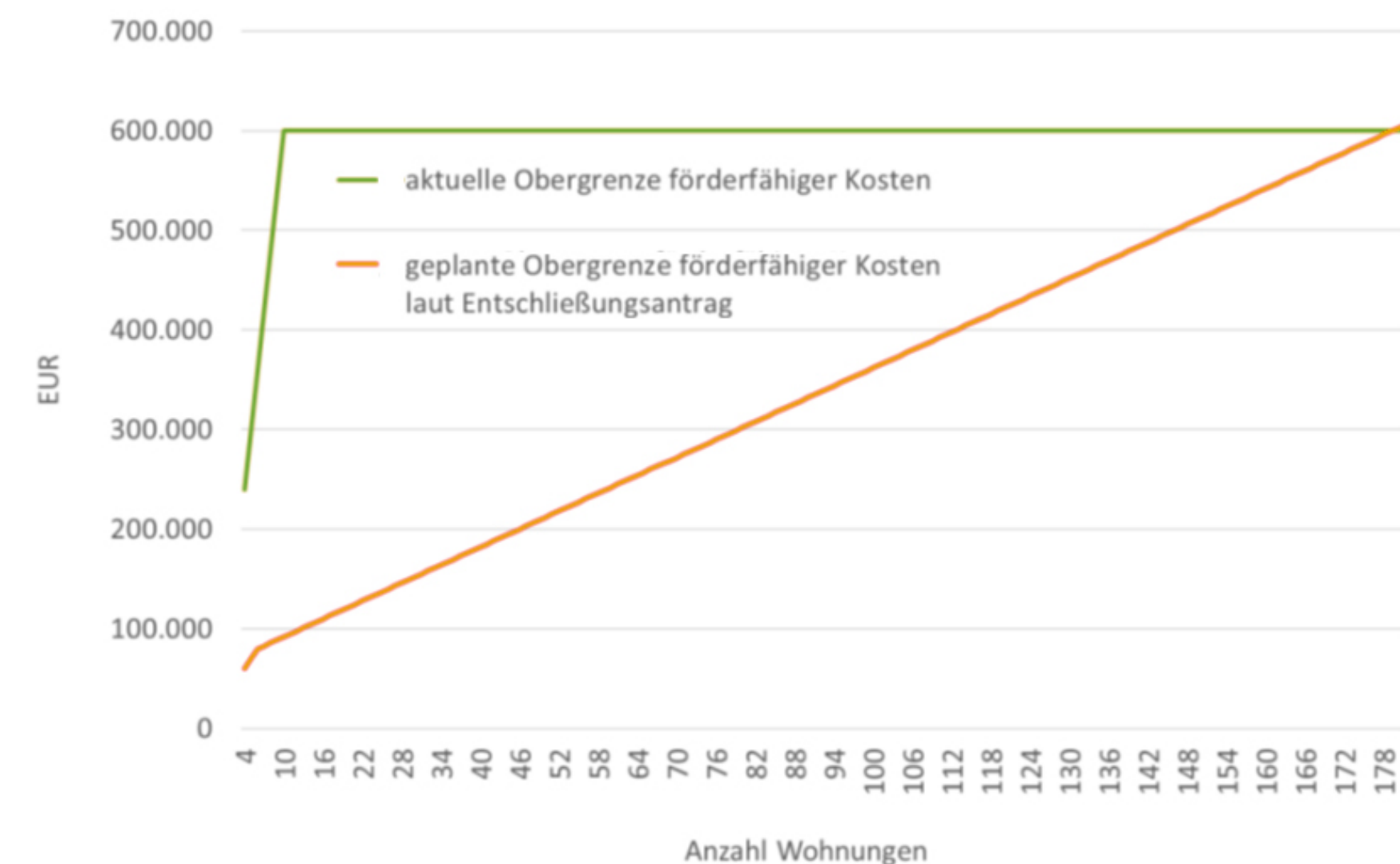
- Funktionierende Heizungen können weiter betrieben und auch repariert werden (bis spätestens 2045)
- Übergangsfristen bei Havarien: von 5 Jahren, bei Zentralisierung von Gasetagenheizungen 13 Jahre, in der Zwischenzeit kann mit einer (gebrauchten) Gasheizung gearbeitet werden
- Härtefallregelungen: wenn die Aufwendung nicht in der üblichen Nutzungsdauer erwirtschaftet werden kann bzw. wenn die Investition nicht im angemessenen Verhältnis zum Gebäudewert steht
- Verknüpfung mit kommunaler Wärmeplanung: außerhalb von Neubaugebieten gelten die Regelungen des GEG erst, wenn die Fristen zur kommunalen Wärmeplanung ablaufen bzw. ein Wärmeplan vorliegt

# Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## Bundestagsbeschluss vom 8. September 2023

- Alle in § 71 GEG genannten Heizungsanlagen sind förderfähig, bei H2-Ready-Gasheizungen werden nur die Zusatzkosten für „H2-Readiness“ übernommen
- Förderung von grundsätzlich bis zu 70 % der Investitionskosten
  - 30 % einkommensunabhängig (auch für Wohnungsunternehmen)
  - 30 % für einkommensschwache Haushalte (bis 40.000€ Haushaltseinkommen/a) (für selbstnutzende Eigentümer)
  - 20 % Geschwindigkeitsbonus (Umsetzung der Maßnahmen bis 2028) (für selbstnutzende Eigentümer)
- Bei Mehrparteienhäusern liegen die maximal förderfähigen Kosten bei 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, für WE 2-6 bei je 10.000 Euro, ab WE 7 bei 3.000 Euro

↳ **Unterschreitet die aktuelle Obergrenze für förderfähige Kosten von 60.000 Euro pro WE und max. 600.000 Euro pro Gebäude**



Quelle: GdW; Vergleich der derzeit geltenden Förderobergrenze mit der ab 2024 geplanten Förderobergrenze.



# Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## Mehrbelastung von Mieterhaushalten und Wohnungswirtschaft: Förderung bleibt weit hinter der bisherigen Förderung zurück

### Rechnung:

Das Zusammenspiel aus zu schneller Degression der Förderobergrenze und Beschränkung von Geschwindigkeits- und Sozialbonus auf selbstnutzende Eigentümer bedeutet, dass die geplante Förderung sogar weit hinter der bisherigen Förderung zurückbleibt. Zur Veranschaulichung folgende Zahlen:

Maßnahme	Kosten	Bisherige Förderung	Neue Förderung
Monovalente Wärmepumpe*	bis zu 250 EUR/m <sup>2</sup>	87 EUR/m <sup>2</sup> (bei 15 Wohneinheiten) 32 EUR/m <sup>2</sup> (bei 100 Wohneinheiten)	33 EUR/m <sup>2</sup> (bei 15 Wohneinheiten) 17 EUR/m <sup>2</sup> (bei 100 Wohneinheiten)
Monovalente Wärmepumpe Ersatz Gasetagenheizung*	300 bis 450 EUR/m <sup>2</sup>	87 EUR/m <sup>2</sup> (bei 15 Wohneinheiten) 32 EUR/m <sup>2</sup> (bei 100 Wohneinheiten)	33 EUR/m <sup>2</sup> (bei 15 Wohneinheiten) 17 EUR/m <sup>2</sup> (bei 100 Wohneinheiten)

\* Einschließlich Umfeldmaßnahmen

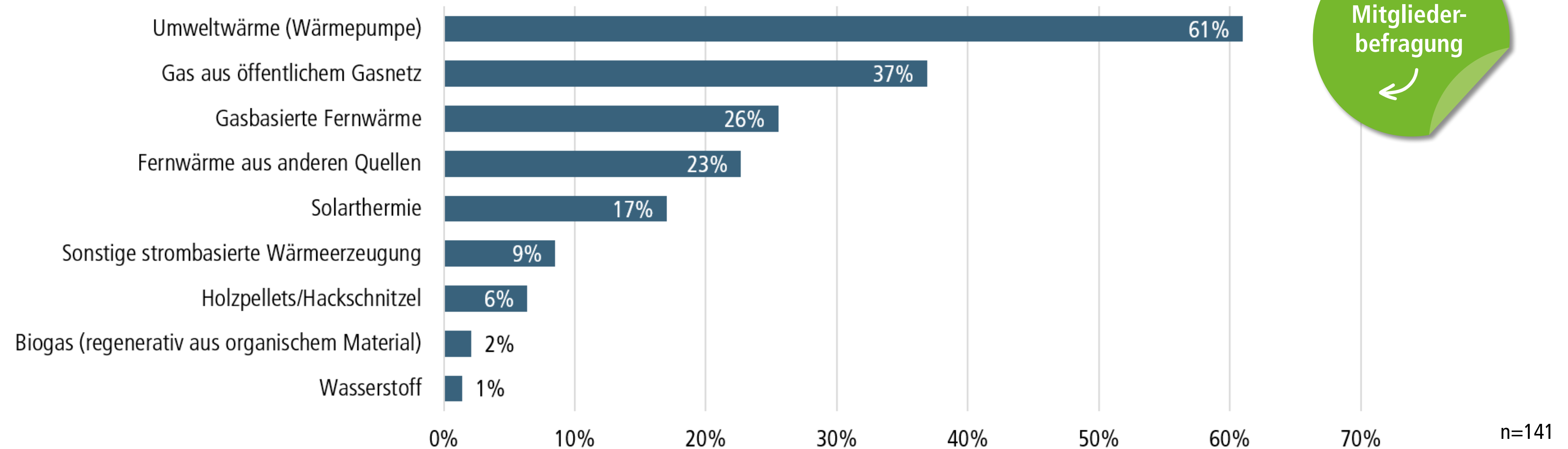
➤ Dies bedeutet eine massive Kürzung der bisherigen Förderung, erhöht noch einmal deutlich die Belastungen am Wohnungs- und Immobilienmarkt und sendet somit ein verheerendes Signal.

Quelle: Modellberechnung: BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, September 2023

# Energieträger Wärmepumpe

## Fast zwei Drittel setzen bei aktuellen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Wärmepumpe

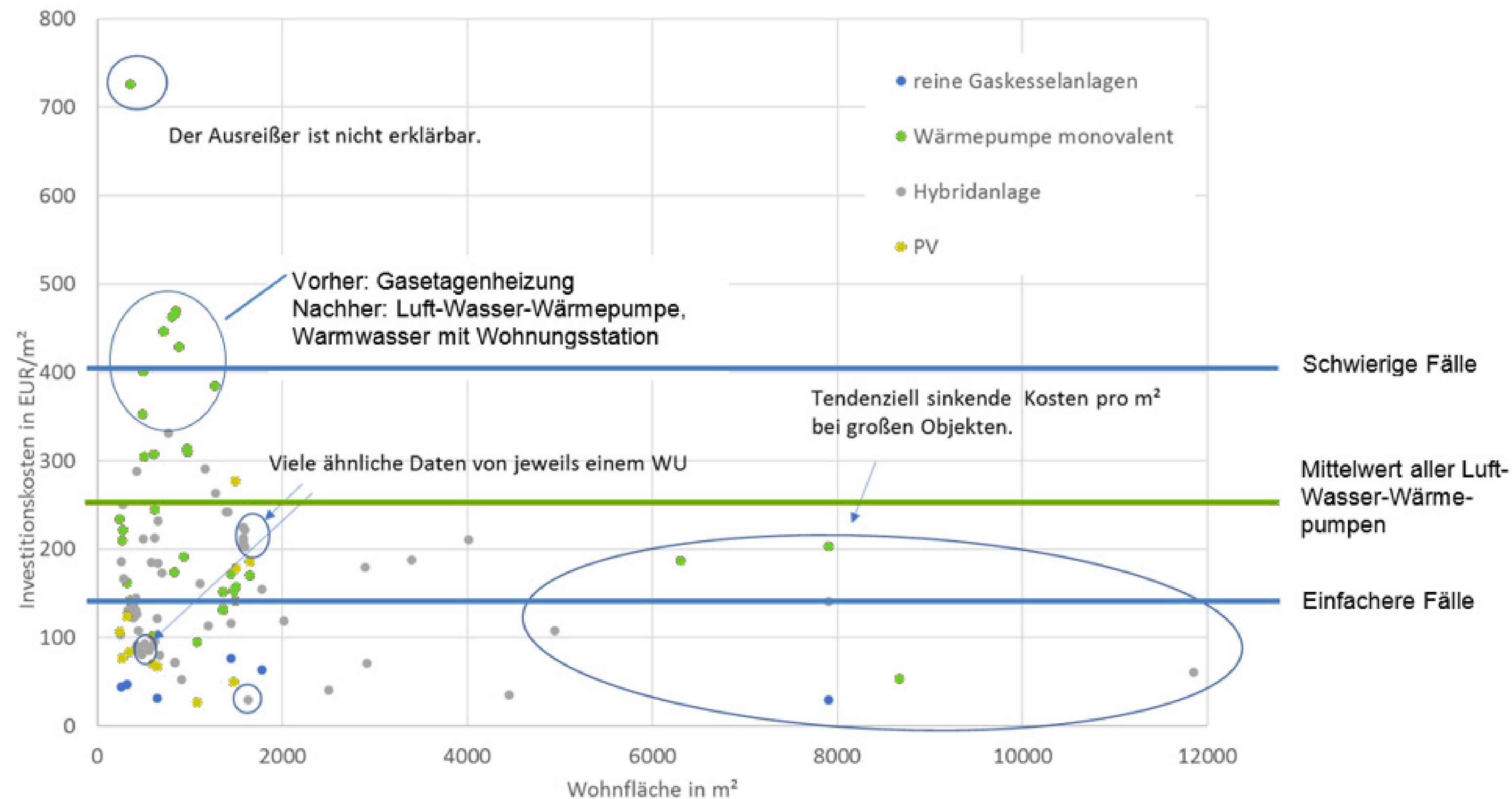
Auf welche Energieträger setzen Sie bei aktuellen und kurzfristig geplanten Modernisierungen und Neubaumaßnahmen?  
[Mehrfachantworten möglich]



Quelle: Aktuelle Mitgliederbefragung NRW.BANK, August 2023

# Investitionskosten von Wärmepumpen

Förderung und Modernisierungsumlage wirtschaftlich und sozial gerecht gestalten



Quelle: GdW-Erhebung zu Kostendaten von April/Mai 2023. Mit wenigen Ausnahmen Kosten aus den Jahren 2022 und 2023. Gesamtkosten der Investition, Fördermittel nicht berücksichtigt. Es mischen sich Angebotspreise mit abgerechneten Projekten. Nur Heizungssystem, keine energetische Sanierung. Planungskosten teilweise enthalten, öfter liegen darüber keine Informationen vor. Wärmepumpen – monovalent wie hybrid – Luft-Wasser-Wärmepumpen. Daten bundesweit verteilt. Keine Korrektur nach Regionalfaktoren.

# Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?

## Ein reales Beispiel

Eine Wohnungsgenossenschaft mit

**1.737**

Wohnungen,

**117.345**

Quadratmeter Wohnfläche und

**31,8**

Millionen Euro Eigenkapital ...

... heizt aktuell zu **86 %** mit Gas, **2 %** mit Öl, **1 %** mit Holz und **11 %** mit Strom (nach aktuellem Strommix).



Somit stößt sie

**3.520,35**

Tonnen Kohlendioxid pro Jahr in den Beständen aus.

→ Bis 2045 soll dieser Wert auf null fallen.

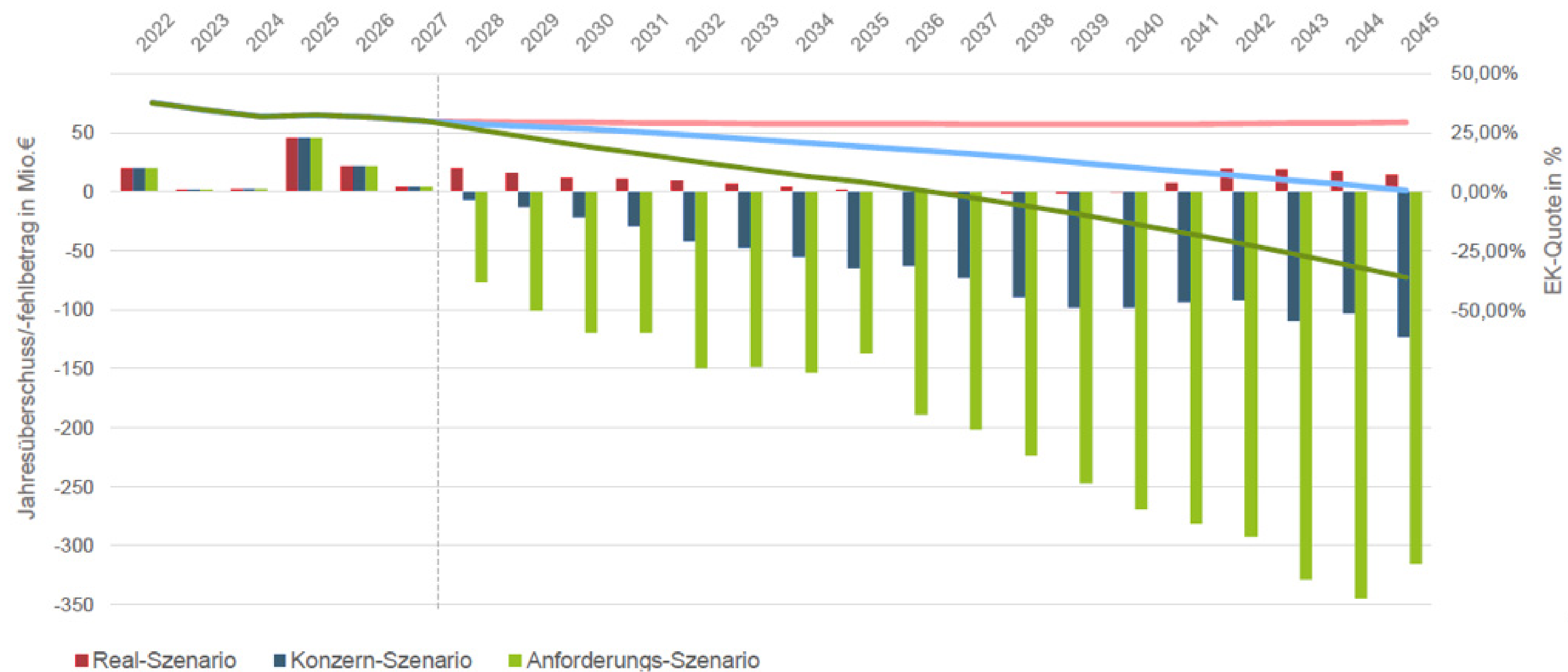
**29,3**

Millionen Euro müsste sie investieren, um ihren Bestand vollständig mit Wärmepumpen auszustatten (ohne Förderung).

→ Dies entspricht 92 % ihres Eigenkapitals.

# Wohnungswirtschaftliches Überforderungsszenario?

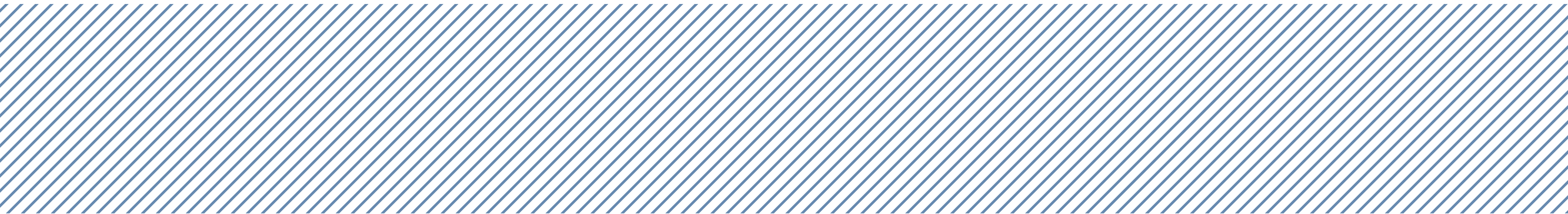
Entwicklung Jahresüberschuss und EK-Quote ohne zusätzliche Zuschüsse



Quelle: IW.2050

# Wohnungs- und baupolitische Vorgaben

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)



# EU-Gebäuderichtlinie

## (Energy Performance of Buildings Directive)

EU-Gebäuderichtlinie soll europaweit Sanierungsrate für Gebäudebestand deutlich erhöhen

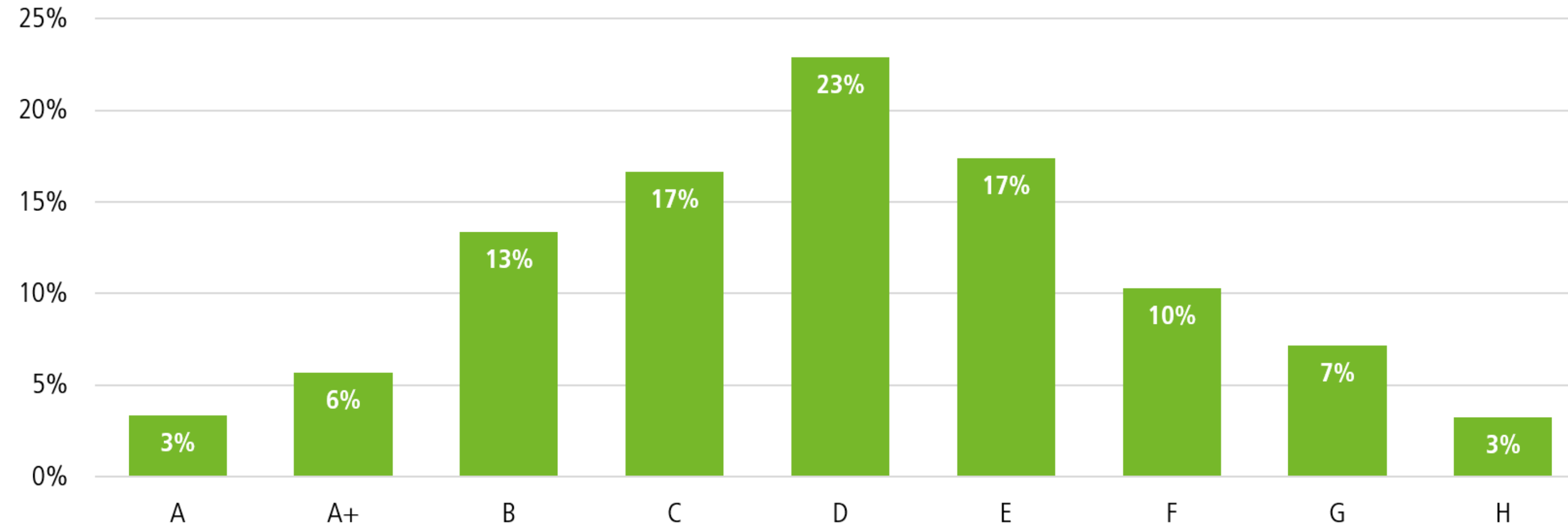
- Am 14. März 2023 hat das EU-Parlament einer überarbeiteten Fassung des Kommissionsvorschlags zugestimmt
- Bis 2030 sollen alle Gebäude den Energieeffizienzstandard E haben, bis 2033 Effizienzklasse D
  - In Deutschland sind 45 Prozent der Wohngebäude betroffen
  - Investitionsvolumen laut GdW mindestens 125 Mrd. Euro p.a.
- Ab 2028 müssen alle neugebauten Gebäude emissionsfrei sein
- Im September werden die Trilogverhandlungen mit Kommission, Parlament und Rat nach der Sommerpause fortgesetzt

	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
CY				0,5	1	1,5	2	2,5	3	3+		
CZ				0,5	0,75	1	1,5	2	2,5	2,5+		
DK			27	30.0 + 1,000/ m2	52.5 + 1,650/ m2	70.0 + 2,200/ m2	110 + 3,200/ m2	150 + 4,200/ m2	190 + 5,200/ m2	240 + 6,500/ m2	240 + 6,500/ m2	
EE				105	125	150	180	220	280	340+	341	
FI				110 - 0,2 *Y	215 - 0,6 *Y	252 - 0,6 *Y	332 - 0,6 *Y	462 - 0,6 *Y	532 - 0,6 *Y	532 - 0,6 *Y+		
FR				70	110	180	250	330	470	470+		
DE				25	50	75	100	125	150	175	200+	250
GR				0,33	0,5	1	1,41	1,82	2,27	2,73	2,73+	
HU			0,4	0,6	0,8	1	1,3	1,6	2	2,5	3,1	4
IE			25	50	75	150	225	300	380	450	450+	
IT		0,4	0,6	0,8	1	1,2	1,5	2	2,6	3,5	3,5+	
LV				40	60	80	100	150	150+			
LT			C1 < 0.3; C2 ≤ 0.70;	C1 < 0.5; C2 ≤ 0.80;	C1 < 0.7; C2 ≤ 0.85;	C1 < 1; C2 ≤ 0.99;	C1 < 1.5;	C1 < 2;	C1 < 2.5;	C1 < 3;	C1 ≥ 3+	
LU				45	95	125	145	210	295	395	530	
MT												
NL	0	50	75	105	160	190	250	290	335	380	380+	
PL												

Background information on EPCs, calculation methodologies and taxonomy, Table 1: EPC labels across the EU (2023)

# Mittlere Energieeffizienzklassen überwiegen

Wie hoch ist der Anteil der jeweiligen Energieeffizienzklassen an ihrem Gebäudebestand?



**Hinweis:**

In der Darstellung wurden die unterschiedlichen Größen der Wohnungsbestände der Unternehmen nicht berücksichtigt. Somit lassen die prozentualen Verteilungen keine genauen Rückschlüsse auf den gesamten Gebäudebestand zu.

78 % der getroffenen Angaben zu den Energieeffizienzklassen beruhen auf einer Bestandsanalyse der Wohnungsunternehmen, 22 % auf einer groben Schätzung

n=54

Quelle: NRW.BANK, August 2023

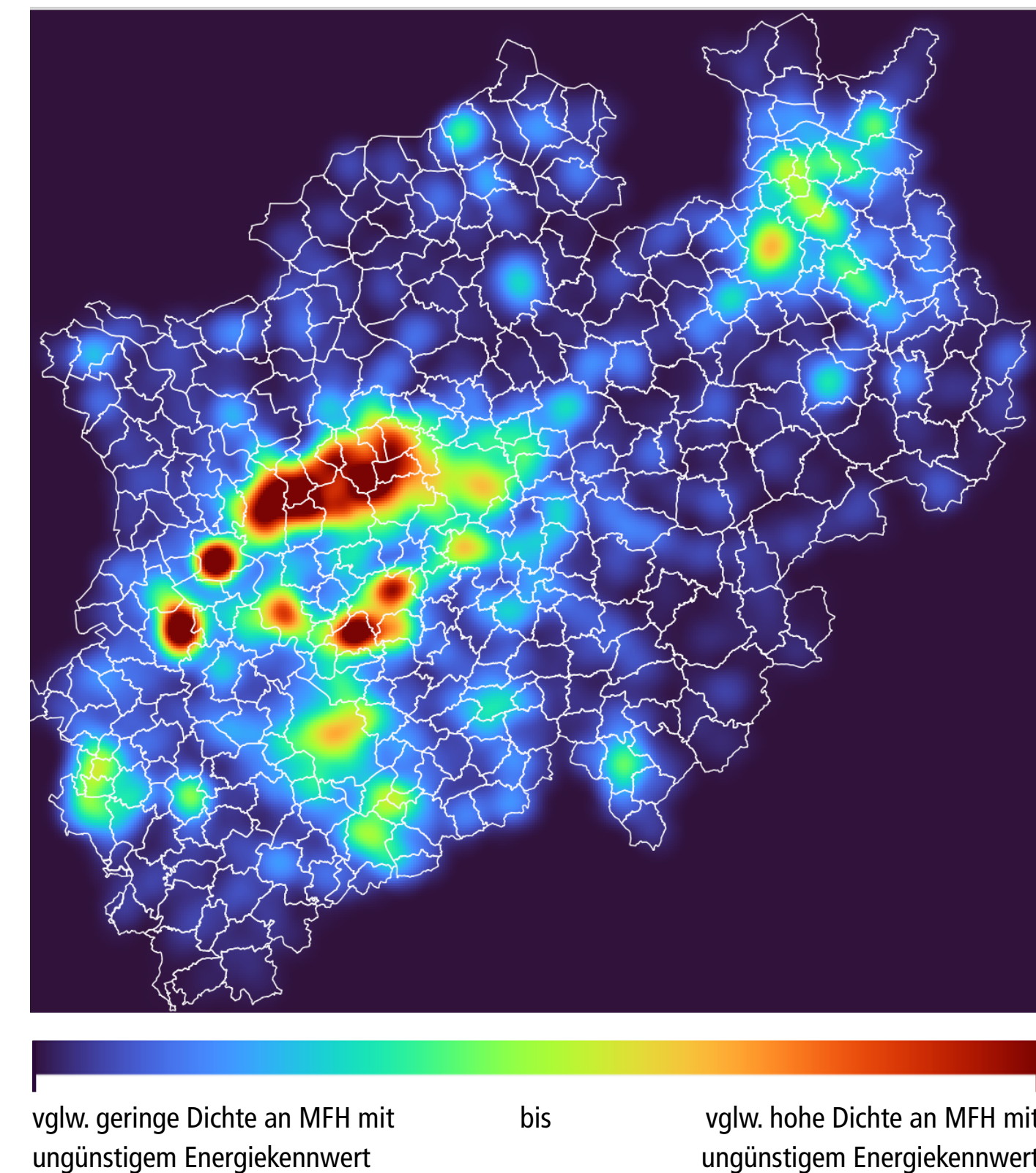


# Mehrfamilienhäuser nach Altersklassen

## Räumliche Verteilung

- Den Angebotsdaten nach zu urteilen, entfällt der energetisch ungünstigste Gebäudebestand im MFH-Segment auf das Ruhrgebiet, Krefeld, Mönchengladbach sowie Wuppertal und Solingen.
- Die Metropolen in der Rheinschiene schneiden dagegen auf der Angebotsseite vergleichsweise gut ab.
- In den ländlichen Regionen NRWs sind Mehrfamilienhäuser eher unterrepräsentiert und fallen daher nicht so stark ins Gewicht.

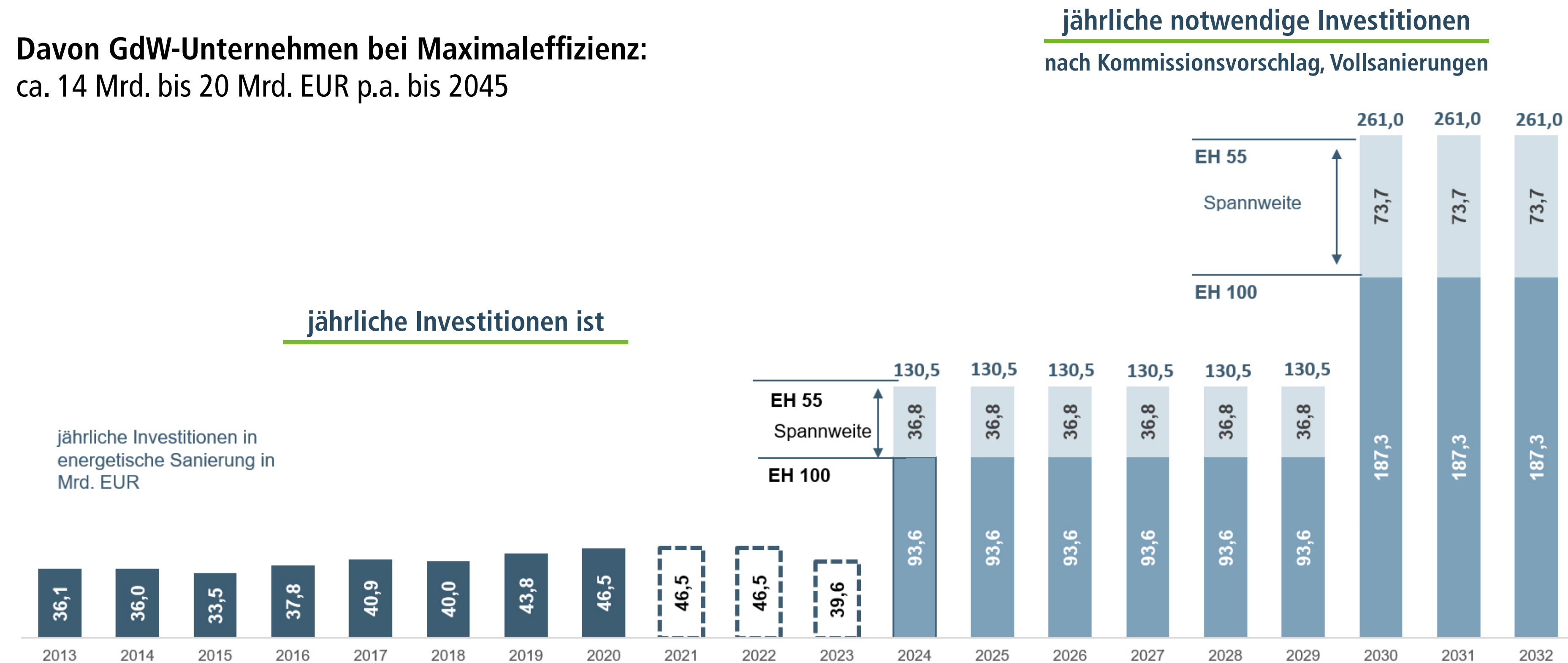
Quelle: InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH



# Auswirkungen der EPBD-Richtlinie

## Jährliche notwendige Investitionen nach Kommissionsvorschlag

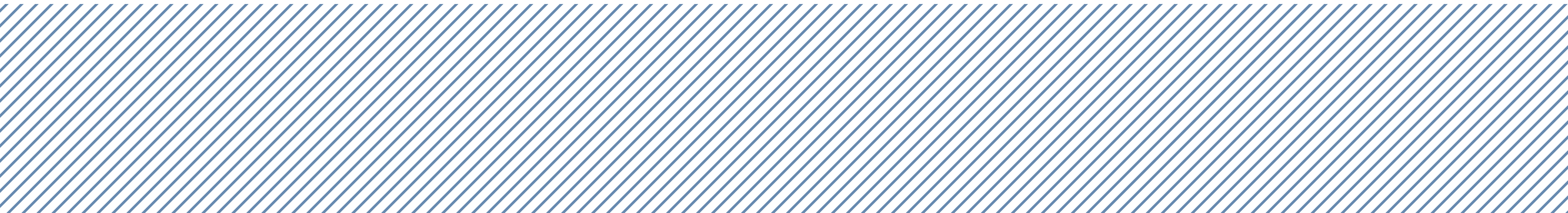
Davon GdW-Unternehmen bei Maximaleffizienz:  
ca. 14 Mrd. bis 20 Mrd. EUR p.a. bis 2045



**Modellrechnung:** Keine EU-Klasse G mehr im Markt ab 2030 (15 %) und - keine EU-Klasse F mehr im Markt ab 2033 (noch mal 15 %) d.h. bis 2033 werden 30 % der Gebäude energetisch saniert.  
Angenommener Zielstandard sind in Deutschland typische (EH 100) bzw. teilweise politisch geforderte (EH 55) Sanierungsniveaus  
**Quelle:** Bauvolumenrechnung des DIW; BBSR Online-Publikation 32/2021, eigene Schätzung (2021-2023); Modellrechnung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

# Marktsituation

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ihre Wirkung



# Dynamische Entwicklungen auf mehreren Ebenen

 Baupreissteigerung

 Energiepreissteigerung

 Fachkräftemangel

 Zinswende

 Lieferengpässe

 Baulandmangel

# Entwicklung Baupreise für Wohngebäude in NRW (im Vergleich zum Vorjahr)

- Der Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) lag im Mai 2023 bei 150,5 % (+7,7 %)
- Preistreiber im Bereich Rohbauarbeiten waren die Preise für Gerüstarbeiten (+9,8 %) und für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+10,8 %).
- Bei den Ausbauarbeiten waren Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+16,0 %) sowie Betonwerksteinarbeiten (+22,8 %) die Preistreiber

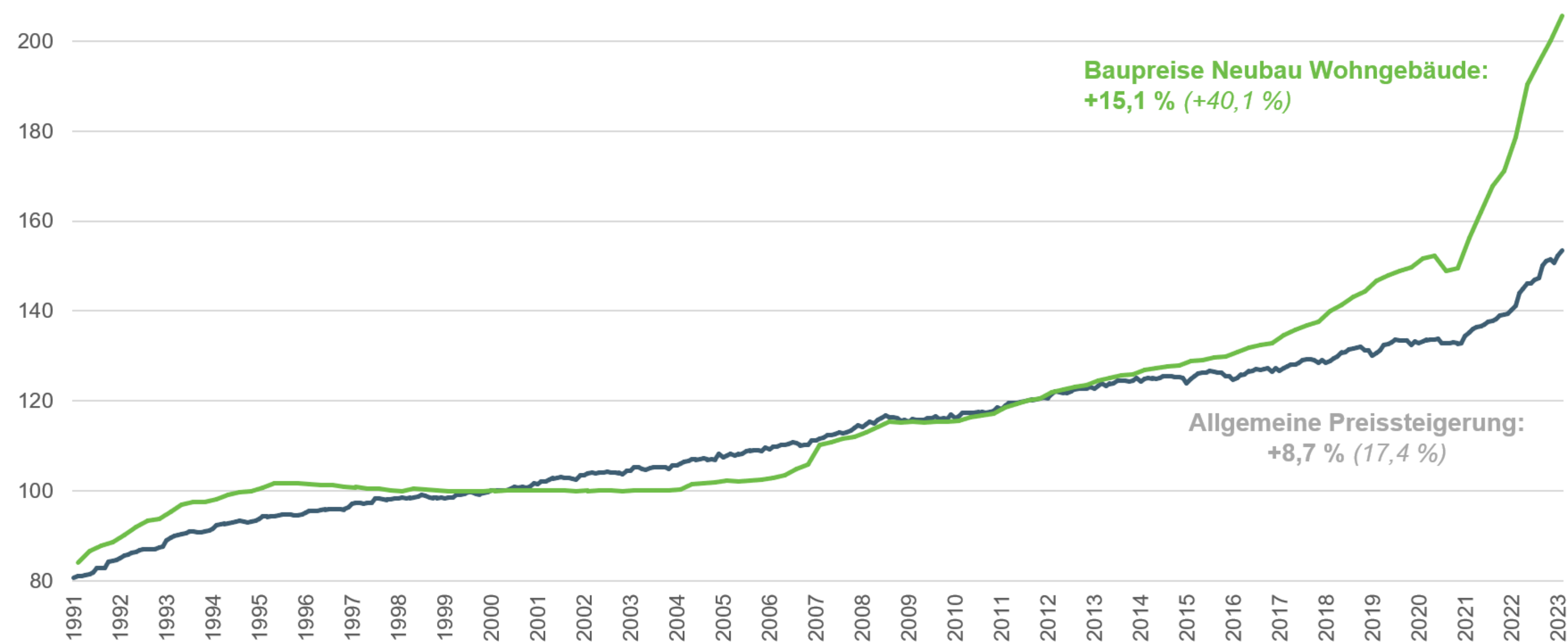
## Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk):

Jahr	Monat bzw. Jahres- durchschnitt (JD)	Wohn- gebäude	Nichtwohngebäude		Sonstige Bauwerke	
			Büro- gebäude	gewerbliche Betriebs- gebäude	Straßenbau	Ortskanäle
2015 = 100						
2023	Mai	150,5	152,9	154,3	164,5	162,4
	Februar	149,4	151,9	153,3	161,9	160,1
2022	JD	139,8	142,2	144,0	148,5	148,3
2022	November	144,7	147,5	149,3	156,1	154,6
	August	142,5	145,2	147,1	152,2	151,4
	Mai	139,7	142,0	144,1	147,7	147,5
	Februar	132,2	134,1	135,4	137,8	139,5

Quelle: IT.NRW, 13. September 2022, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17. Reihe 4, 5/2022, S.8

# Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden

## im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1.Quartal. 2000=100.

# Steigende Kosten für Baumaterialien

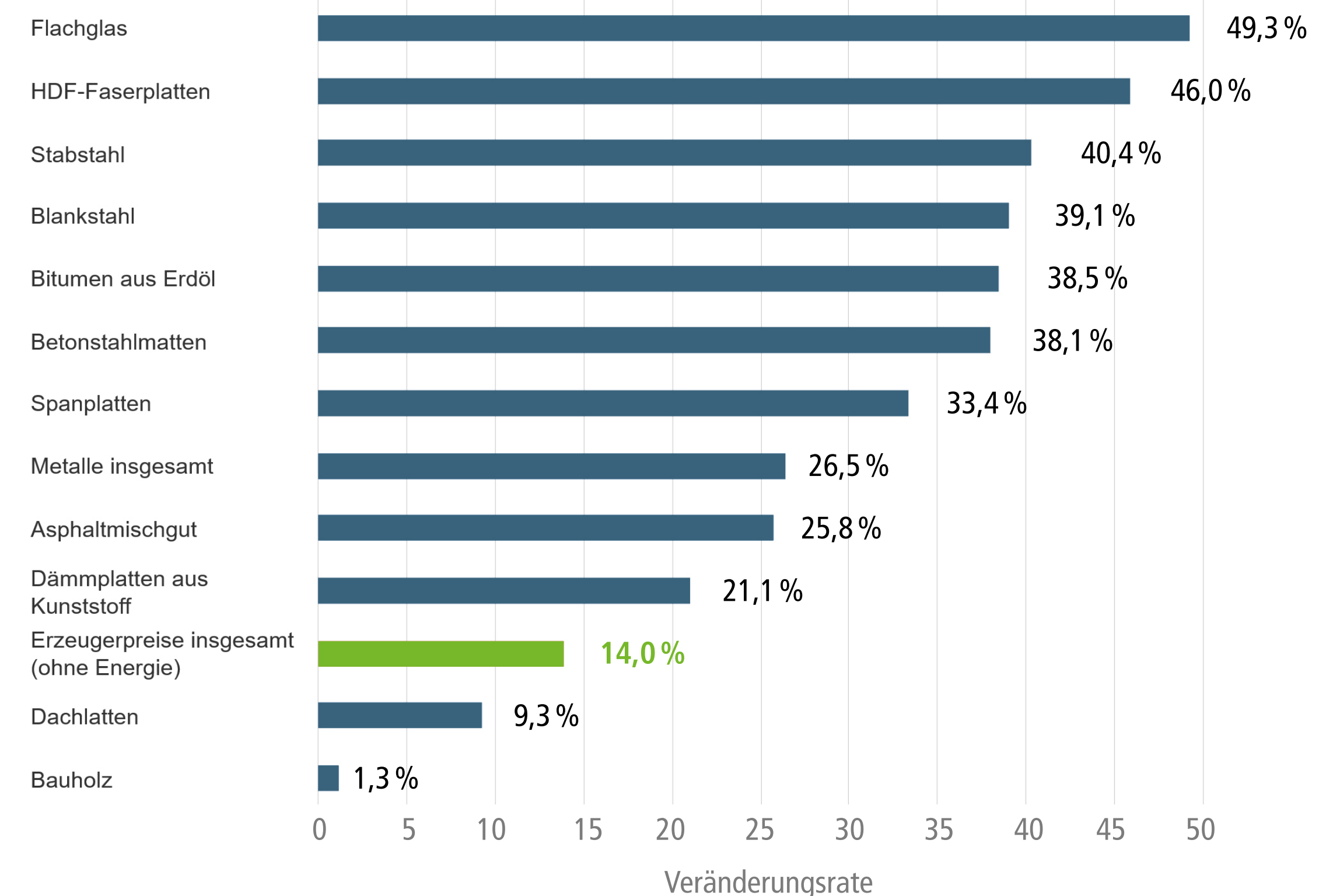
## Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022

Nahezu alle Baumaterialien waren im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus.

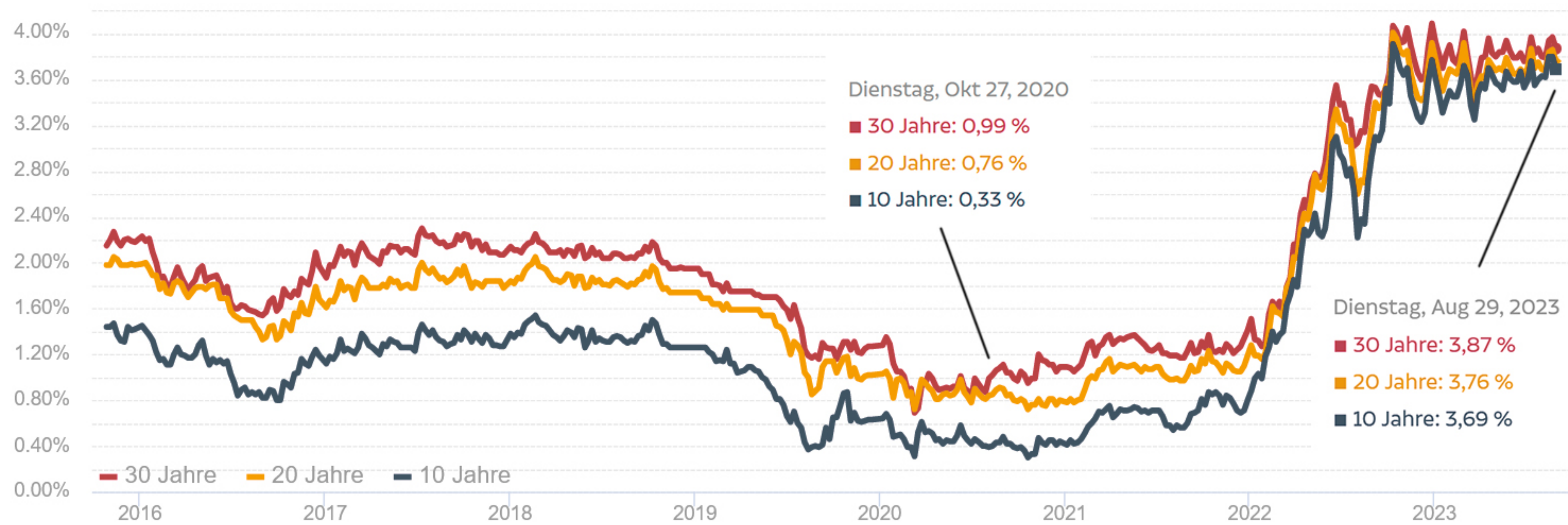
- So verteuerten sich besonders Baustoffe wie **Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas**, die energieintensiv hergestellt werden. Stahl wird oft in Verbindung mit Beton unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt.
- Metalle insgesamt waren 2022 um **26,5 % teurer als im Vorjahr**. Flachglas, was üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um **49,3 %** im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Februar 2023

Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in Prozent, Jahresdurchschnitt



# Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung

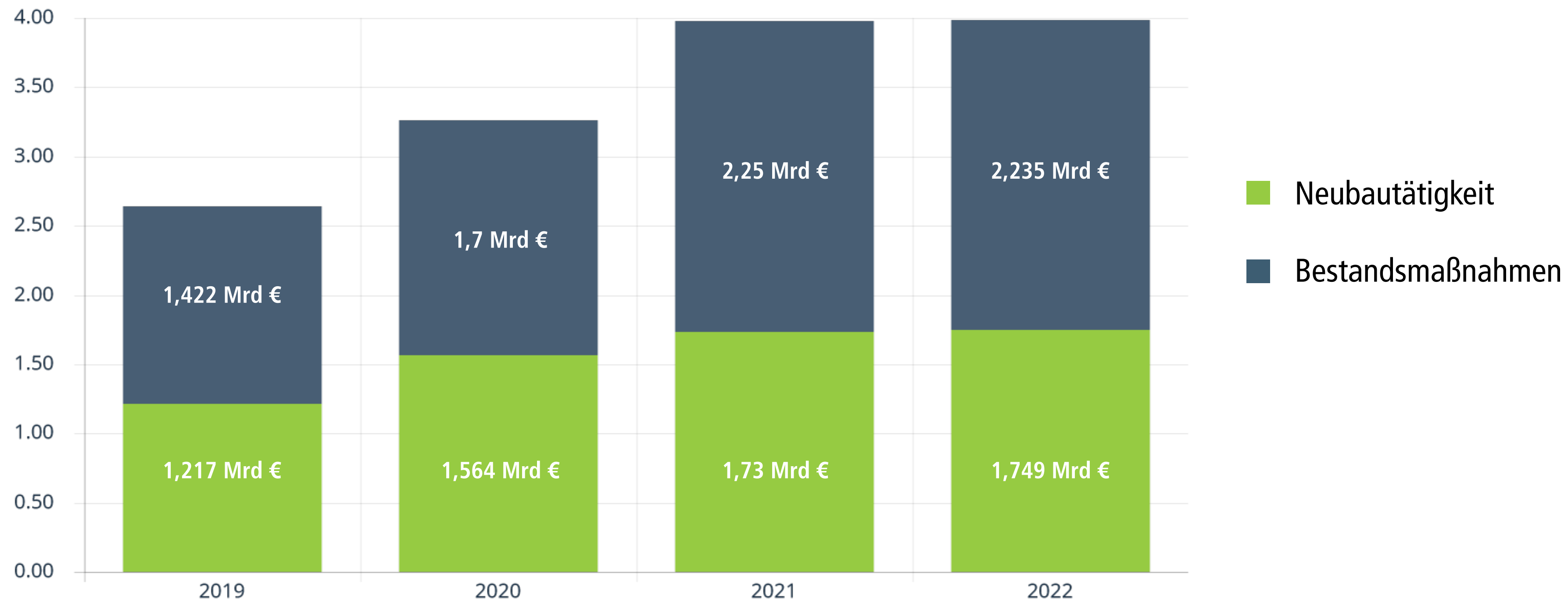


Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG und Europäische Zentralbank EZB



# Investitionen in Mietwohnungsneubau und Bestandsmodernisierung

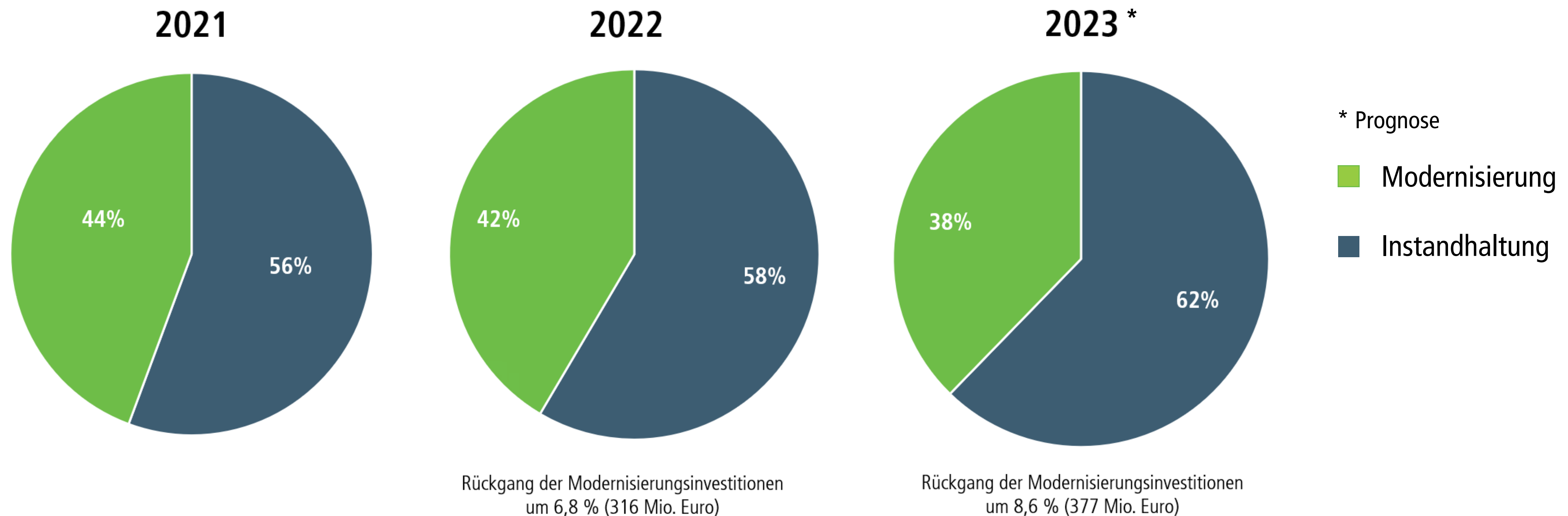
Nachdem die Investitionen in den Jahren 2019 bis 2021 stark gestiegen waren, stagnieren sie 2022, allerdings auf hohem Niveau. Zwischen 2016 und 2022 hatte noch fast eine Verdopplung der Investitionen in Neubau und Bestand stattgefunden.



Quelle: VdW-Mitgliederstatistik 2022, Investitionen 2019 bis 2022 in Mrd. Euro

# Bestandsinvestitionen

## Deutliche Verschiebung von Modernisierung zur Instandhaltung



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

# VdW-Mitglieder: Rückgrat des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus in NRW

	Förderung Mietwohnraum Gesamt		Wohnraumförderung VdW-Mitglieder		Anteil VdW-Mitglieder	
	Engagement in Euro	Wohnungen	Engagement in Euro	Wohnungen	Engagement in Euro	Wohnungen
Mietwohnungsneubau	738.285.386	3.987	142.703.368	748	19,3 %	18,8 %
Modernisierungsförderung	271.778.895	2.610	215.379.364	1.888	79,2 %	72,3 %
Summe	1.010.064.281	6.597	358.082.732	2.636	35,5 %	40 %

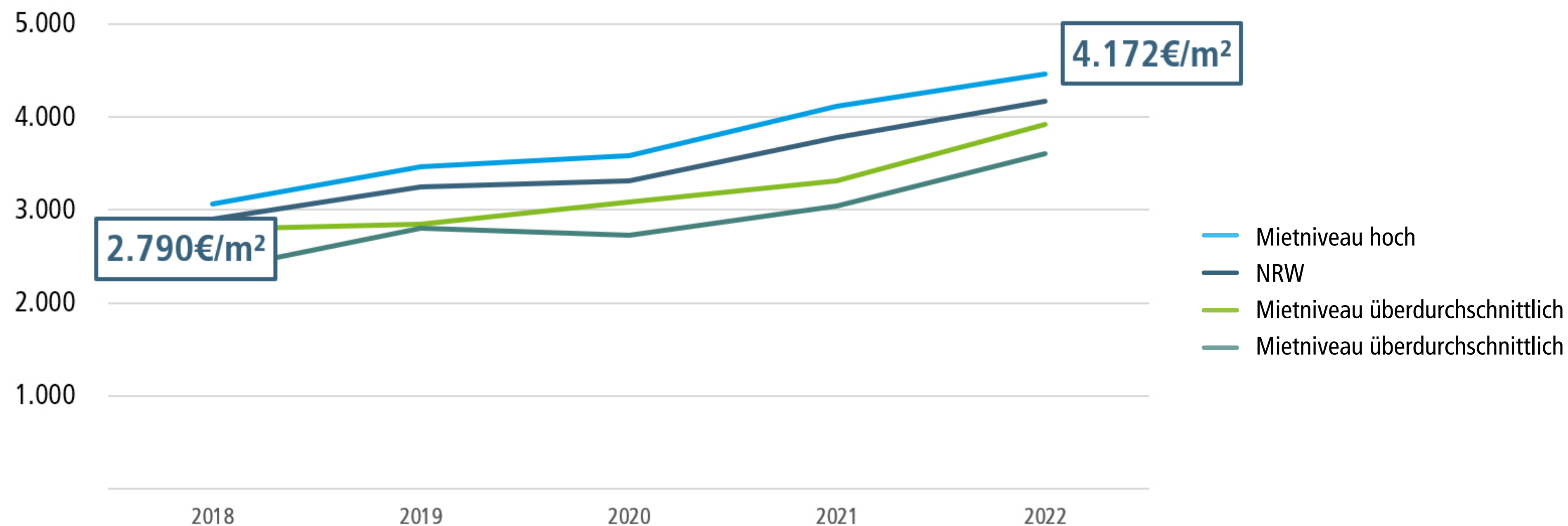
Im Jahr 2022 haben VdW-Mitglieder 40 % aller Wohnungen verantwortet, die durch die Wohnraumförderung NRW mit einer Mietpreisbindung belegt wurden. Schwerpunkt bildete dabei die Modernisierung. Mit 215,38 Millionen Euro hat sich der Mittelabruf durch unsere Mitglieder in diesem Programm im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.

Quelle: NRW.BANK

# Massiver Kostenanstieg im Mietwohnungsneubau

## Kosten der geförderten Wohnungen in €/m<sup>2</sup>

Die Kosten für eine geförderte Wohnung sind seit 2018 kontinuierlich angestiegen.






Quelle: NRW.BANK, Mai 2023

# Entwicklung theoretische Mieten

## Angespanntes Wohnungsmarktszenario

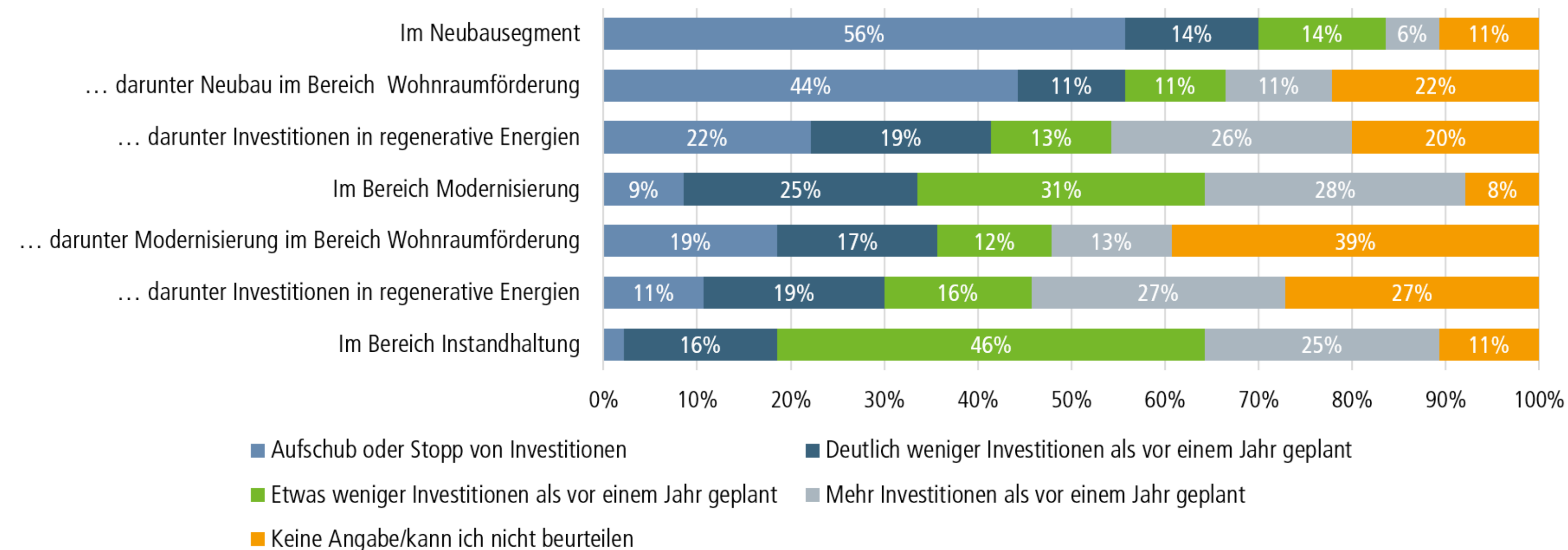
Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG20223 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023 	Auswirkung Zinsänderung bis Prognose 2023 	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023 
<b>Miete nettokalt pro qm Wohnfläche</b>	<b>10,95 €</b>	<b>14,80 €</b> <span>+35% (+3,85 €)</span>	<b>13,33 €</b> <span>+22% (+2,38 €)</span>	<b>18,10 €</b> <span>+65% (+7,15 €)</span>
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%

Quelle: Modellrechnung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

# Baubedingungen führen vor allem im Neubau zu Investitionsstopps

Welchen Einfluss haben die aktuellen Baubedingungen zum jetzigen Zeitpunkt auf Ihre bereits geplanten Investitionen?



Quelle: NRW.BANK, August 2023

n=140

# Konsequenz: Baugenehmigungen deutlich rückläufig

Im ersten Halbjahr 2023 erteilten die nordrhein-westfälischen Bauämter Baugenehmigungen für 21.211 Wohnungen.

→ Das entspricht einem Rückgang von 32,6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Baugenehmigungen für Wohnungen in NRW - 1. Halbjahr 2020 bis 2023				
Jahr (jeweils Januar bis Juni)	Baugenehmigungen in NRW 2020 bis 2023			
	- jeweils im ersten Halbjahr -			
	Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup> (Wohn- und Nichtwohngebäude)	darunter Wohnungen in neugebauten		
		Ein- familienhäusern	Zwei-	Mehr- <sup>2)</sup>
2020	28 744	6 446	1 796	16 723
2021	30 628	7 097	2 276	16 981
2022	31 484	5 911	2 366	18 646
2023	21 211	3 657	1 058	12 431
<b>Zu- bzw. Abnahme<sup>3)</sup></b>	-32,6 %	-38,1 %	-55,3 %	-33,3 %

1) einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

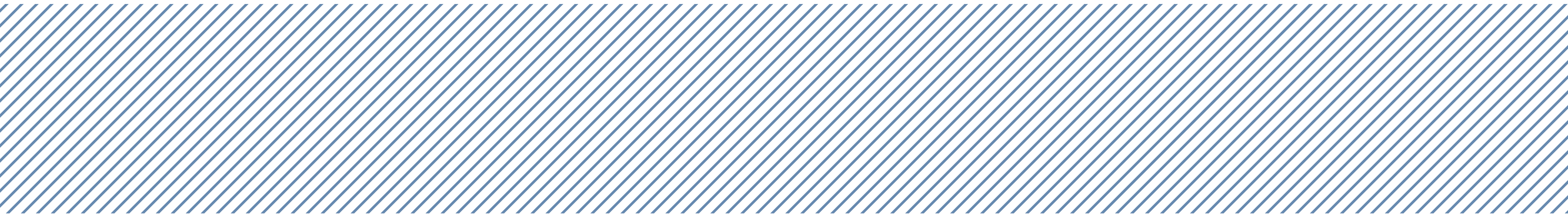
2) einschl. Wohnheimen

3) 1. Halbjahr 2023 gegenüber 1. Halbjahr 2022

Quelle: IT.NRW, August 2023

# Bezahlbares Wohnen?

Die Wohnkostenbelastung ist hoch





# Energiekostenbelastung steigt erheblich

Die Kosten für Wärmeenergie haben sich in allen Einkommensgruppen im Jahr 2022 gegenüber 2021 fast verdoppelt.

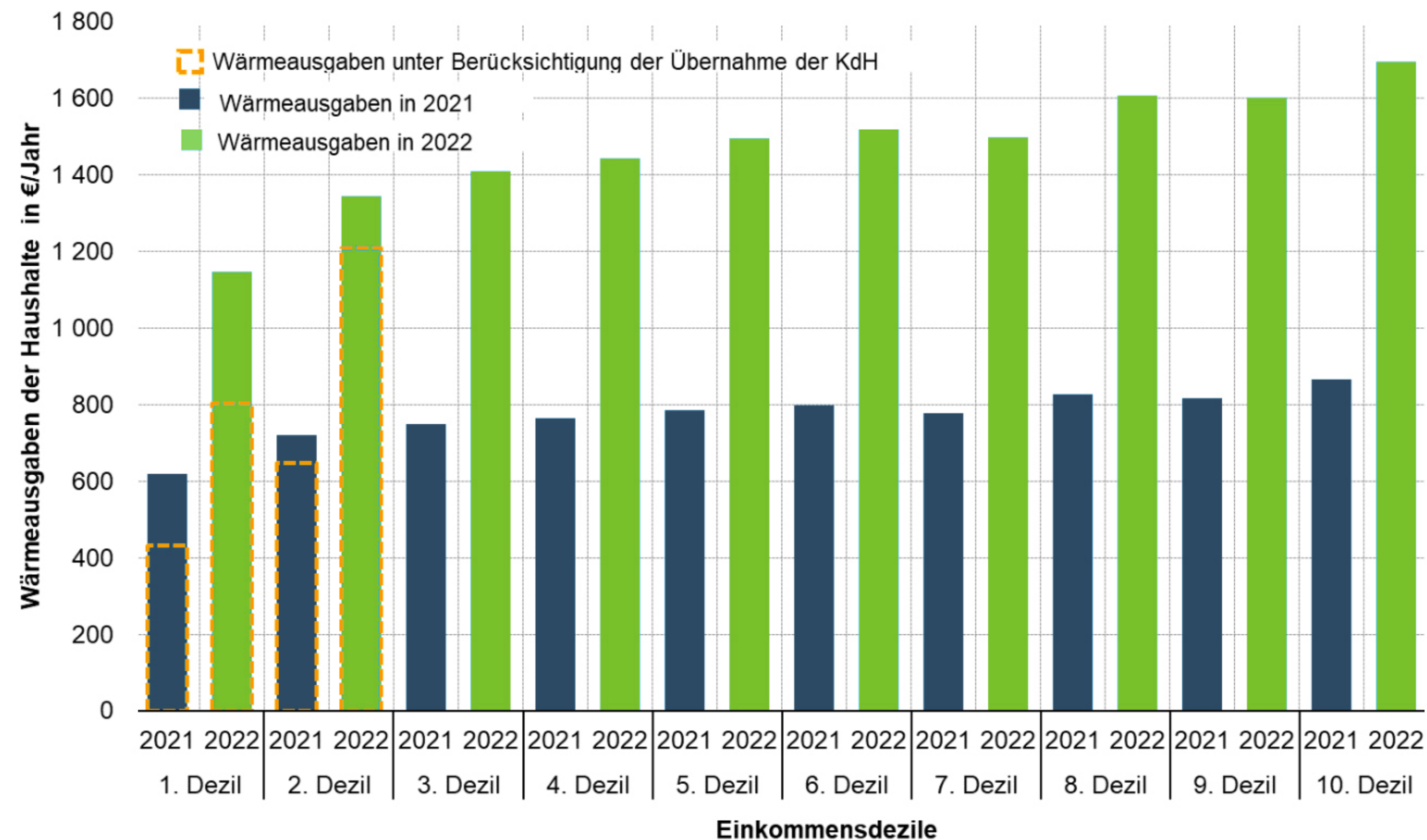
Während im Jahr 2021 Mieterinnen und Mieter **772 Euro** pro Jahr bzw. 64 Euro pro Monat für Wärmeenergie ausgegeben haben, so waren es 2022 **1477 Euro** pro Jahr bzw. 123 Euro pro Monat.



Quelle: Studie zur Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, Öko-Institut e.V. 06/2023

# Ausgaben für Wärmeenergie von Mieterinnen und Mietern nahezu verdoppelt

## 2021 gegenüber 2022



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018, eigene Berechnungen

# Energiepreisentwicklung

## Energieprodukte binnen Jahresfrist um 5,7 % teurer

Die Preise für Energieprodukte lagen im Juli 2023 um 5,7 % über dem Niveau des Vorjahresmonats (nach +3,0 % im Juni 2023 und +2,6 % im Mai).

- Dabei war insbesondere die Preisentwicklung von Strom auffällig. Strom war im Juli 2023 um **17,6 %** teurer als im Juli 2022, im Juni 2023 hatte die Zunahme gegenüber dem Vorjahr noch **10,5 %** betragen. Der starke Anstieg ist im Wesentlichen auf den Wegfall der EEG-Umlage zum 1. Juli 2022 zurückzuführen. Der dämpfende Effekt auf die Inflationsrate entfiel mit dem Berichtsmonat Juli 2023.
- Weiter verteuerten sich von Juli 2022 bis Juli 2023 feste Brennstoffe mit **+12,8 %** und Erdgas mit **+8,5 %** besonders stark. Unterdurchschnittlich erhöhten sich die Preise für Fernwärme (**+2,1 %**).

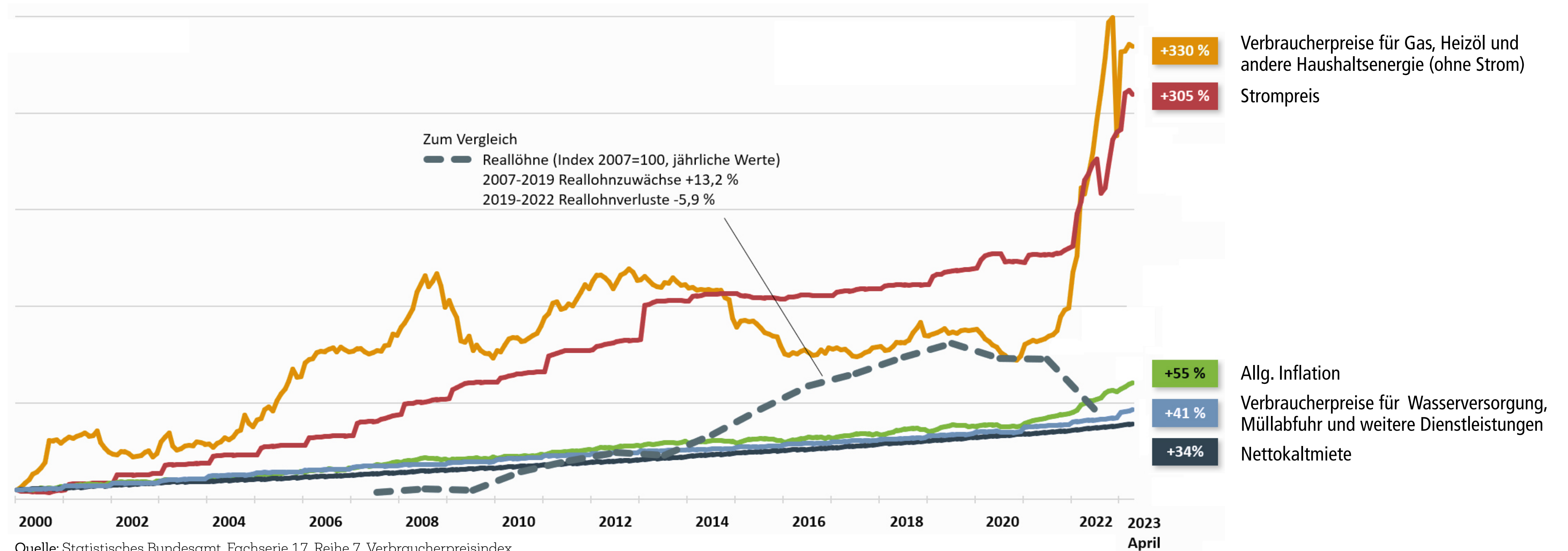
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), August 2023



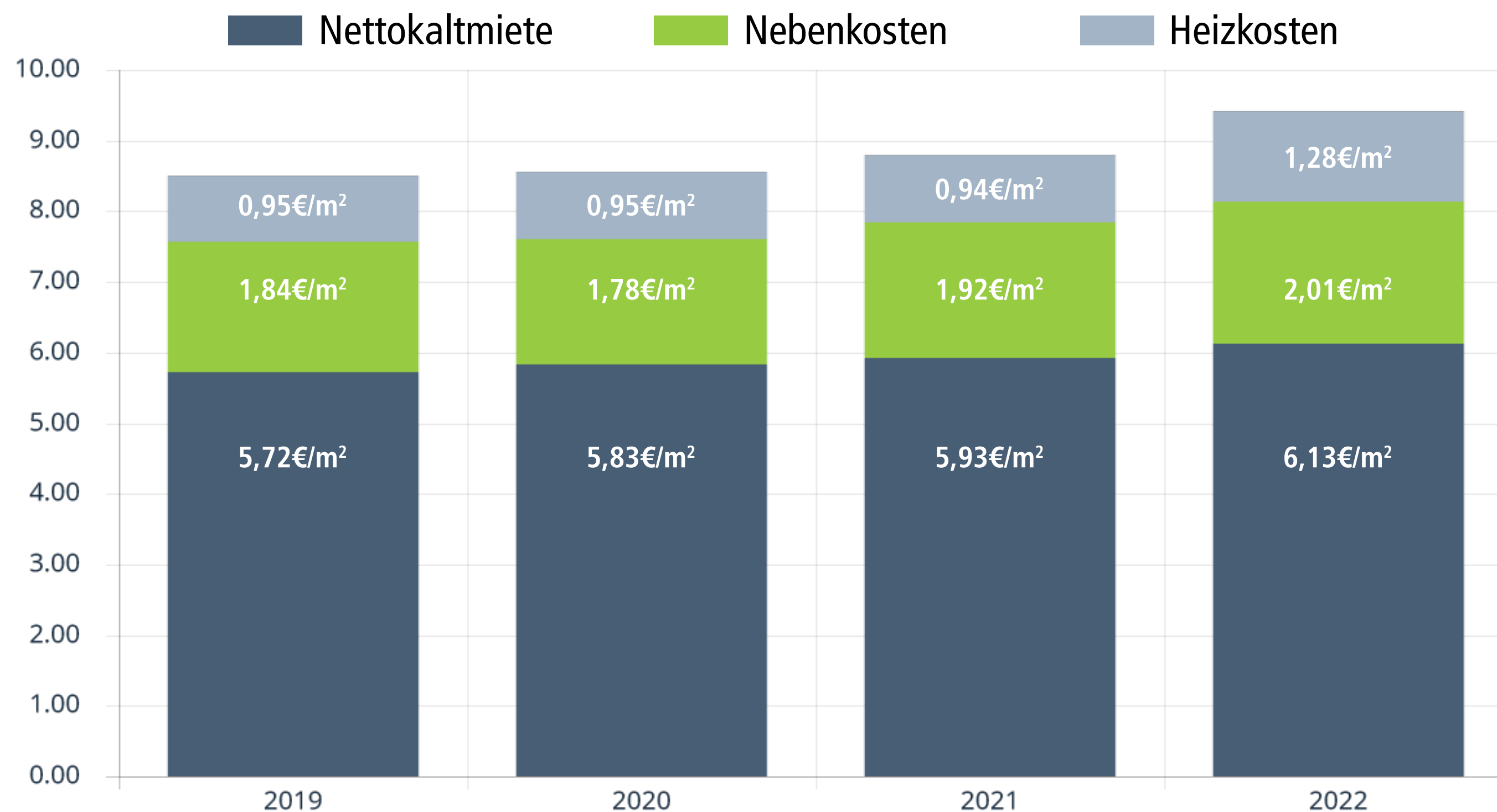
# Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

## Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Veränderung 01/2000 bis 04/2023 Index Januar 2000 = 100



# Mietpreisentwicklung (Bestandsmieten) der VdW-Mitglieder



Quelle: VdW-Mitgliederstatistik, Mietpreisentwicklung 2019 bis 2022 in Euro/qm

**6,13**

Bestandsmieten  
VdW-Mitglieder in  
Euro/qm (2022)

**7,00**

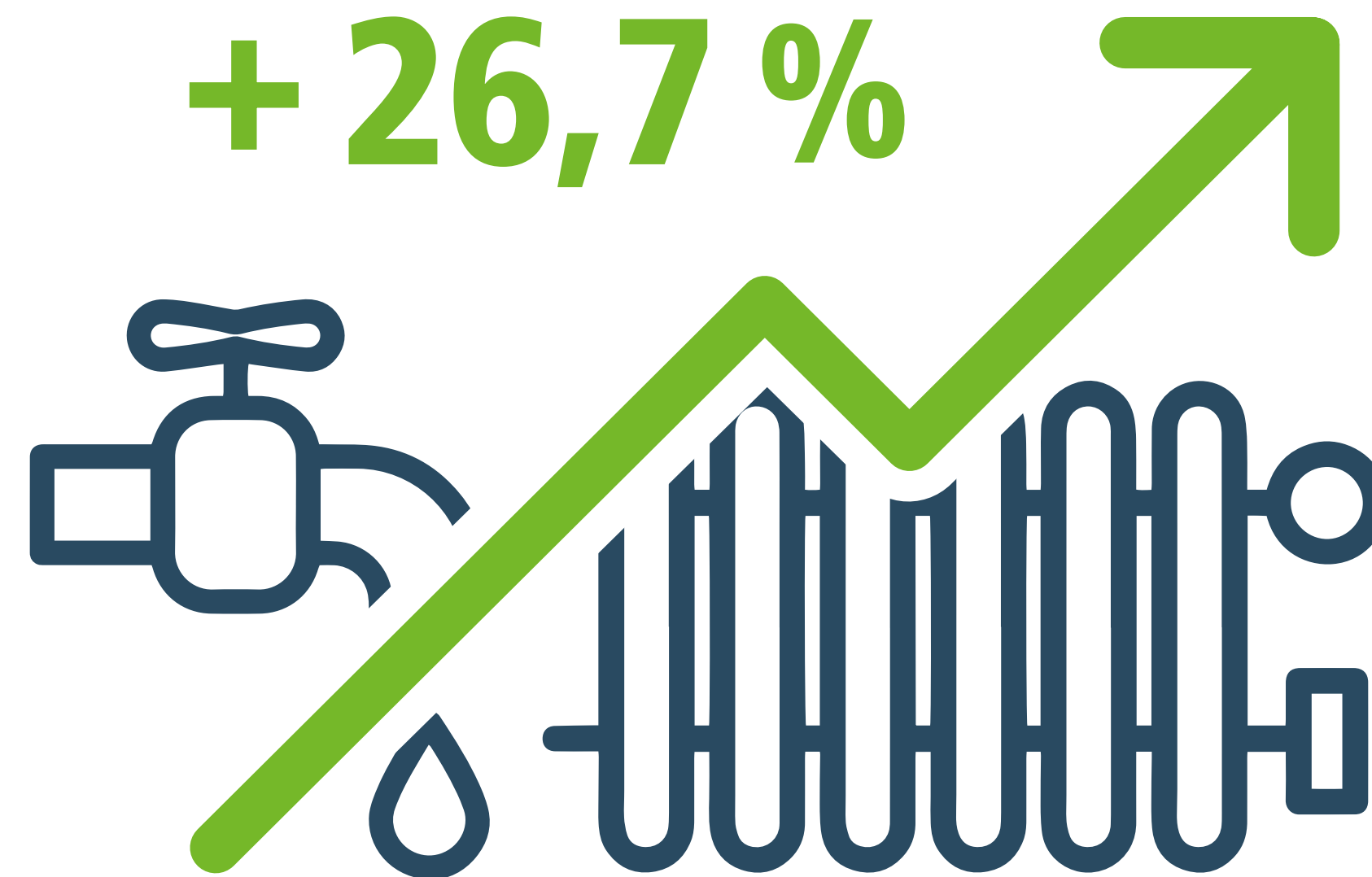
Bestandsmieten  
NRW in Euro/qm  
(2022, nach Mikrozensus)

# Nicht die Nettokaltmiete, sondern die Energiekostenbelastung ist hoch

Die gestiegenen Energiekosten werden für Mieterinnen  
und Mieter zur Belastung.

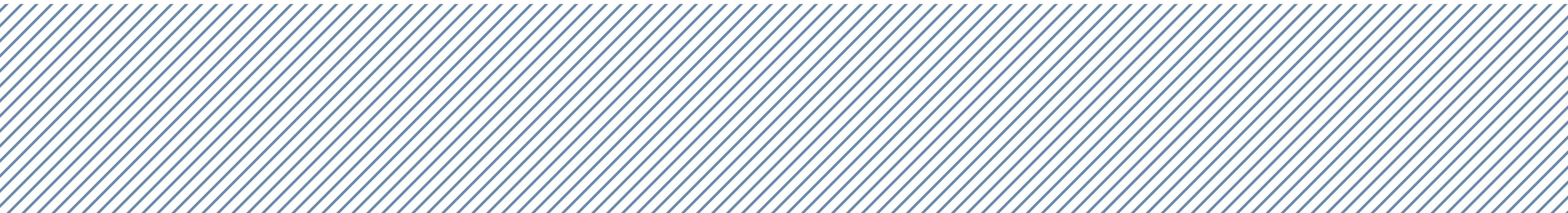
Die Vorauszahlungen für Heizung  
und Warmwasserbereitung stiegen  
im Zuge der Energiepreiskrise um  
26,7 % auf 1,28€/m<sup>2</sup>/Monat.

Quelle: VdW-Jahresstatistik 2022



# Fazit

## Unsere Forderungen



# Fazit

## Unsere Forderungen

- Es bedarf eines verlässlichen und auskömmlich finanzierten Fördersystems für den Heizungstausch.
- Mieterhaushalte und Wohnungswirtschaft dürfen bei der Förderung nicht benachteiligt und damit zu Verlierern der Energie- und Wärmewende gemacht werden.
- Eine Harmonisierung von GEG, BEG-Förderung sowie Wärmeplanungsgesetz ist zwingend notwendig.
- Eine ausreichende Förderung muss gesetzlich für mindestens zehn Jahre garantiert werden. Ohne bedarfsgerechte Förderung sind die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften nicht handlungsfähig.
- Quartiersansatz statt technischer Sanierungszwang: Die EU-Gebäuderichtlinie muss mit nationaler Gesetzgebung verzahnt werden – energetische Gebäudesanierung und Austausch der Heizungen müssen aufeinander abgestimmt sein.



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

VdW Rheinland Westfalen

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)

[presse@vdw-rw.de](mailto:presse@vdw-rw.de)

