

# Die Wohnungswirtschaft in Deutschland



Jahrespressekonferenz des GdW am 22. Juni 2021

## Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2020/2021

**Axel Gedaschko**

Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

## **SOZIALE VERANTWORTUNG JETZT!**

Sicher leben -  
Neues Wohnen gestalten!

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2020/2021

## Themen:

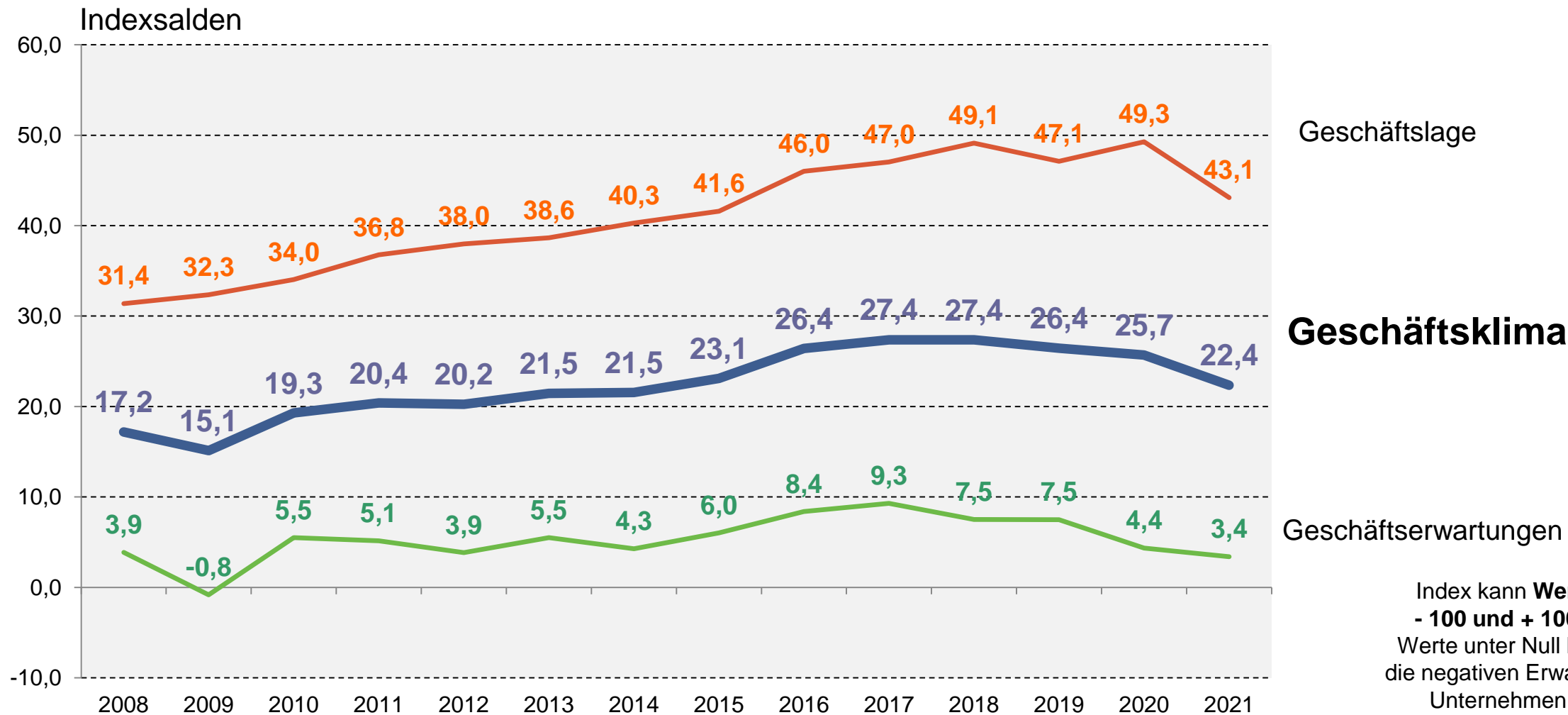
- ➔ Geschäftsklima & Investitionen: Welche Auswirkungen haben Politik, Corona und Preisentwicklungen auf die Investitionslage?
- ➔ Bautätigkeit: Wie viel wird gebaut? Warum reicht es nicht aus?
- ➔ Sozialer Wohnungsbau: Wie steht es um soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland?
- ➔ Baukosten: Wie entwickeln sich die Preise für den Wohnungsbau?
- ➔ Wohnkosten: Wie teuer ist das Wohnen in Deutschland wirklich? Wie entwickeln sich die Kosten?
- ➔ Neue Klimastrategie der Wohnungswirtschaft – Klima-Plus+-Förderung & Masterplan für bezahlbares Wohnen im Vorfeld der Bundestagswahl

## ➔ **Geschäftsklima & Investitionen: Welche Auswirkungen haben Politik, Corona und Preisentwicklungen auf die Investitionslage?**

- 1** | Corona, die unklare politische Lage und Kapazitätsengpässe haben Folgen:  
**Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft trübt sich ein.**
- 2** | **Die Wohnungsunternehmen sind der Neubau-Motor** – die Investitionen in neuen bezahlbaren Wohnraum steigen deutlich. Die Investitionen in bestehende Wohnungen stagnieren – wegen stark gestiegener Kosten und mangelnder Kapazitäten.
- 3** | Bauen wird immer teurer:  
**Es entstehen weniger Neubauten für mehr Geld.**

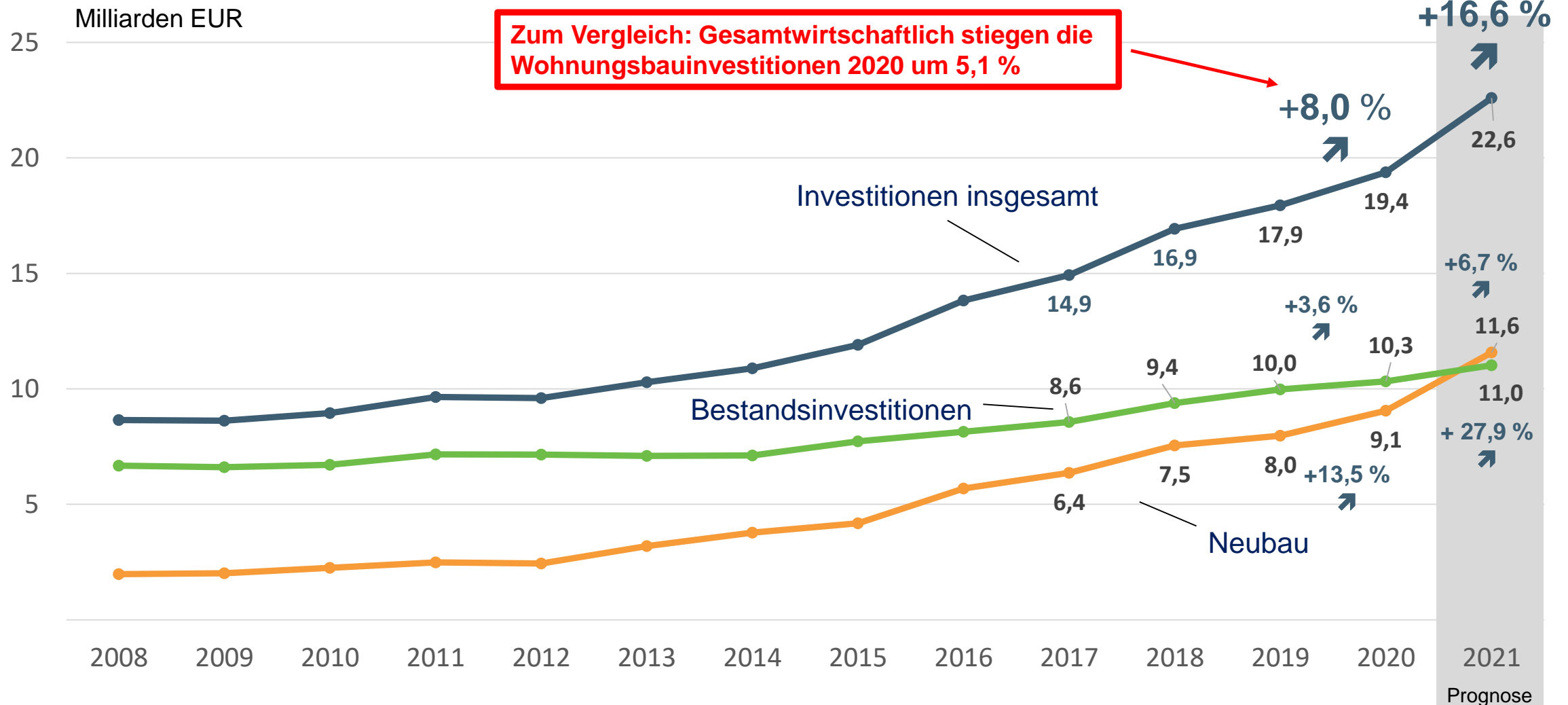
# Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland im Januar 2021

GdW-Geschäftsklimaindex sowie GdW-Geschäftslageindex, GdW-Geschäftserwartungsindex



# Entwicklung der Investitionsleistungen 2008 – 2021

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

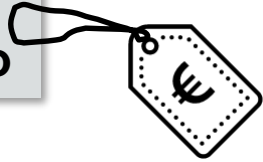


Quelle: GdW-Jahresstatistik 2020. Jahr 2021 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

# Neubauinvestitionen steigen auch bei den GdW-Unternehmen schneller als die Zahl der Fertigstellungen

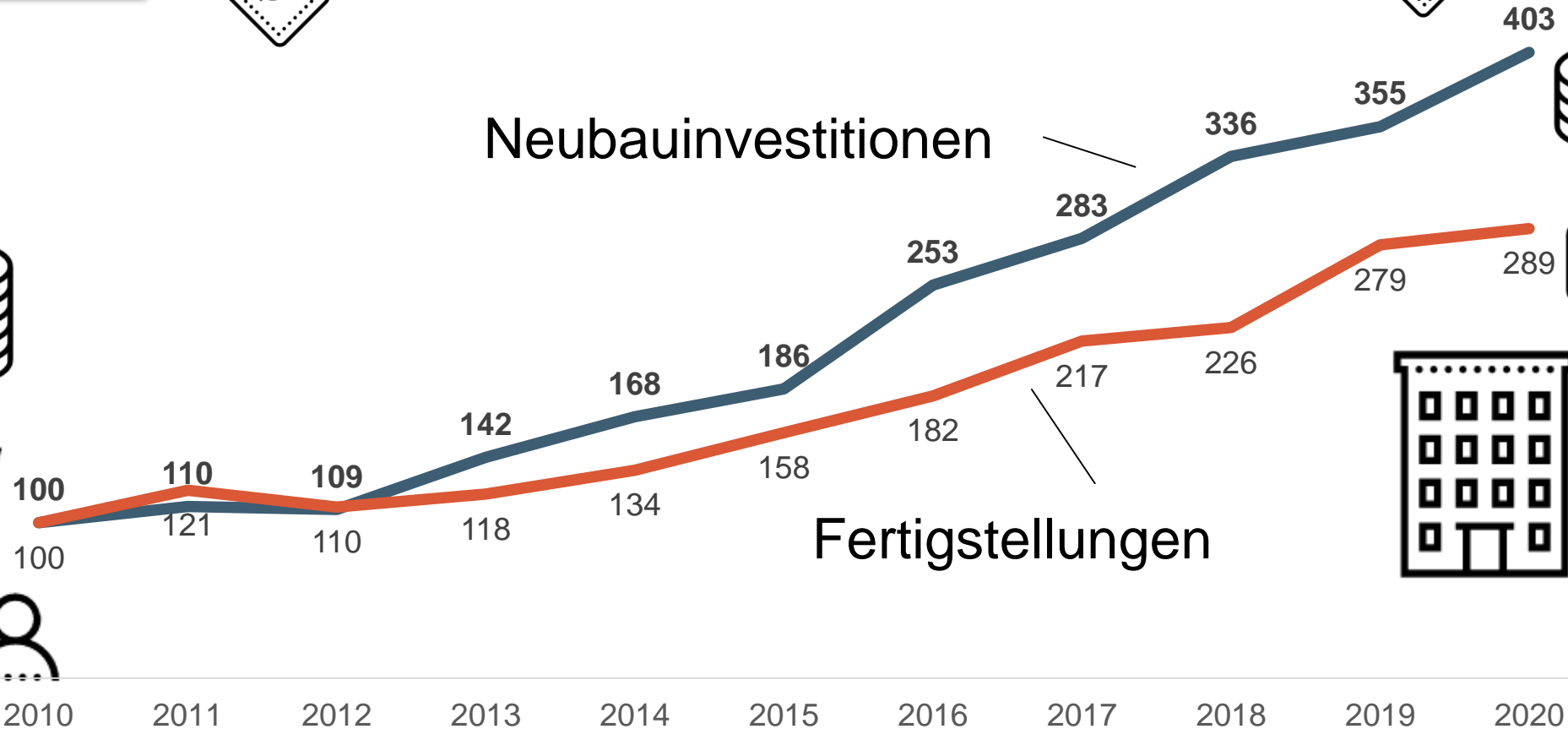
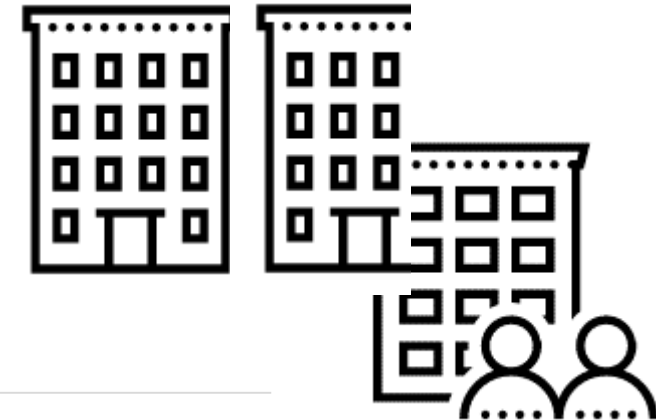
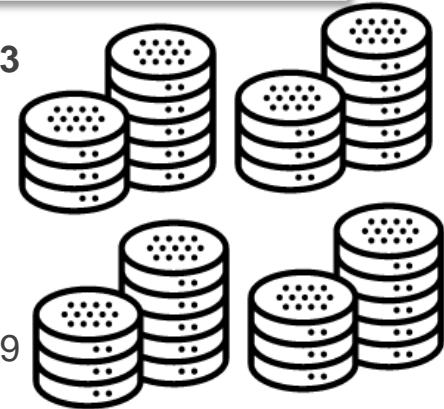
Indexwerte 2010=100

Pro WE  
204.000 Euro



Für den gleichen Investitionsbetrag gibt es 2020  
statt 100 Wohneinheiten nur noch  
72 Wohneinheiten

Pro WE  
284.000 Euro



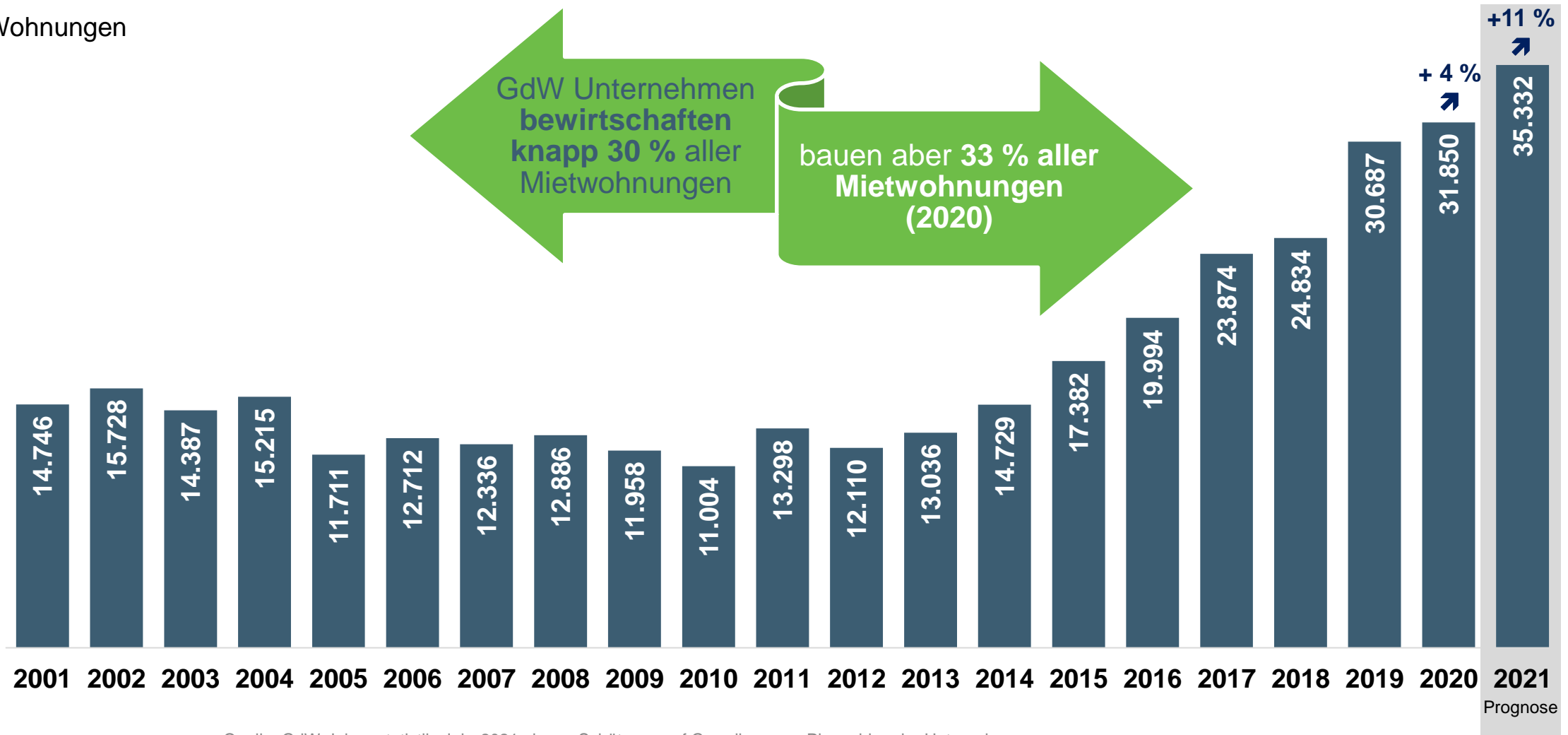
## ➔ Bautätigkeit: Wie viel wird gebaut? Warum reicht es nicht aus?

- 1 | Die Wohnungswirtschaft ist der Akteur für neue bezahlbare Mietwohnungen.**  
Die Wohnungsunternehmen wollen angesichts des hohen Wohnungsbedarfs noch mehr bauen, sie brauchen aber bessere Neubaubedingungen.
- 2 | Die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnungsbau bleiben schlecht.**  
Es werden zwar mehr Wohnungen geplant und genehmigt, aber durch langwierige Verfahren, Vorgabenflut etc. kommt es zu Verzögerungen bei Bau und Fertigstellung.
- 3 | Es fehlt Wohnungsbau für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen.**  
Der Anteil preisgünstiger Wohnungen am Gesamt-Neubauvolumen reicht bei Weitem nicht aus.

# Fertig gestellte Wohnungen 2001 – 2020

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Wohnungen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2021 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

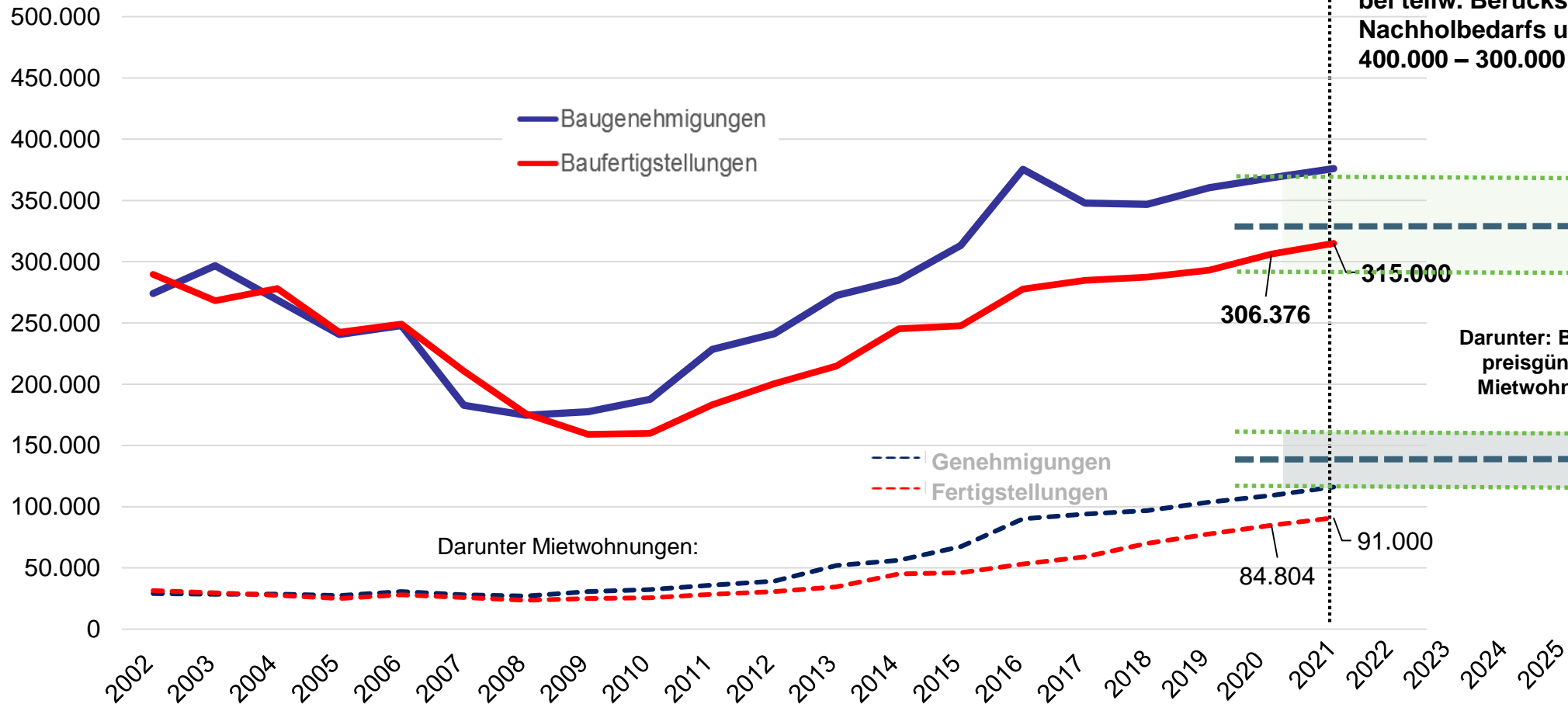


# Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002

## Bautätigkeit

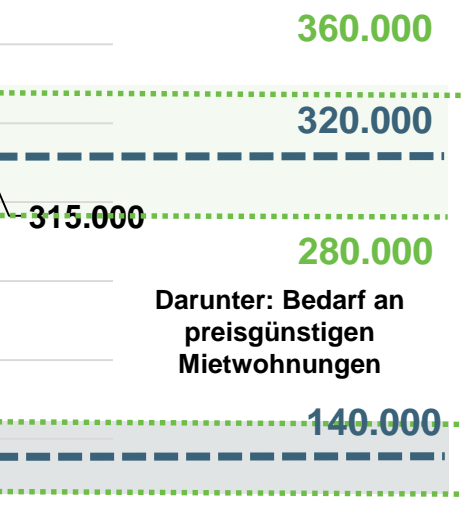
Wohnungen



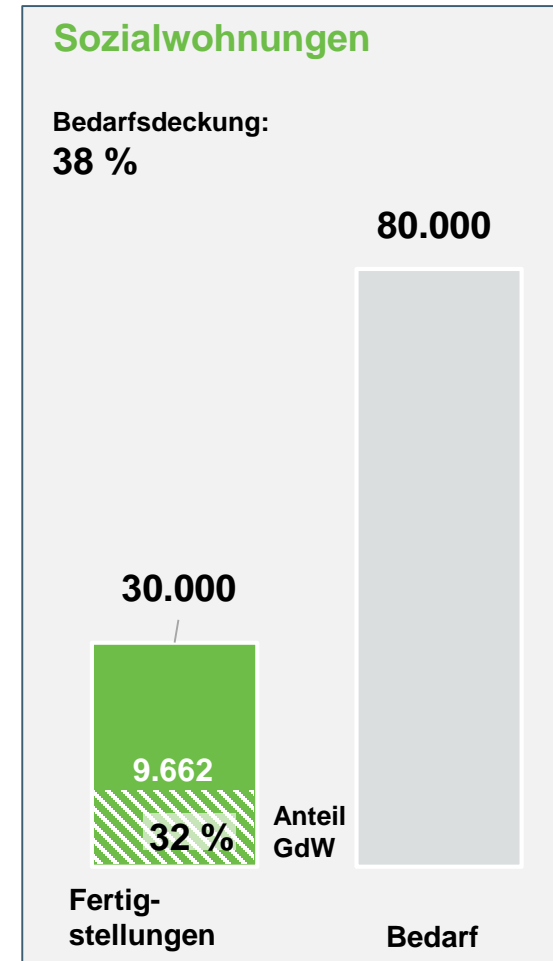
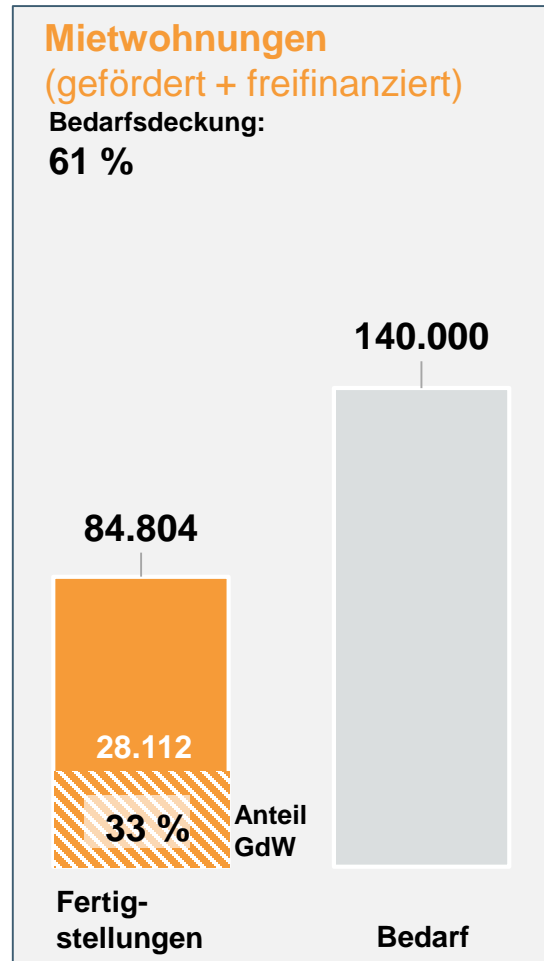
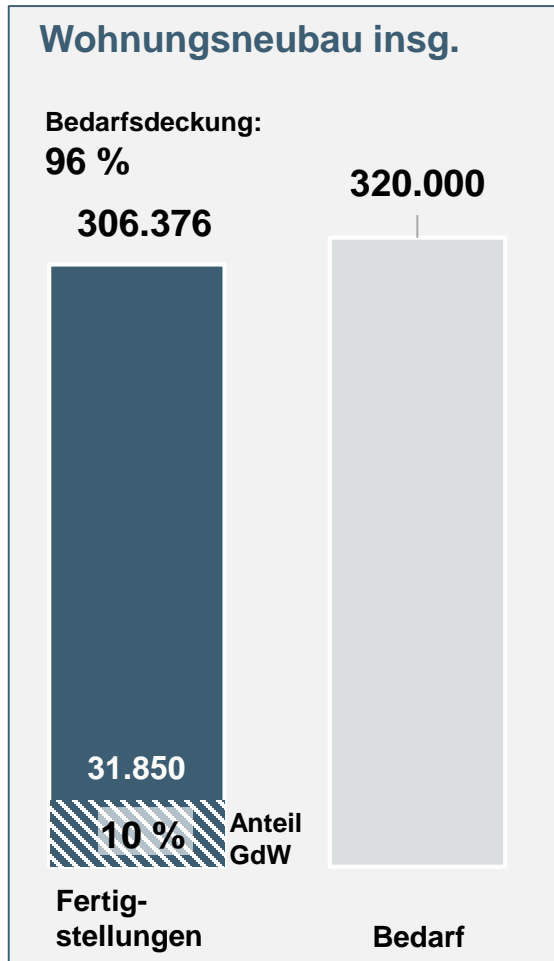
Darunter Mietwohnungen:

## Bedarfsprognose

Neubaubedarf p.a. (2015-2025)  
bei teilw. Berücksichtigung aufgestauten  
Nachholbedarfs und Variation der Zuwanderung  
400.000 – 300.000 – 200.000 Pers. pro Jahr



# Wohnungsbau 2020: Bilanz zwischen Bedarf und Realität



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen auf Grundlage der bisher für 2019 vorliegenden Daten, vorläufige Werte, Bedarfsannahmen nach Prognos AG (2019): „Wer baut Deutschland?“, Berlin.

## ➔ Sozialer Wohnungsbau: Wie steht es um soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland?

- 1 | Es gibt immer weniger preisgebundene Sozialwohnungen.**  
Länder und Kommunen müssen sich mit dem Ankauf von Belegungsrechten viel stärker engagieren statt immer weniger.
- 2 | Es werden zu wenige neue Sozialwohnungen gebaut.**  
Der Ankauf von Belegungsrechten wäre eine schnelle Soforthilfe.
- 3 | Die Wohnungswirtschaft garantiert preiswertes Wohnen.**  
Die Mieten bei GdW-Wohnungsunternehmen bleiben auch nach dem Auslaufen von Sozialbindungen günstig.

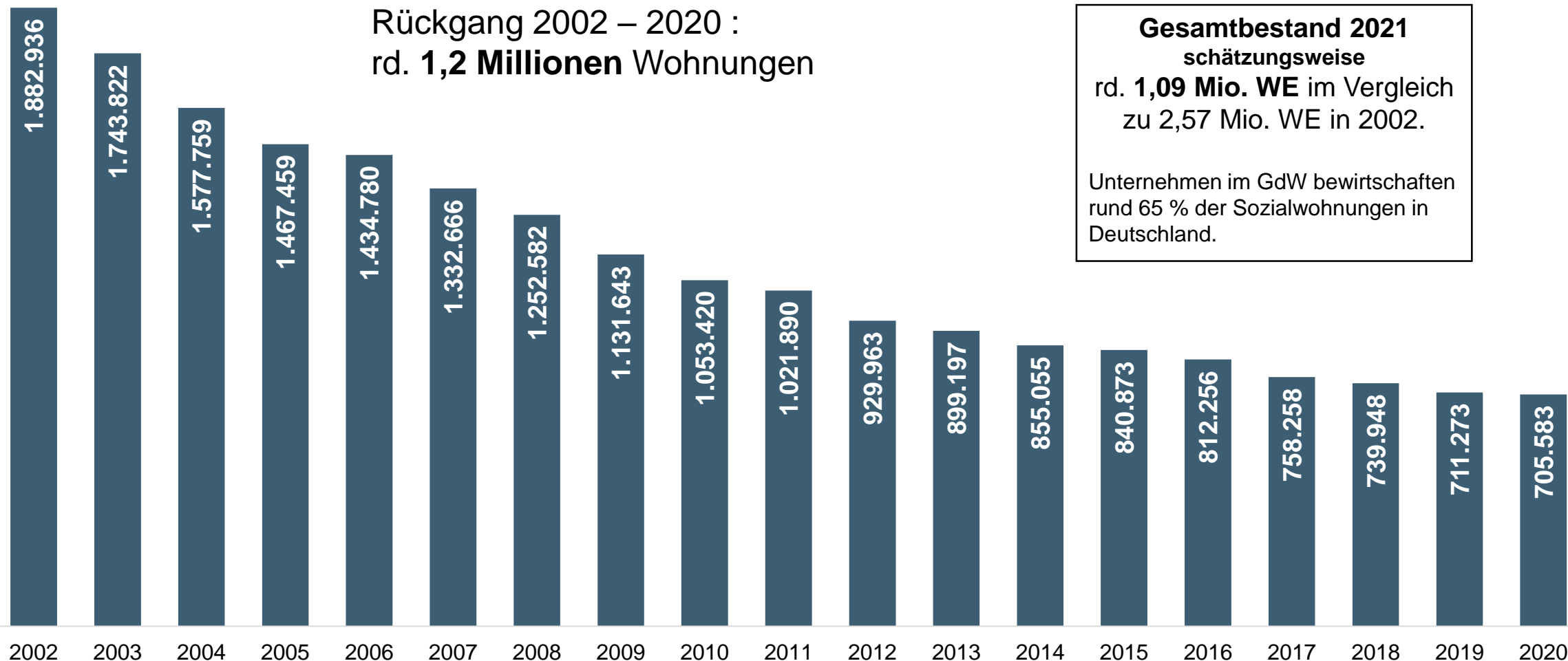
# Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Wohnungen

Rückgang 2002 – 2020 :  
rd. **1,2 Millionen** Wohnungen

**Gesamtbestand 2021**  
schätzungsweise  
rd. **1,09 Mio. WE** im Vergleich  
zu 2,57 Mio. WE in 2002.

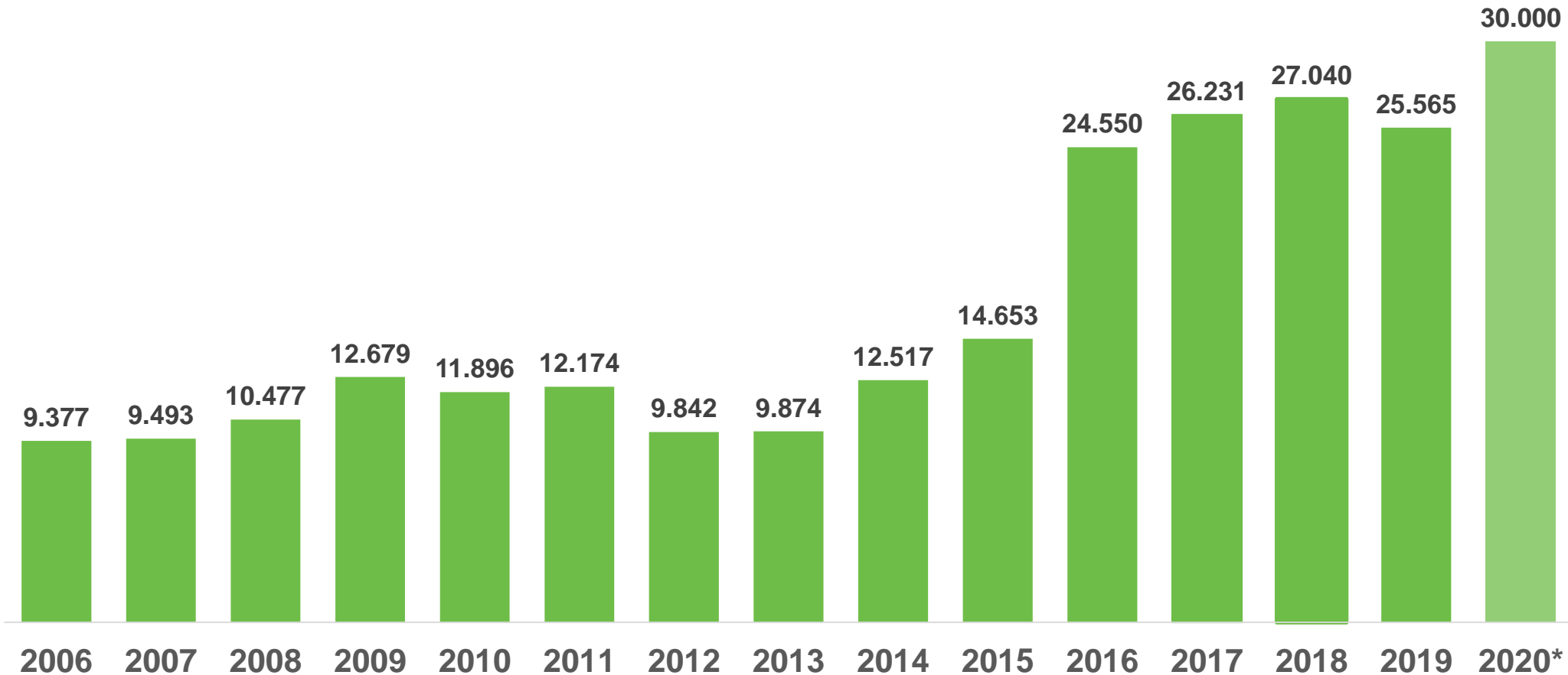
Unternehmen im GdW bewirtschaften  
rund 65 % der Sozialwohnungen in  
Deutschland.



Quelle: GdW Jahresstatistik

# Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Anzahl Wohneinheiten



Bindungsauslauf  
von Mietwohnungen  
im Zeitraum  
**2017 bis 2020**  
**ca. 43.000**  
**Mietwohnungen**  
pro Jahr

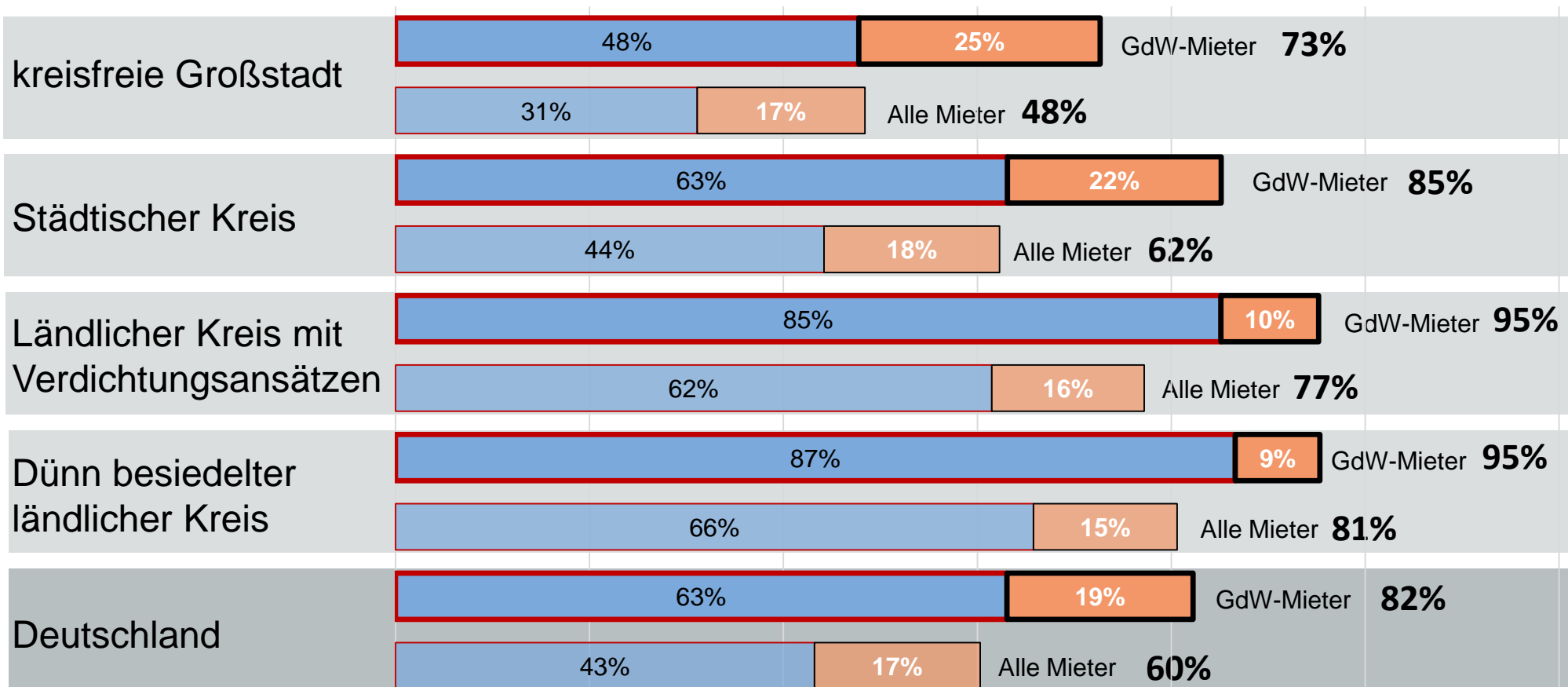
# Anteil von Mietern mit günstigen Nettokaltmieten

von 6 - 7 € je m<sup>2</sup> bzw. unter 6 € je m<sup>2</sup>

bundesweit, alle Mietwohnungen in Deutschland sowie Mieter der GdW-Unternehmen

## Mietklassen

■ unter 6 € je m<sup>2</sup> ■ 6 bis unter 7 € je m<sup>2</sup>



**Auch nach Auslaufen der Sozialbindung bleiben viele ehemalige Sozialwohnungen – vor allem bei GdW Vermietern – preisgünstig**

## ➔ Baukosten: Wie entwickeln sich die Preise für den Wohnungsbau?

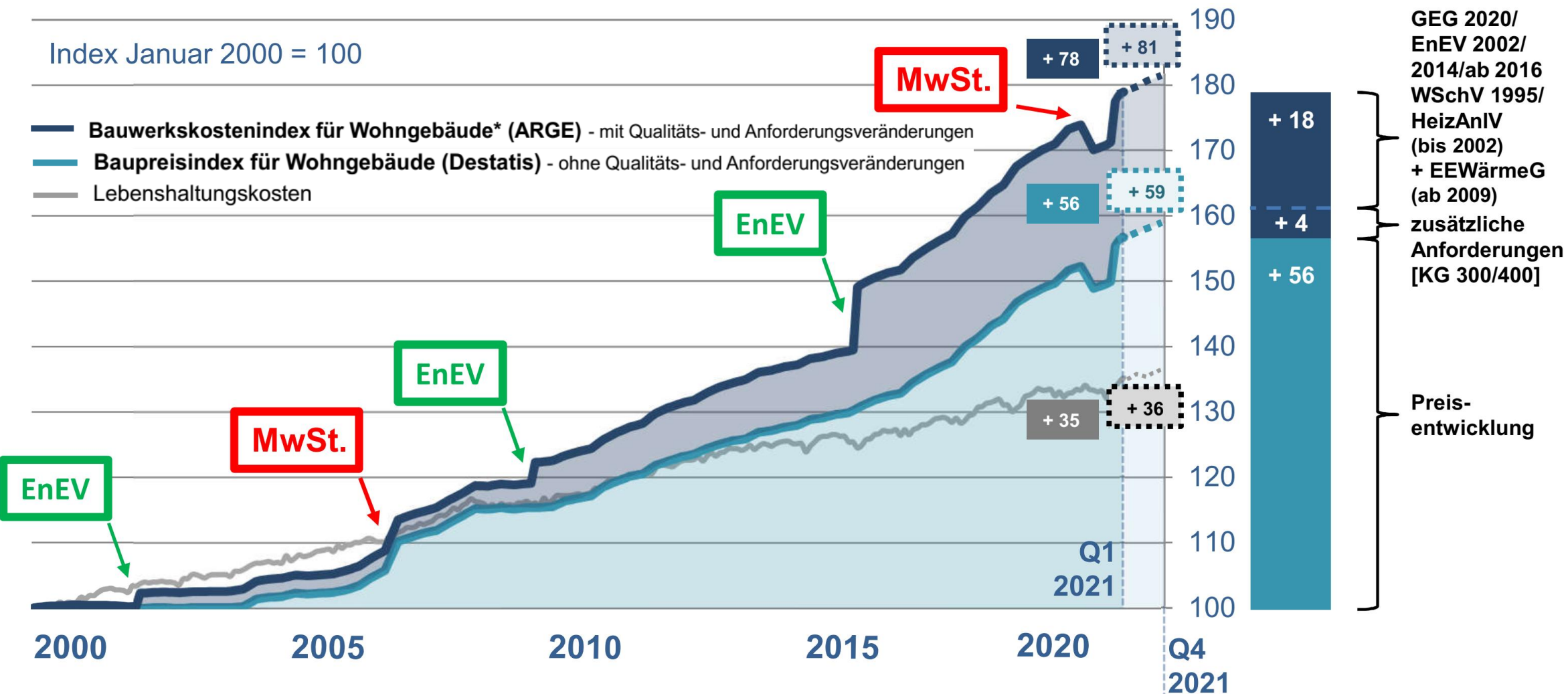
- 1 | Die Bauwerkskosten sind DER Haupt-Kostentreiber im Wohnungsbau.**  
Sie haben sich seit dem Jahr 2000 insgesamt um rund 80 Prozent verteuert – die Lebenshaltungskosten sind gleichzeitig aber nur um rund 35 Prozent gestiegen.
- 2 | Baustoffe werden immer knapper und teurer** – getrieben durch die hohe Nachfrage insbesondere aus dem Ausland.
- 3 | Die Kapazitätsengpässe im Baugewerbe wirken als Baubremse.**  
Sie bringen die dringend notwendigen Wohnungsfertigstellungen ins Stocken. Eine Verdoppelung oder gar Verdreifachung der Sanierungsquote im Wohnungsbestand angesichts erhöhter Klimaziele ist bei der aktuellen Auslastung völlig unreal.

# Kostenentwicklung Bauwerkskosten

2000 bis 1. Quartal 2021 + Prognose 4. Quartal 2021

Index Januar 2000 = 100

- Bauwerkskostenindex für Wohngebäude\* (ARGE)** - mit Qualitäts- und Anforderungsveränderungen
- Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis)** - ohne Qualitäts- und Anforderungsveränderungen
- Lebenshaltungskosten



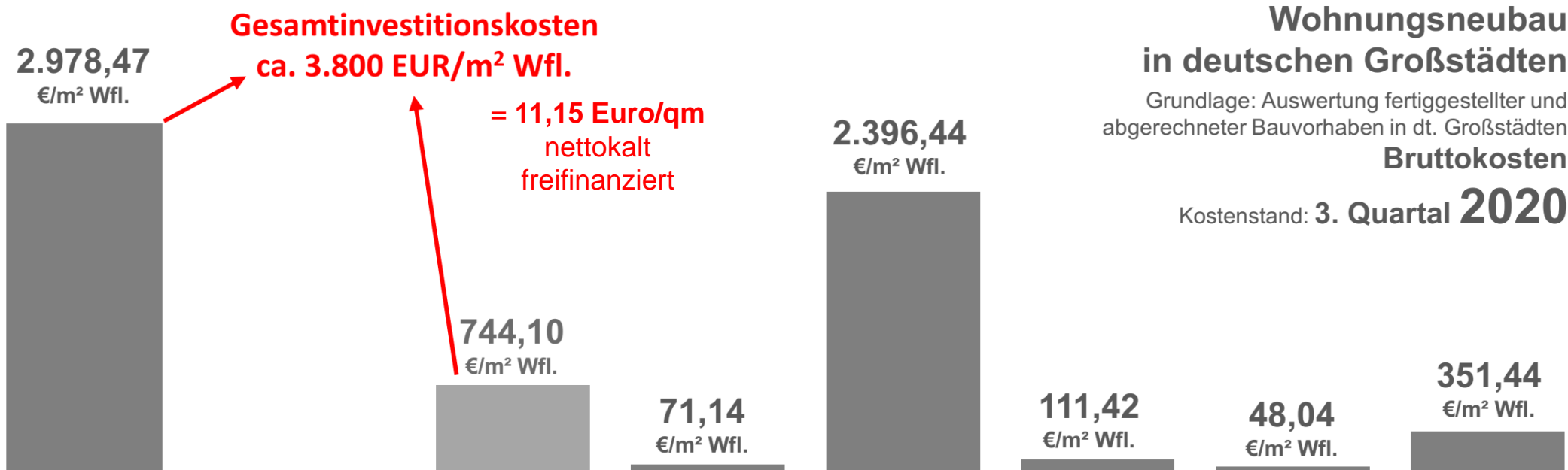
Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV (Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft)

\* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup> (Mehrfamilienhäuser – Mietwohnungsbau)



# Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Aktuelles Kostenniveau



## Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und  
abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

**Bruttokosten**

Kostenstand: **3. Quartal 2020**

Herstellung KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	Grundstück KG 100	Vorbereitende Maßnahmen KG 200	Bauwerk KG 300/400	Außenanlagen und Freiflächen KG 500	Ausstattung z.B. Küchen KG 600	Baunebenkosten (Finanzierung teilw.) KG 700/(800)
2.233,05	von	317,37	11,79	1.937,78	31,68	27,66	224,45
<b>2.978,47</b>	<b>Median</b>	<b>744,10</b>	<b>71,14</b>	<b>2.396,44</b>	<b>111,42</b>	<b>48,04</b>	<b>351,44</b>
5.422,61	bis	2.816,24	449,42	4.522,49	391,18	141,26	710,01
[€/m <sup>2</sup> Wfl.]		[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]

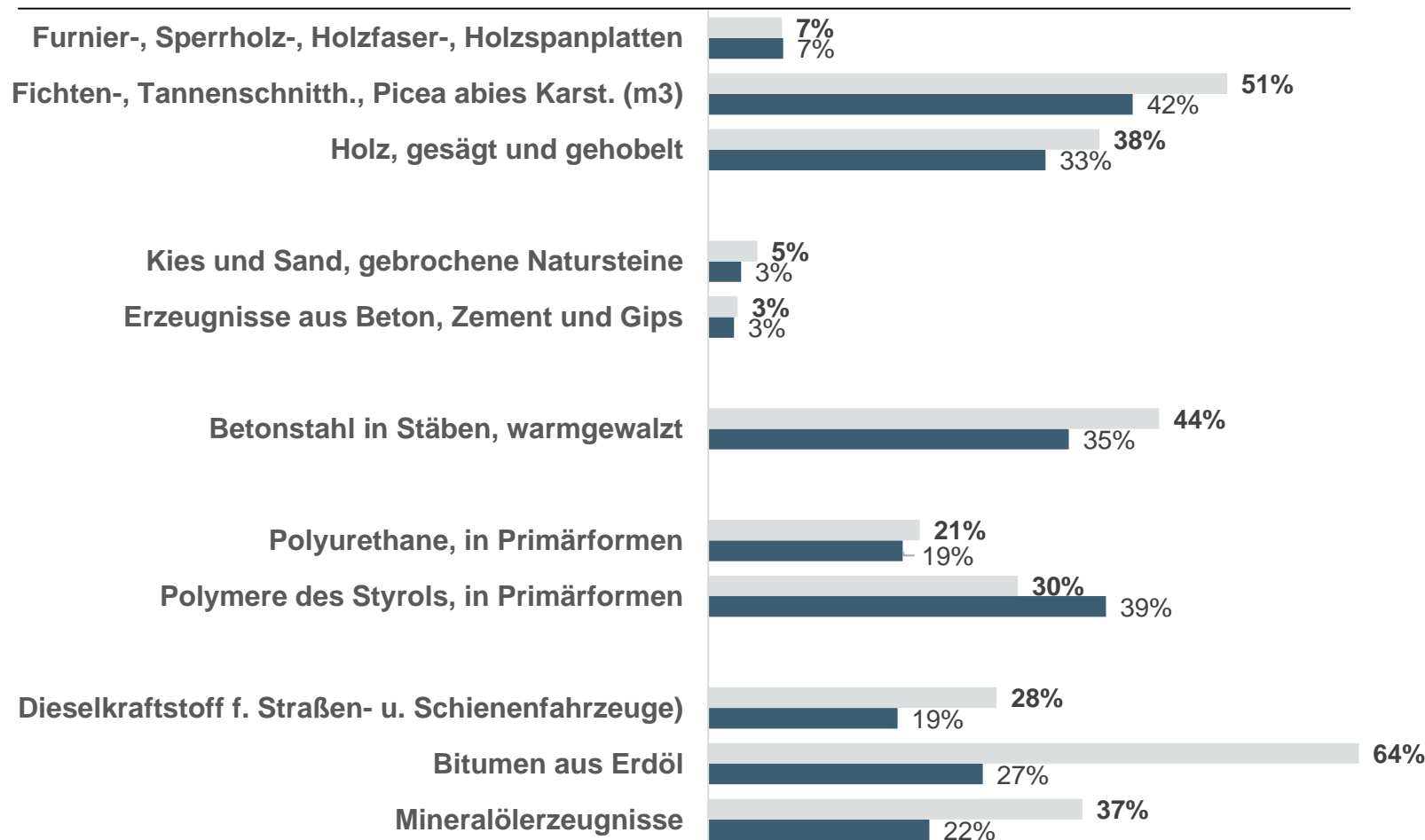
Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV (Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft)

\* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup> (Mehrfamilienhäuser – Mietwohnungsbau)

# Baustoffe: massive Preissteigerungen und Knappheit

starker Preisdruck seit Dezember 2020

Veränderung in %  
■ Mai 2020 bis Mai 2021  
■ Dezember 2020 bis Mai 2021



## Holzknappheit

Hohe internationale Nachfrage nach Holz sowie Exportbeschränkungen führen zu steigenden Preisen und Holzknappheit in Deutschland

## Mineralische Baustoffe

Bisher nur moderate Steigerungen, in einigen Teilen Deutschlands bereits Versorgungsengpässe bei einzelnen Gesteinskörnungen. Herausforderung Ersatz REA-Gips durch Naturgips

## Hohe Stahlpreise

Hohe Stahlpreise sind vor allem der angesprungenen Nachfrage in China geschuldet.

## Kunststoffmangel

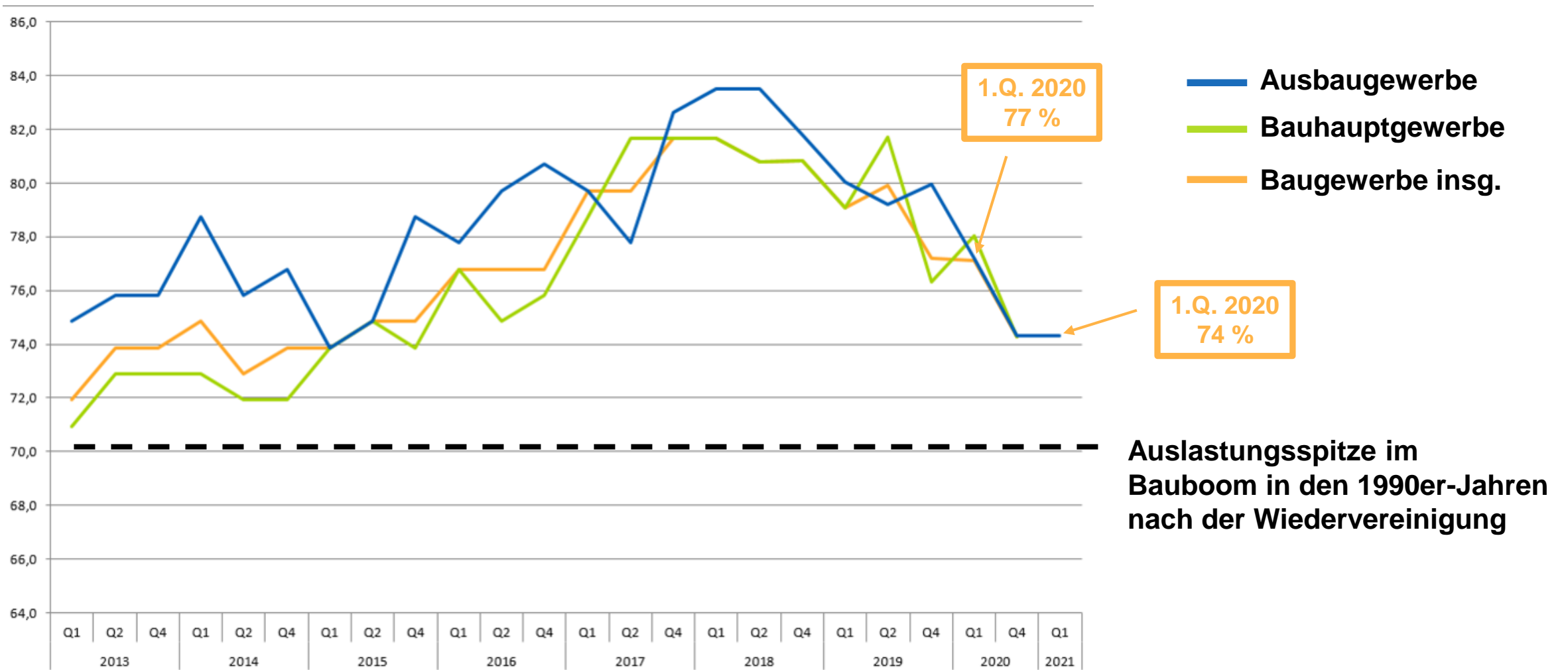
Derzeit besteht ein erheblicher Mangel an sämtlichen Kunststoffprodukten, dazu zählen u.a. Dämmmaterialien, Folien, aber auch Kunststoffrohre.

## Hohe Nachfrage nach Mineralölerzeugnissen

Massiver Anstieg der Preise für Produkte, die für die Bauwirtschaft von größter Bedeutung sind..

# Auslastung des Baugewerbes

2013 bis 2021 Quartalsdaten

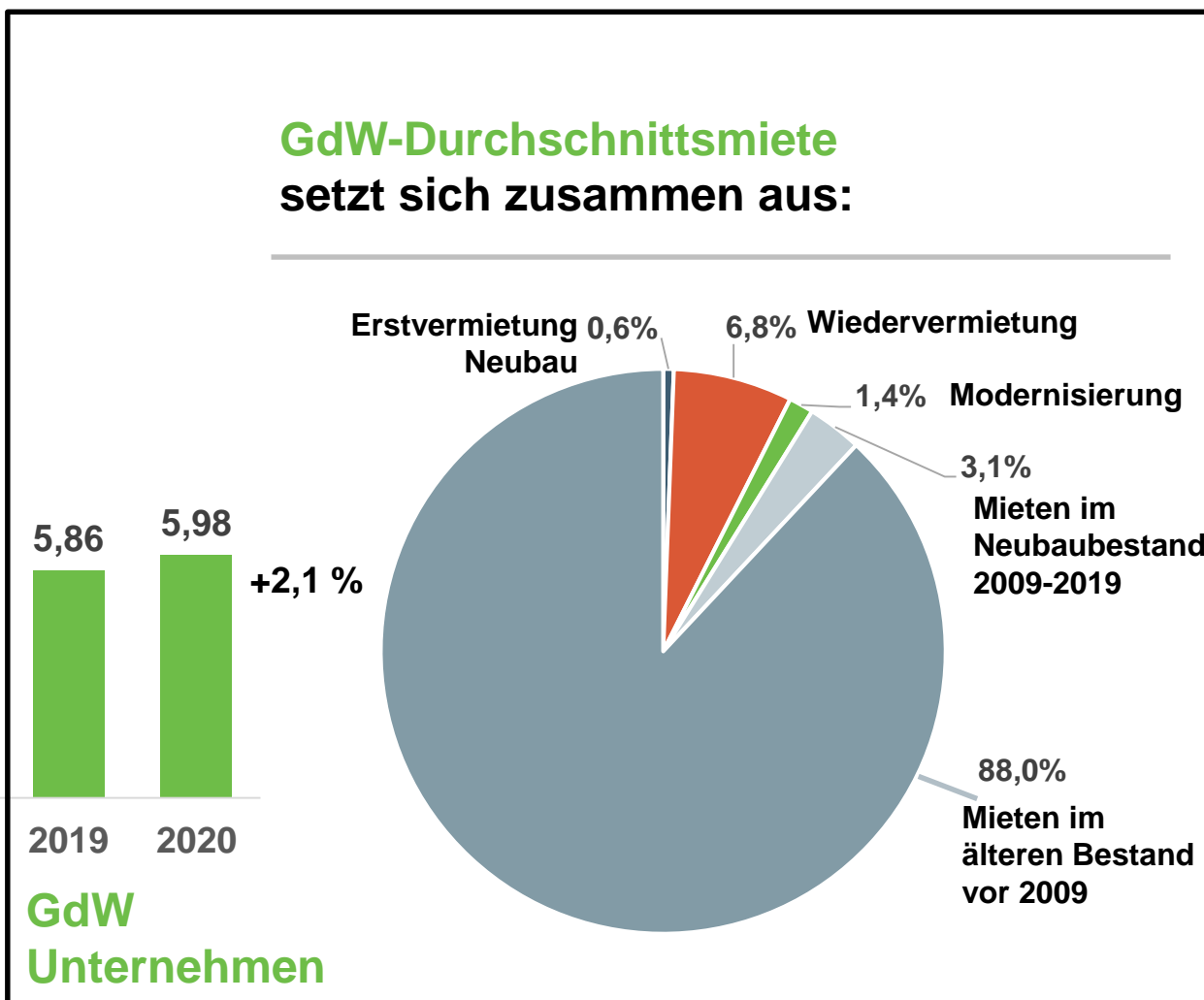
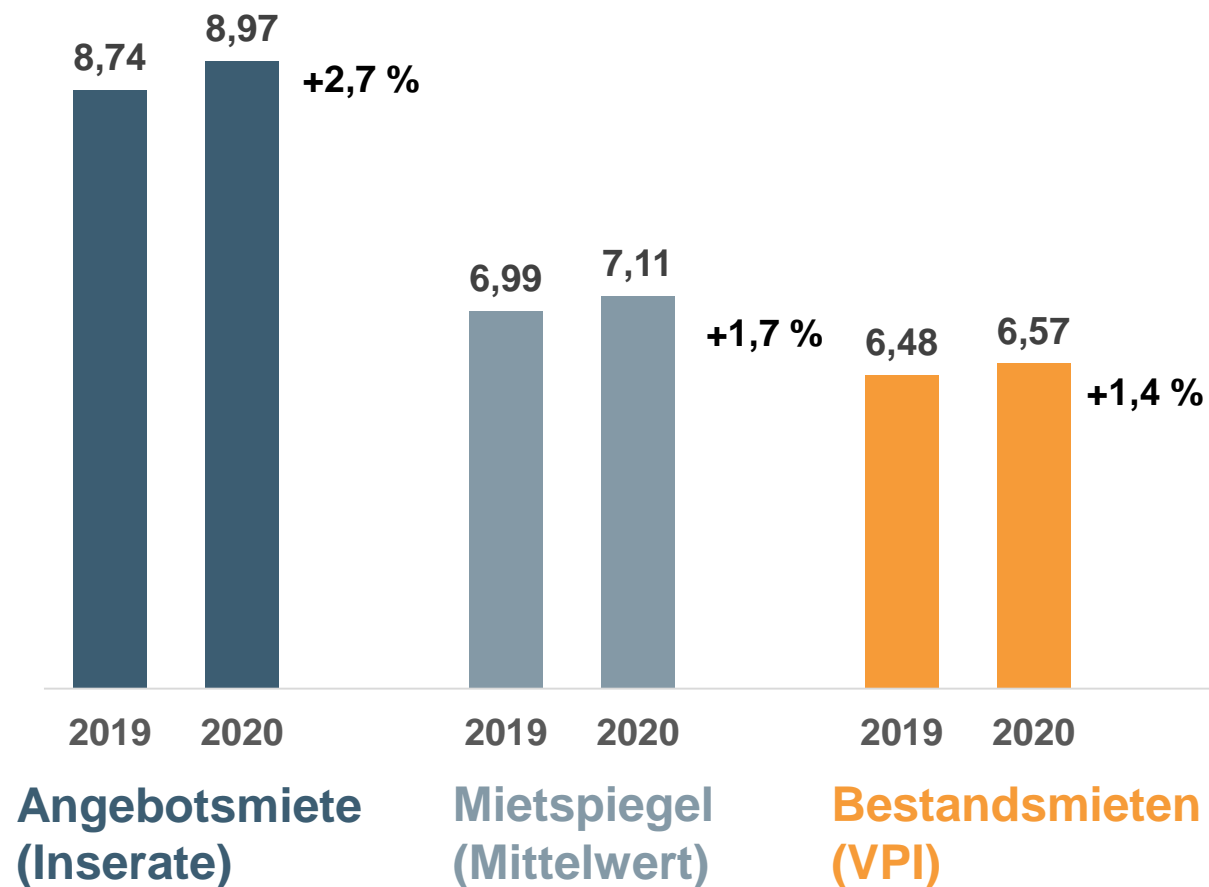


## ➔ Wohnkosten: Wie teuer ist das Wohnen in Deutschland wirklich? Wie entwickeln sich die Kosten?

- 1 | Die Wohnungsunternehmen sind die Mietpreisbremse in Deutschland.**  
Mit einer Durchschnitts-Miete von unter 6 Euro/qm und moderater Entwicklung dämpfen sie die Mietpreise bundesweit – und das, obwohl sie überdurchschnittlich viel für die Modernisierung der Wohnungen tun.
- 2 | Die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft sind deutlich günstiger als Inserate in Online-Vermietungsportalen.**  
Mietstatistiken der Portale erzeugen ein verzerrtes Marktbild, weil die GdW-Mieten größtenteils nicht enthalten und die Zahlen damit nicht repräsentativ sind.
- 3 | Die größten Preissteigerungen schlagen bei den Energiekosten zu Buche.**  
Die Entwicklung der Gas- und Heizölpreise sorgt aber mit dafür, dass Mieter immer weniger von energetischen Sanierungen profitieren.

# Mietentwicklung 2020 in unterschiedlichen Segmenten im Vergleich zu den Unternehmen des GdW

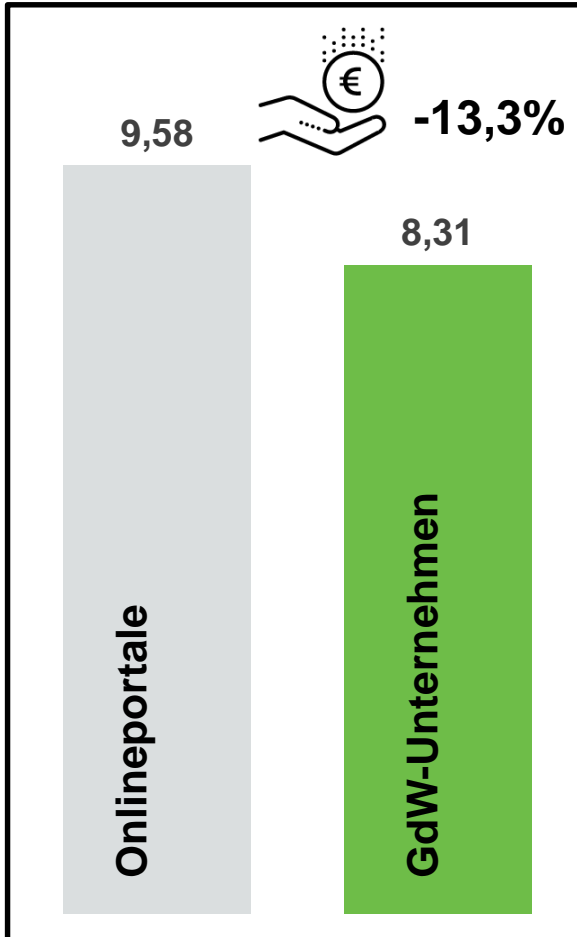
in Euro/qm



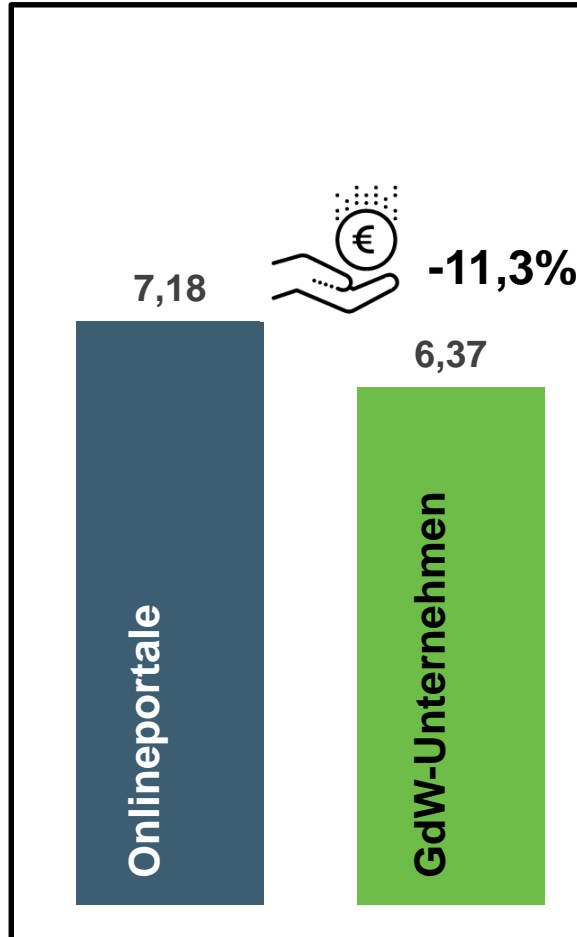
# Erst- und Wiedervermietungsмиeten der GdW-Unternehmen deutlich unter dem in Onlineportalen vertretenen Angebot

Miete Euro/qm im 1. Quartal 2021

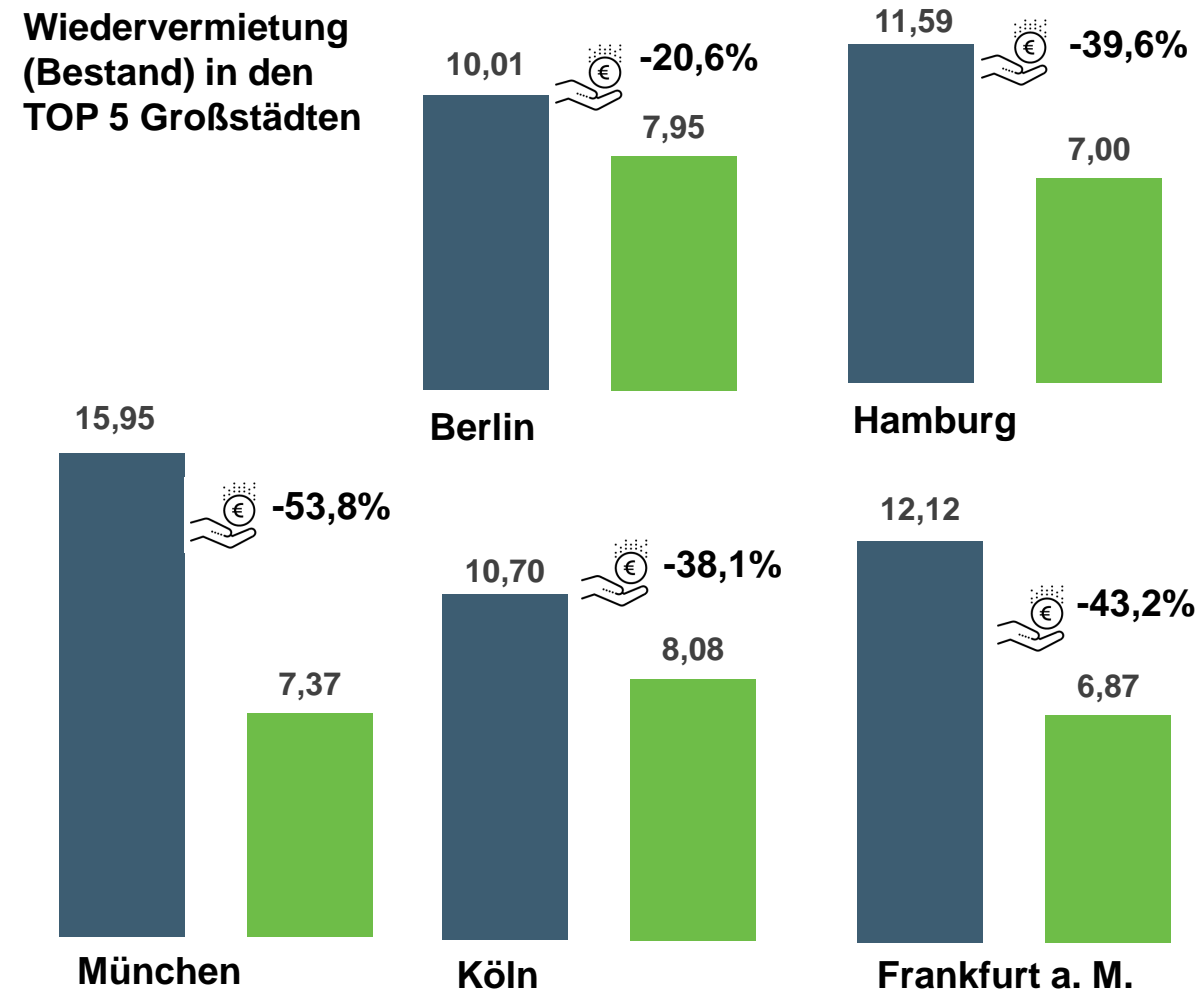
## Neubau (Erstvermietung) bundesweit



## Wiedervermietung (Bestand) bundesweit



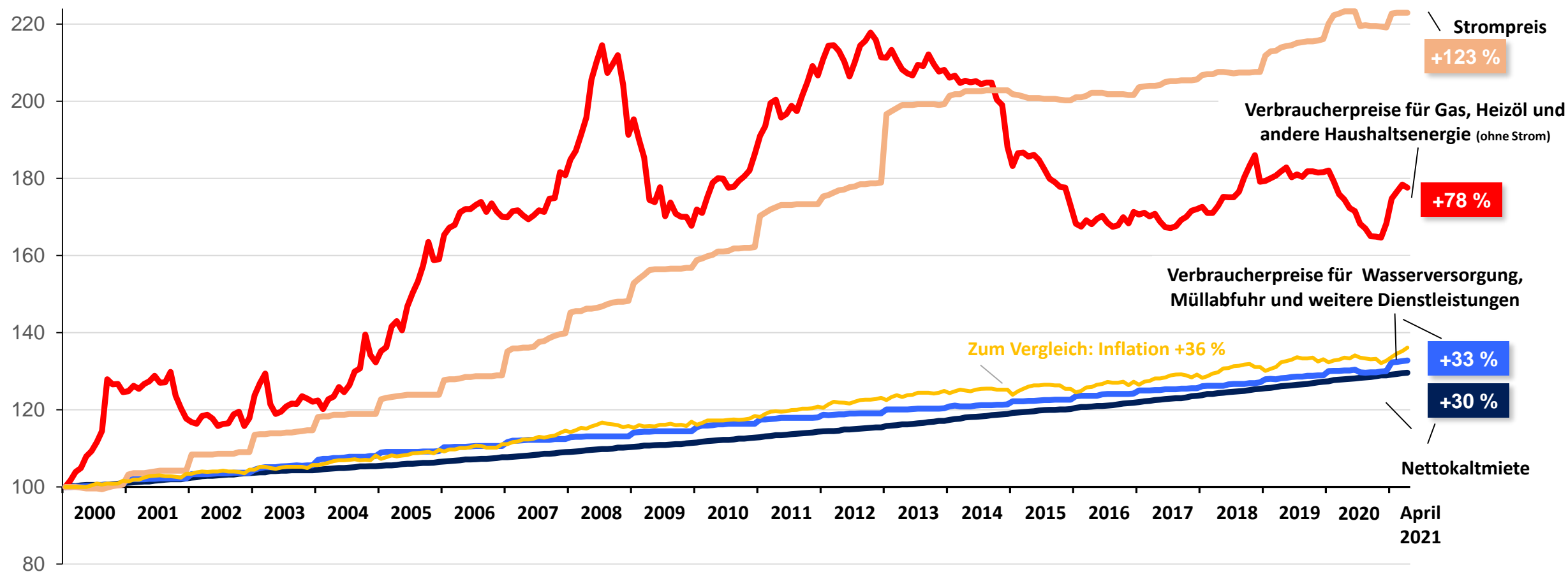
## Wiedervermietung (Bestand) in den TOP 5 Großstädten



# Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index Januar 2000 = 100;  
allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 04-2021 = 36 %



## ➔ **Klimastrategie der Wohnungswirtschaft: Wie lassen sich die Klimaziele sozial verträglich umsetzen?**

- 1 | Wir brauchen ein Umdenken bei der Umsetzung der erhöhten Klimaziele.**  
Die enormen Klima-Investitionen der vergangenen 30 Jahre haben in den ersten 20 Jahren gewirkt, aber seit 2010 den Energieverbrauch nicht weiter sinken lassen.
- 2 | Es muss viel stärker auf dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energien gesetzt werden.**  
Es fehlen 5 Jahre Renovierungszeit, es fehlen Handwerkskapazitäten und die bislang umgesetzten Sanierungsmaßnahmen wirken nicht wie sie es sollten. Durch geplante erhöhte Effizienzhaus-Standards verteuert sich das Wohnen massiv.
- 3 | Deutschland braucht eine neue Bundesförderung: Die „Klima-Plus+ Förderung“.**  
Ziel ist es, energetische Sanierungen für den Mieter annähernd warmmietenneutral durchführen zu können. Mit dem Vorschlag werden Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit in Einklang gebracht.



# Raumwärmeverbrauch der privaten Haushalte in Deutschland 1990 bis 2019

temperaturbereinigt je qm bewohnte Wohnfläche

Endenergieverbrauch in  
kWh/m<sup>2</sup>a

Was seit 2010 in den Beständen passiert ist:

- 384,38 Mrd. Investitionen in energetische Modernisierungsmaßnahmen

- 2,4 Millionen Wohnungen wurden neu gebaut

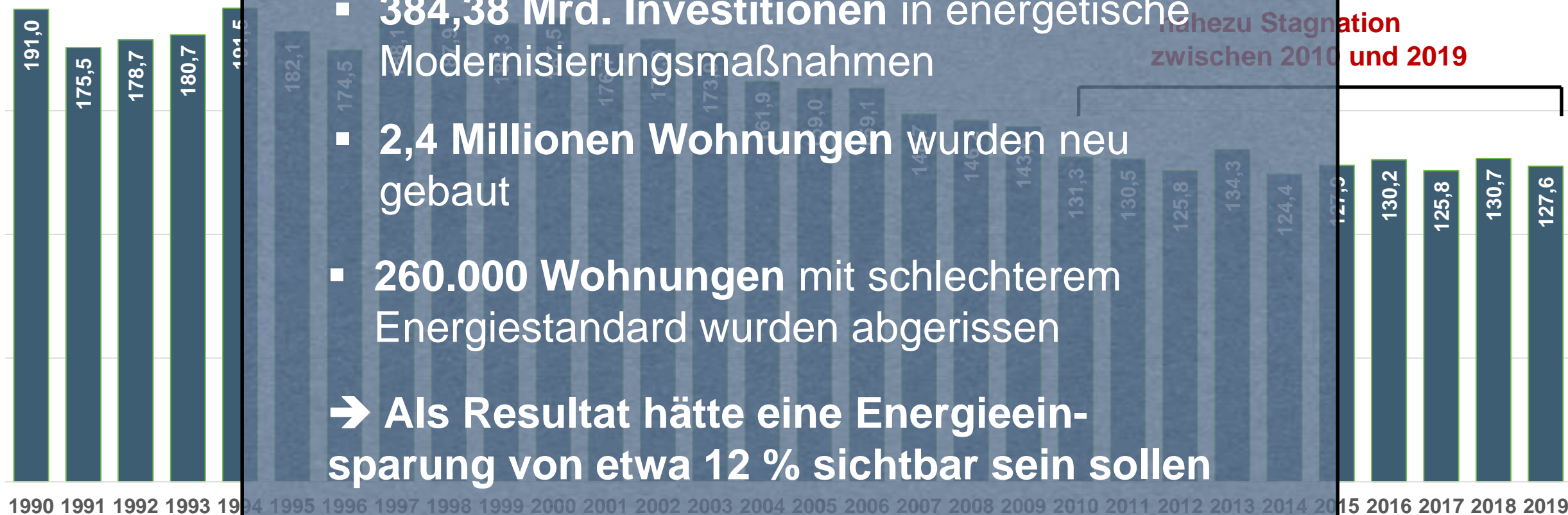
- 260.000 Wohnungen mit schlechterem Energiestandard wurden abgerissen

→ Als Resultat hätte eine Energieeinsparung von etwa 12 % sichtbar sein sollen

Rückgang um 31 %

zwischen 1990 und 2010

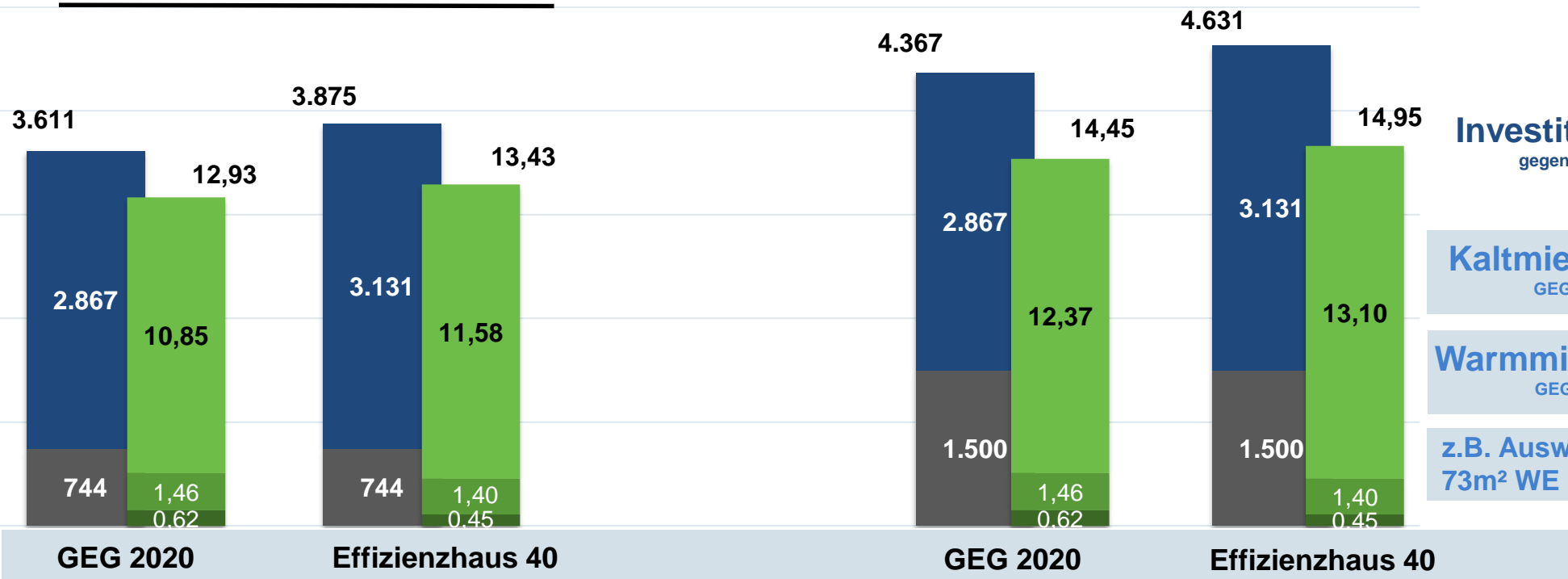
nahezu Stagnation  
zwischen 2010 und 2019



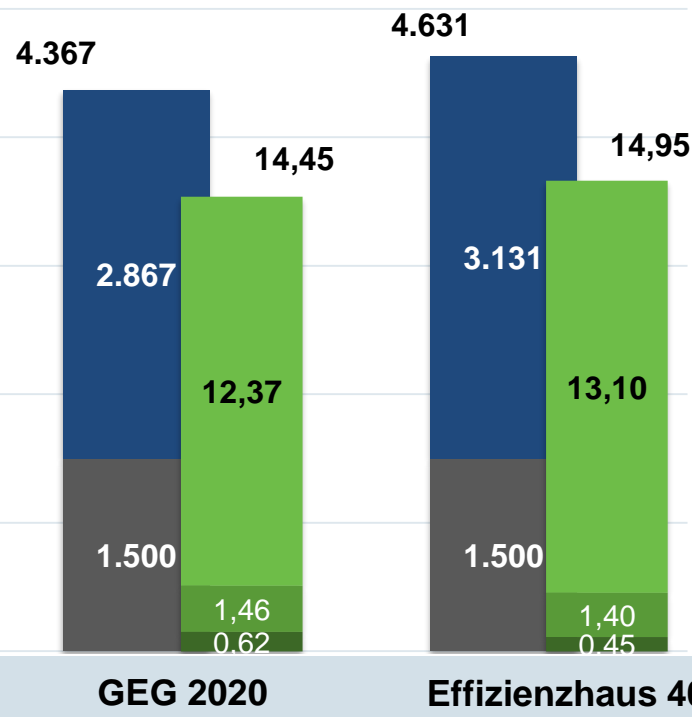
# Kostensteigerung durch Standard Effizienzhaus 40 zu derzeitigem Standard GEG

Mehrfamilienhäuser in deutschen Großstädten

## Grundstückskosten 744 €/m<sup>2</sup> Wfl.



## Grundstückskosten 1.500 €/m<sup>2</sup> Wfl.



**Investitionskosten** gegenüber GEG 2020 **+ 264 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

**Kaltmiete** gegenüber GEG 2020 **+ 0,73 €/m<sup>2</sup> Wfl. je Monat**

**Warmmiete** gegenüber GEG 2020 **+ 0,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. je Monat**

**z.B. Auswirkung auf 73m<sup>2</sup> WE (3-Personen)** **+ 447 € im Jahr**

- Herstellungskosten
- Grundstückskosten
- Notwendige Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten
- Warme Betriebskosten

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV (Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft)  
 Bezug: (Median-)TypengebäudeMFH (Mehrfamilienhäuser – Mietwohnungsbau) Kostenstand 3. Quartal 2020; Berechnung der Nettokaltmiete durch GdW mittels VOFI, mit 3,5% Rendite, 2% Zins, 1,5% Inflation

# Neue Klima-Plus<sup>+</sup>-Förderung

Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit beim Wohnen in Einklang bringen

- + **erstes allumfassendes Konzept für annähernd warmmietenneutrale Umsetzung erhöhter Klimaziele beim Wohnen und dennoch gleichzeitig sehr langfristige Sicherung günstiger Mieten**
- + Ergänzung der bestehenden Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG)
- + Mieter zahlt **max. 50 Cent/qm mehr** nach Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der künftigen Heiz-Einsparungen
- + Vorschlag an Politik erfüllt auch endlich in Deutschland die **EU-Forderung mit Leben, Erreichung der Klimaziele mit sozialen Aspekten zu koppeln**

# Neue Klima-Plus<sup>+</sup>-Förderung

Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit beim Wohnen in Einklang bringen  
– in 3 Schritten:

- + **Schritt 1:** Klima-Plus-Förderung sichert annähernd warmmietenneutrale Sanierung. Aktuelle Bewohner bleiben wohnberechtigt, bei Wiedervermietung erhält Wohnberechtigungsschein-Plus ersten Zugriff. Maximalmiete orientiert sich an ortsüblicher Vergleichsmiete.
- + **Schritt 2:** Verpflichtung der Gebäudeeigentümer, Verbilligung an Mieter weiterzugeben und Bestandsmiete für sehr langen Zeitraum nur anhand definiertem Index anzuheben. Das bewirkt schnelle Schaffung vieler zukunftsfähiger, preisgünstiger Wohnungen
- + **Schritt 3:** Enorme Investitionssummen begrenzen durch CO<sub>2</sub>-Einsparungskorridor als Ziel-/Steuerungsgröße, Orientierung am gesamten Quartier, Innovations- und Technologieoffenheit, Ermöglichung der vernetzten und sektorübergreifenden Organisation von Energieerzeugung und -verbrauch

# Bundestagswahl 2021 – der Masterplan der Wohnungswirtschaft Was für die nächsten 4 Jahre wichtig ist:



Copyright: Tim Reckmann/pixelio.de

- **Ressourcenschonendes, bezahlbares Bauen braucht staatliches Engagement**  
Baukostenbremse & -kontrolle – Rohstoffsicherung – digitale Bauermöglichkeit –  
echte Baulandmobilisierung – staatliche Preistreiberei beim Grunderwerb beenden –  
ressourcenschonendes Bauen vereinfachen, digitalisieren, beschleunigen
- **Bezahlbares Wohnen langfristig sichern**  
Soziales Wohnen stärken – Akzeptanz & Rechtssicherheit für Mietspiegel –  
klimagerechtes & digitales Wohngeld – zukunftsfähiges altersgerechtes Wohnen –  
zukunftsfähige Digital-Infrastrukturen – neues digitales Betriebskostenrecht
- **Klimaschutz ohne Dogma & mit nachhaltiger Ökonomie**  
langfristige & verlässliche Förderprogramme – digitale Nutzerunterstützung –  
Förderung auf Klimateffizienz ausrichten – dezentraler, attraktiver Quartiersstrom –  
unbefristete Innovationsklauseln – energetische Stadtsanierung verbessern – E-  
Mobilität: Ladeinfrastruktur fördern – Wärmewende: Ausbau erneuerbarer Energien

# Bundestagswahl 2021 – der Masterplan der Wohnungswirtschaft Was für die nächsten 4 Jahre wichtig ist:



Copyright: Tim Reckmann/pixelio.de

- **Verantwortungsvolle Stadtentwicklungspolitik**  
Stadt-Land-Ausgleich – vielfältige Innenstädte nach Corona – neue Nutzungskonzepte & Nutzungsmix – urbane Resilienz – Mobilitätswende – Städte-Wachstum mit Freiräumen – Leitbild soziale Mischung – Integration als nationale Aufgabe  
→ Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ gründen
- **Regionales Wachstum und gleichwertige Lebensverhältnisse fördern**  
Siedlungsachsen vs. Zersiedlung – Flächeninanspruchnahme definieren – Lebensverhältnisse smart angleichen – schrumpfende Regionen & Abrisshilfen des Bundes stärken – Altschuldenhilfeproblematik fair lösen – Leitbild dezentrale Konzentration
- **Modernes, sicheres, bezahlbares Wohnen braucht gute Investitionsbedingungen**  
realitätsnahe Abschreibungsbedingungen – keine Vermögensteuer – Grundsteuer:  
Investitionsbremse vermeiden – EU-Vorgaben mit Blick auf gutes Wohnen umsetzen – Klimanotstand erfordert befristete Ausnahmeregelungen für KMU & Beihilferecht

# Zum Abschluss ein Appell an diejenigen, die im Herbst 2021 über Zuschnitte der Bundesministerien entscheiden: **Soziale Verantwortung jetzt – raus aus dem Dilemma!**



**Bundesministerium  
für gutes Wohnen  
und Bauen**

**Bauen muss Chefsache werden. Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium** – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadt- und Landesentwicklung, Smart Country, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz und digitale Infrastruktur.

Wohnen und Leben braucht auf der politischen Entscheidungsebene den Stellenwert, den es gesellschaftlich längst hat. Nur so kann die soziale Frage dieses Jahrzehnts entideologisiert und somit wieder professionalisiert werden.

Alle Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen müssen zusammengedacht werden.

Eine konsequente Politikwende braucht energisches Wollen mit Zeit und Kraft. Kurzum: **Wir brauchen ein „Ministerium für gutes Wohnen“!**



**GdW – Die Wohnungswirtschaft in Deutschland**  
**- Vielen Dank für Ihren Besuch! -**

**Soziale Verantwortung jetzt – raus aus dem Dilemma!**

Die Forderungen der Wohnungswirtschaft auf einen Blick:

***Was für  
die nächsten  
4 Jahre  
wichtig ist.***

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



**Hier  
online abrufbar:**

**[https://www.gdw.de/downloads  
/publikationen/booklet](https://www.gdw.de/downloads/publikationen/booklet)**