

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Jahrespressekonferenz des GdW am 7. Juli 2022

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

Axel Gedaschko

Präsident des GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

**ZUHAUSE
STATT ZU
TEUER.**

Deutschland braucht mehr bezahlbare
Wohnungen. Und wir haben Ideen, wie wir
das schaffen können.

www.wohnungswirtschaft.de

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

Themen:

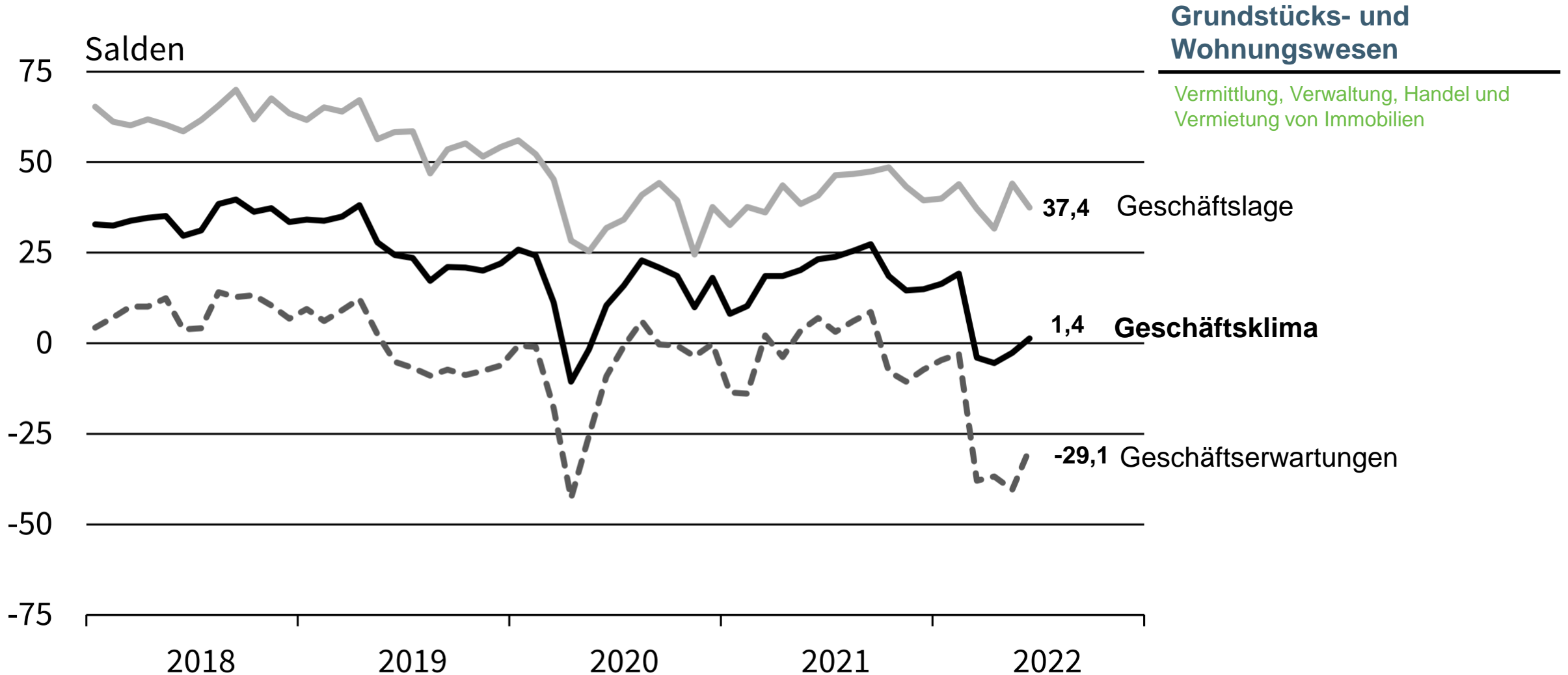
1. **Geschäftsklima & Investitionen:** Welche Auswirkungen haben der Ukraine-Krieg, Corona und Preisexplosionen auf die Investitionslage?
 2. **Bautätigkeit:** Wie viel wird gebaut? Warum reicht es mit Blick auf die Regierungsziele nicht aus?
 3. **Baukosten:** Wie dramatisch entwickeln sich die Preise für den Wohnungsbau?
 4. **Sozialer Wohnungsbau:** Wie steht es um soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland angesichts der Krisenlage?
 5. **Wohnkosten:** Wie teuer ist das Wohnen in Deutschland wirklich? Wie entwickeln sich die Kosten gerade angesichts explodierender Energiekosten?
- **Lösungsstrategie:** Welche Maßnahmen sind notwendig, um bezahlbares und klimaschonendes Wohnen trotz der Krisen zu sichern?

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

1. Geschäftsklima & Investitionen:

Welche Auswirkungen haben der Ukraine-Krieg, Corona und Preisexplosionen auf die Investitionslage?

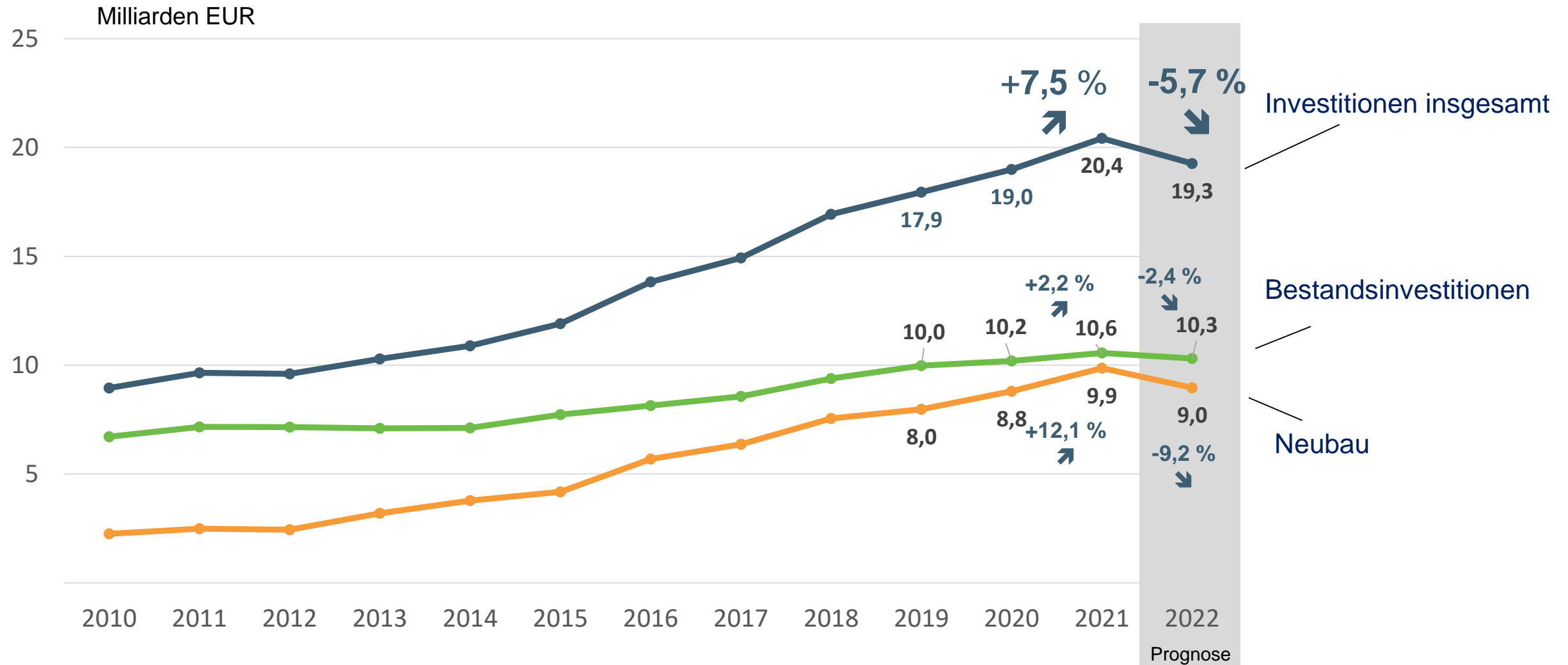
Geschäftsklima der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland im Juni 2022



Quelle: ifo Konjunkturperspektiven 06/2022,
ifo Institut, München, 2022

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010 – 2022

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2021. Jahr 2022 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

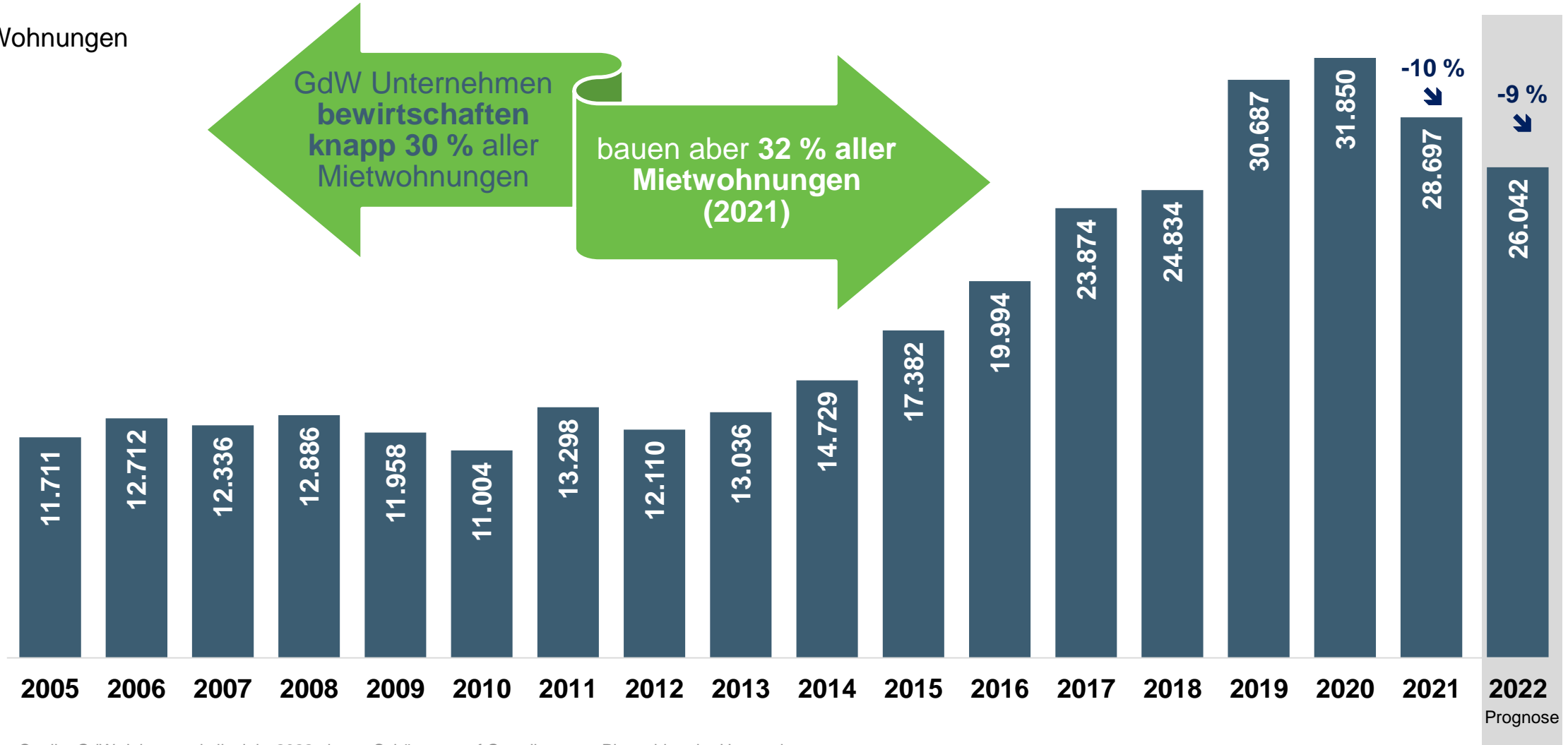
Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

- 2. Bautätigkeit:** Wie viel wird gebaut? Warum reicht es mit Blick auf die Regierungsziele nicht aus?

Fertig gestellte Wohnungen 2006 – 2022

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Wohnungen

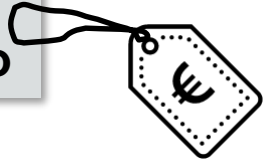


Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2022 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

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

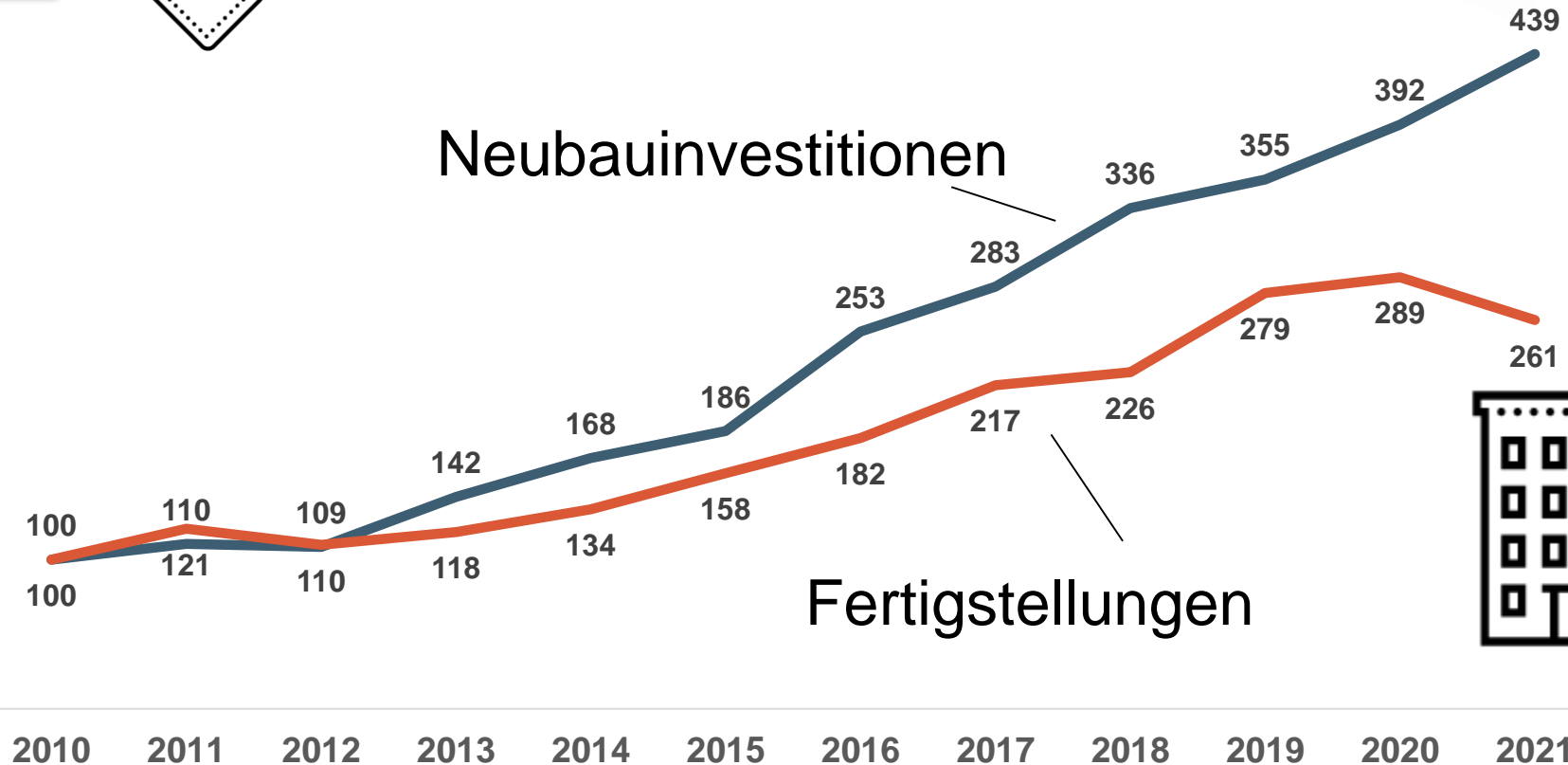
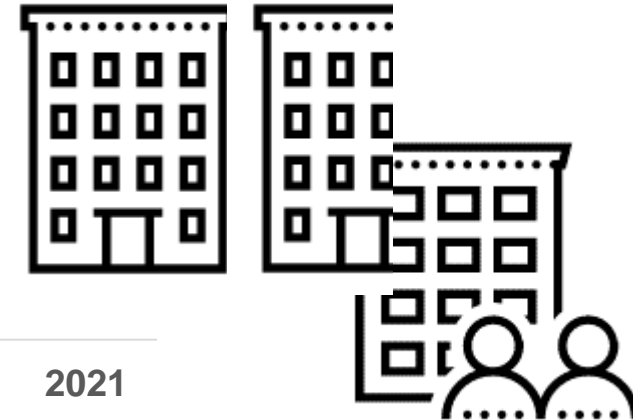
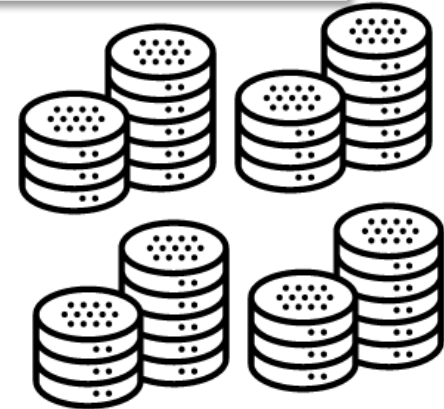
Indexwerte 2010=100

Pro WE
204.000 Euro



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

Pro WE
344.000 Euro

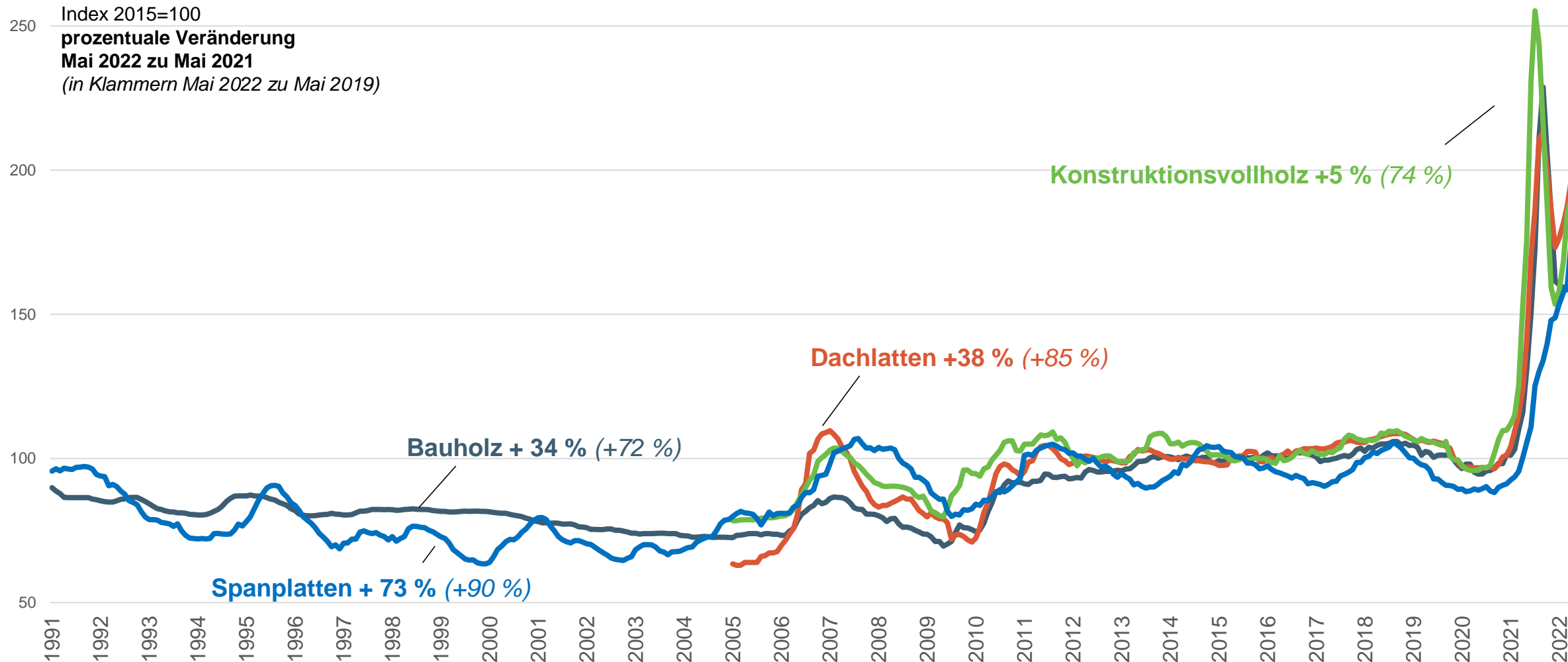


Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

3. **Baukosten:** Wie dramatisch entwickeln sich die Preise für den Wohnungsbau?

Preisentwicklung Erzeugerpreise Baustoffe Holzprodukte

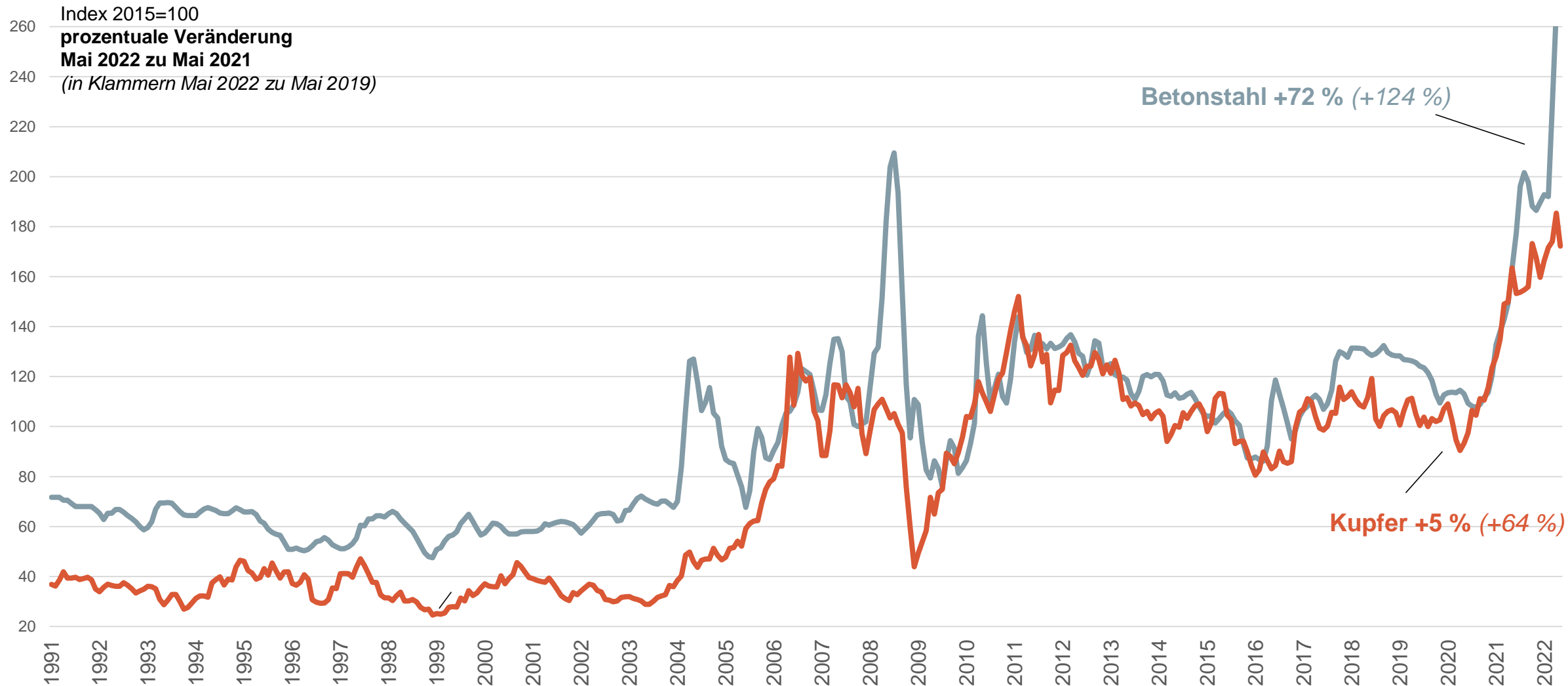
Indexwerte



Preisentwicklung Erzeugerpreise Baustoffe

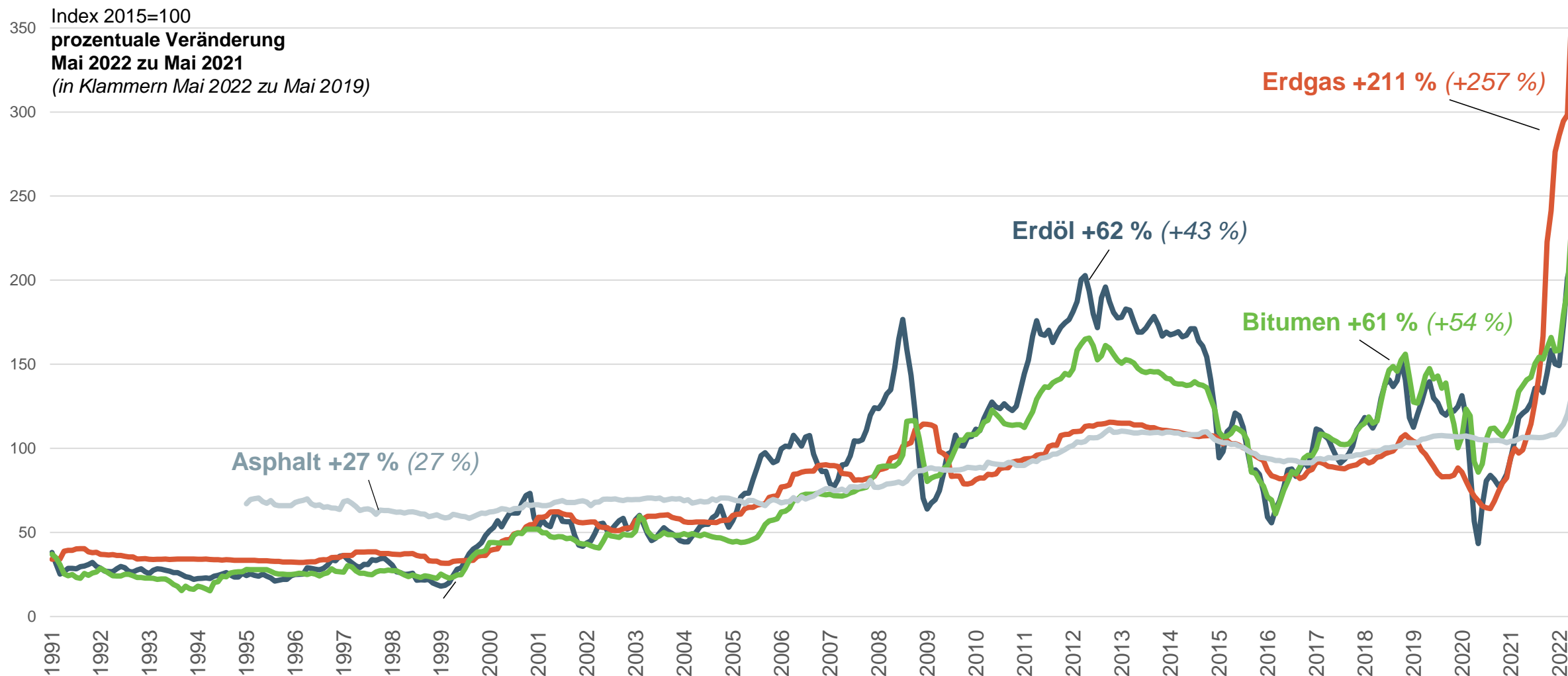
Metalle

Indexwerte



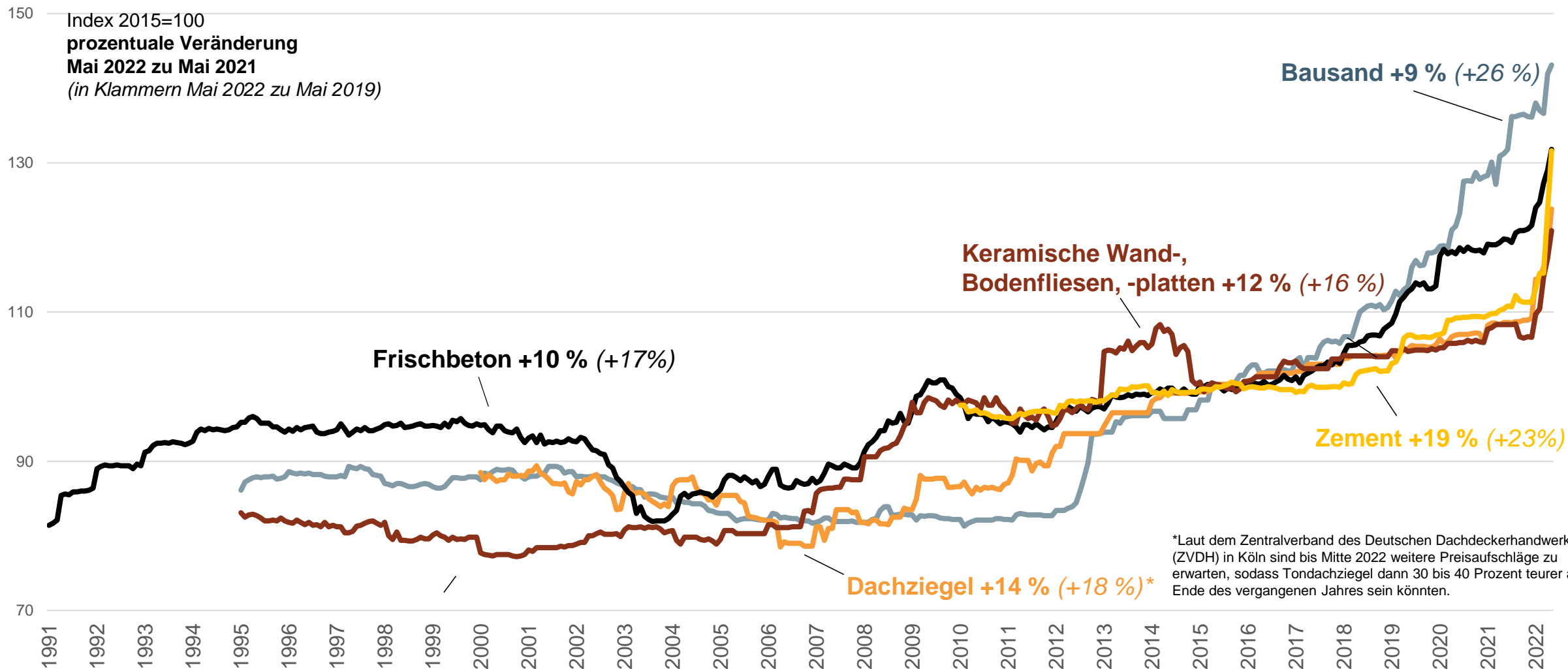
Preisentwicklung Erzeugerpreise Baustoffe Erdöl, Erdgas, Bitumen, Asphalt

Indexwerte



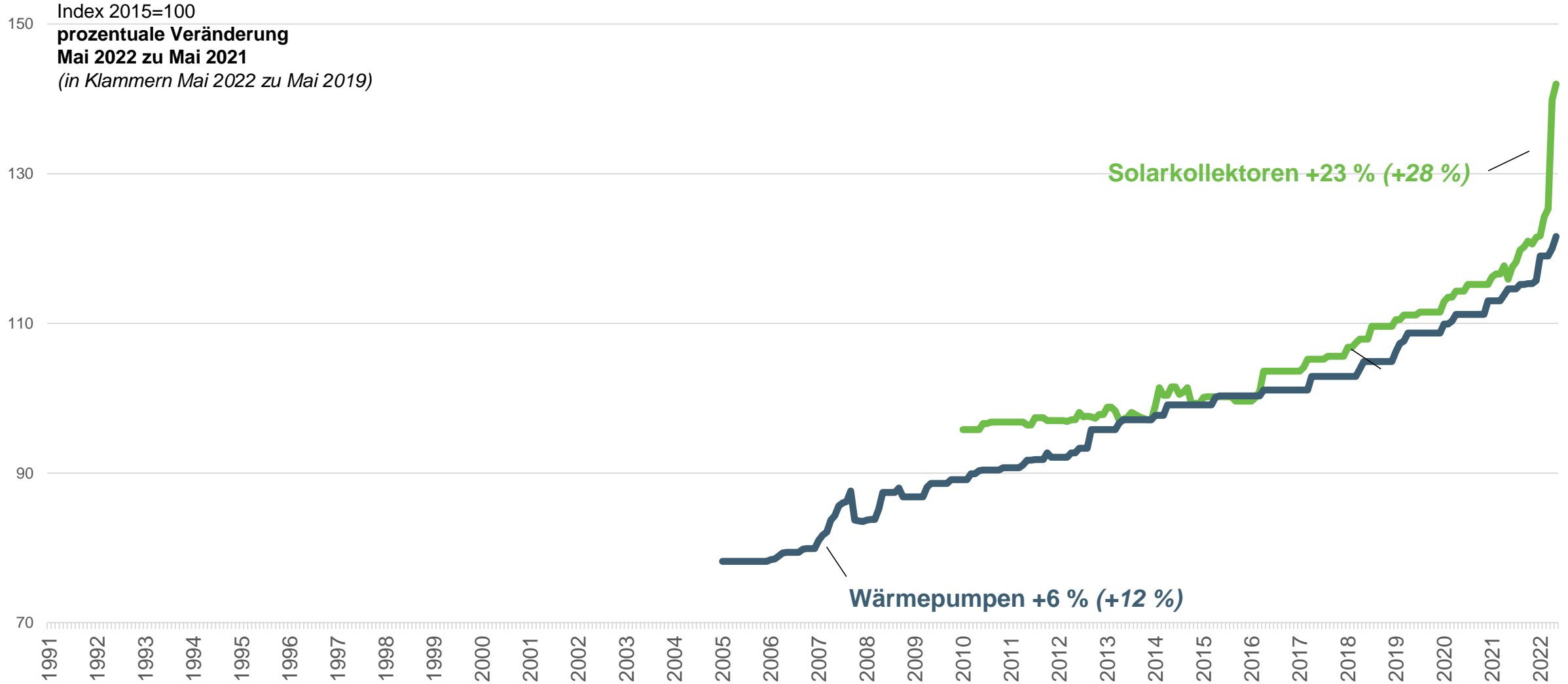
Preisentwicklung Erzeugerpreise Baustoffe weitere Produkte

Indexwerte



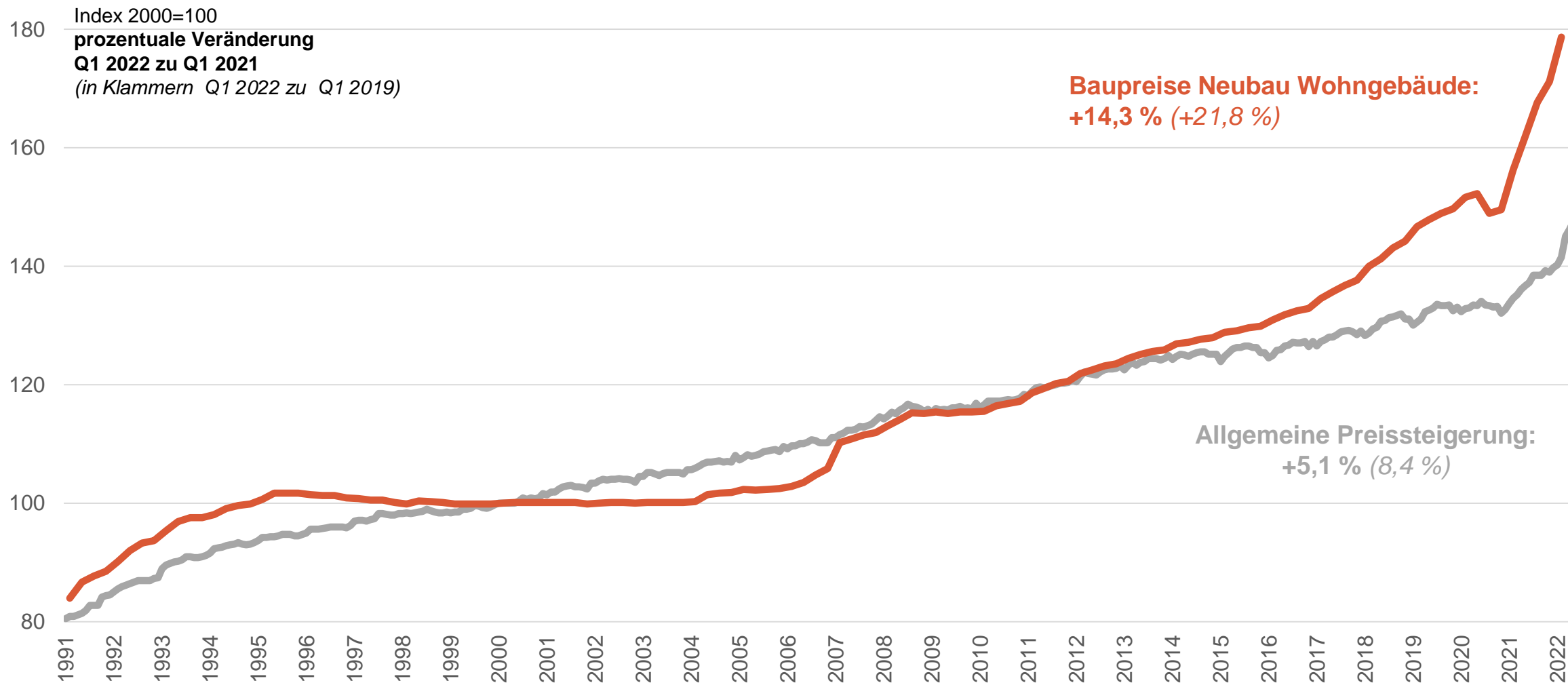
Preisentwicklung Erzeugerpreise Baustoffe Solarkollektoren, Wärmepumpen

Indexwerte



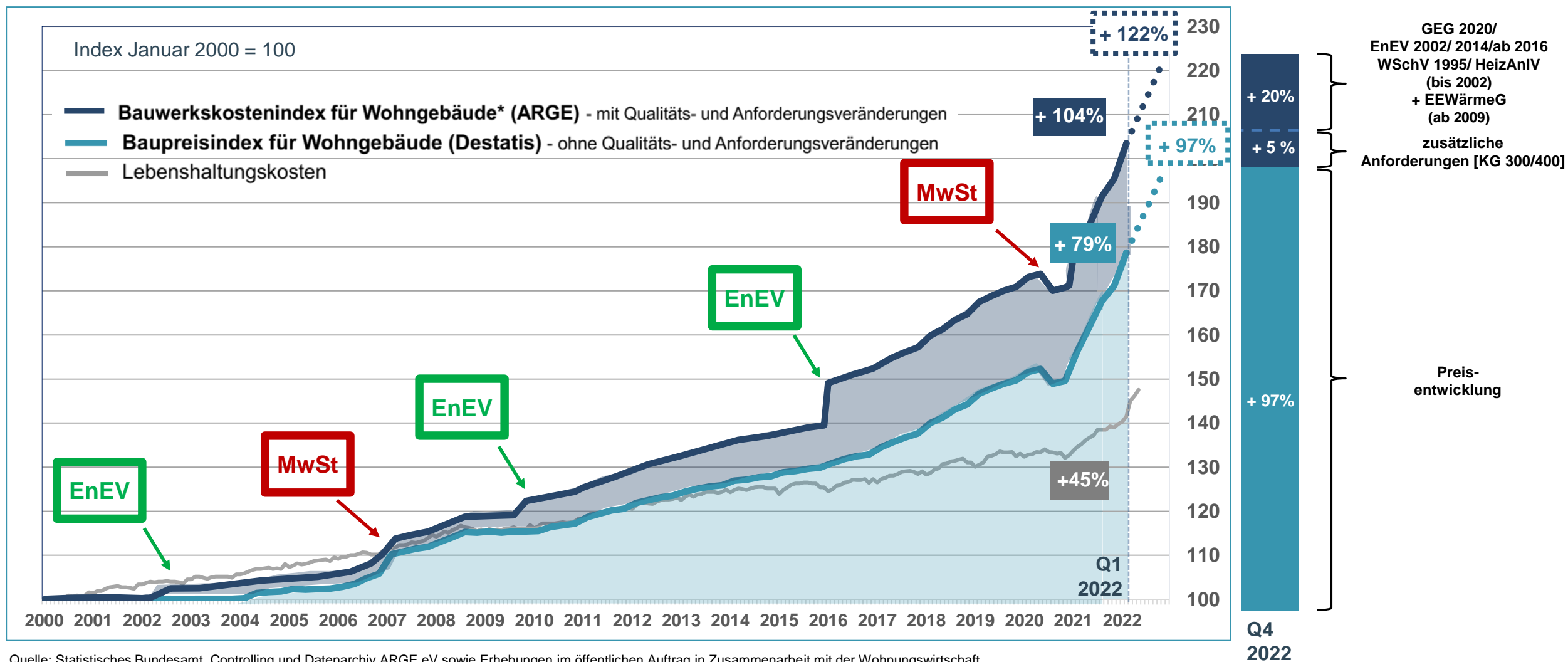
Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2015=100),



Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

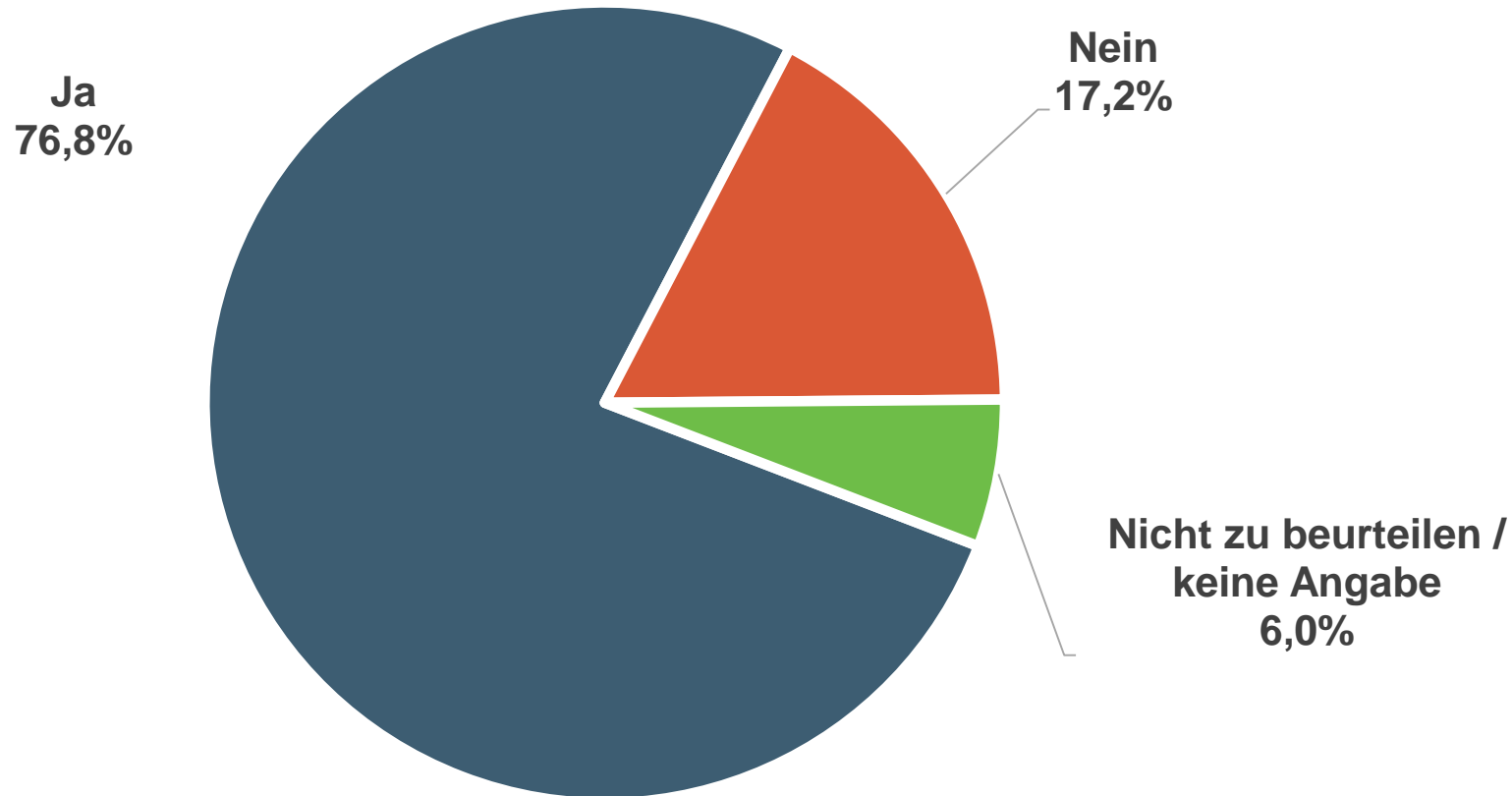
Bauwerkskosten 2000 bis 1. Q. 2022 + Prognose bis 4. Q. 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Eigene Fortschreibung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2022) Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 13. Wohnungsbautag 2022

Verzögerungen auf den Baustellen durch Materialengpässe und Lieferkettenschwierigkeiten

Kommt es derzeit aufgrund von Materialengpässen / Schwierigkeiten in den Lieferketten zu Verzögerungen auf den Baustellen Ihres Unternehmens?

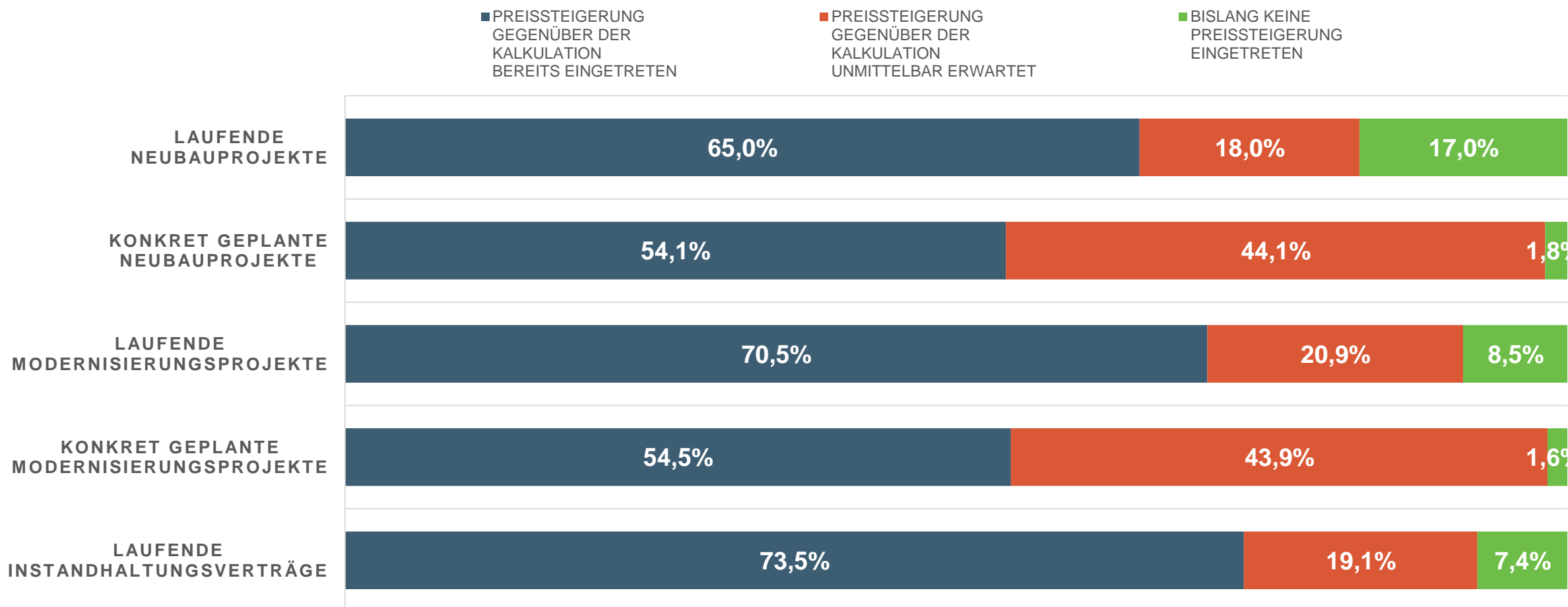


→ **Lösungsstrategie:** gesetzliche Auflagen temporär aussetzen, die mit speziellen Materialien verknüpft sind!

- **Solardachpflicht** ergibt keinen Sinn, wenn PV-Anlagen oder ihre Bestandteile nicht verfügbar sind.
- geplanter Anteil von 65 % Erneuerbaren Energien an der Wärmeenergie ab 1. Januar 2024 kann nicht erfüllt werden, wenn **Wärmepumpen** gar nicht bzw. nicht ausreichend verfügbar sind.
- **CO2-Preis für 1 Jahr aussetzen**, denn die Lenkungswirkung ist bei den enorm gestiegenen Heizkosten verschwindend gering.
- **Mieterstrom:** regulatorische Hürden für Wohnungsunternehmen zur dezentralen Stromerzeugung müssen fallen.
- steigende Anforderungen an **Gebäudehülle** nicht sinnvoll & wirtschaftlich unsinnig, wenn Umsetzungskosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.
- Wenn **Rohstoffe** knapp sind, sollten sie durch Recycling dem Kreislauf erhalten bleiben. Substitution bestimmter Baumaterialien samt Änderungen von Bauvorschriften nötig.

Eingetretene und unmittelbar erwartete Kostensteigerungen

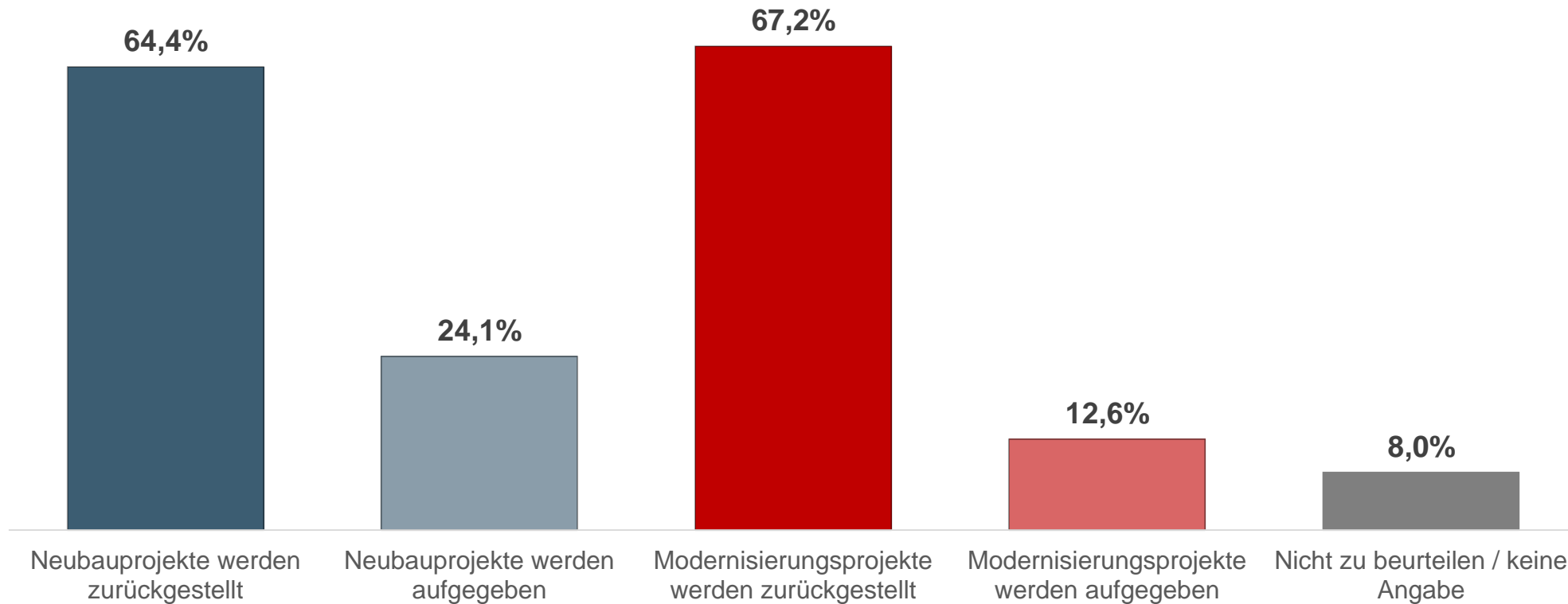
In welchen der aufgeführten Kategorien haben sich gegenüber Ihrer ursprünglichen Kalkulation aufgrund der Preisentwicklung in den letzten Monaten bereits höhere Kosten ergeben?"



Auswirkungen anhaltender Preissteigerung auf geplante Bauvorhaben

Welche Auswirkungen sind auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben Ihres Unternehmen zu erwarten, falls sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt? (Mehrfachnennung möglich)

in % der
Antwortenden



→ **Lösungsstrategie:** staatliche Anstrengungen zum Ankurbeln der Investitionen notwendig!

Um den Neubau zu retten und Kostenexplosion, Zinssteigerung und Kapitalverknappung erfolgreich entgegenzuwirken:

- **Grunderwerbsteuersatz** in Bund-Länder-Abstimmung auf einheitlich 3,5 % absenken.
- **Sonderabschreibungen** für den Neubau mit einer Anschaffungs- und Herstellungskosten-Obergrenze von 4.000 EUR/m² und eine gleichwertige **Investitionszulage** notwendig.
- Die im Koalitionsvertrag festgelegte Anhebung der **steuerlichen Normalabschreibung** von zwei auf drei Prozentpunkte muss kommen. In Regionen mit Wohnungsmangel: Abschreibung um einen weiteren Prozentpunkt anheben, zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums.

→ **Appell an die Politik:** In der aktuellen Krisensituation müssen alle zusätzlichen gesetzlichen Vorgaben und Verschärfungen von Anforderungen unterlassen werden, die die Preise weiter anheizen.

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung

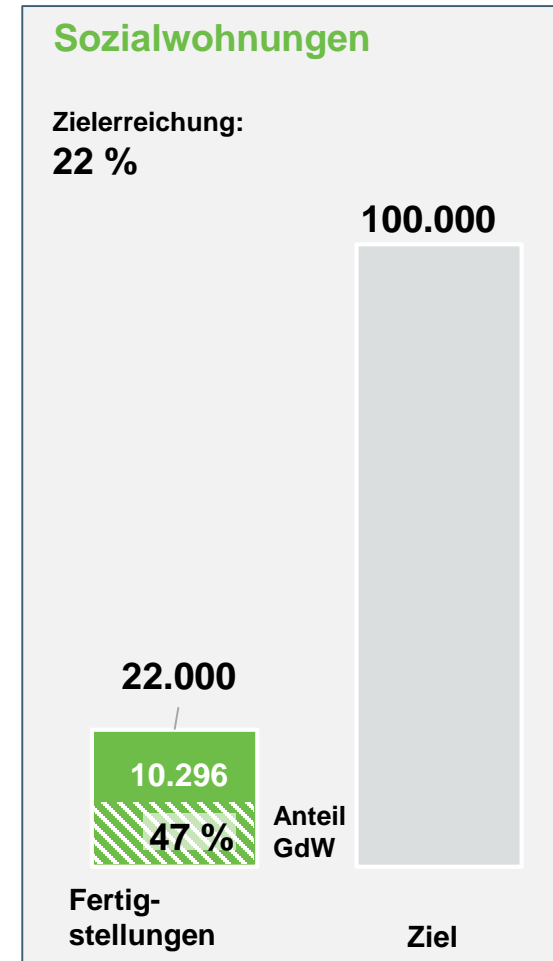
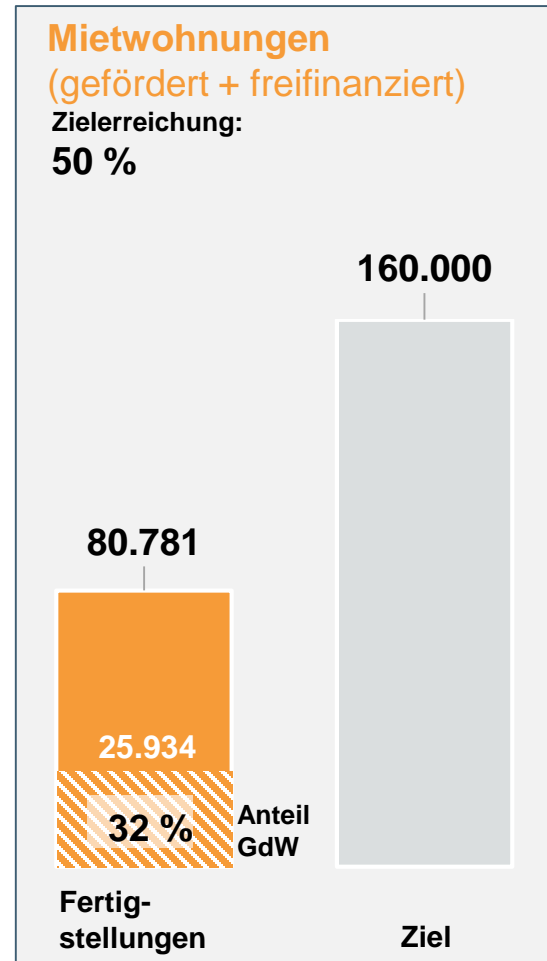
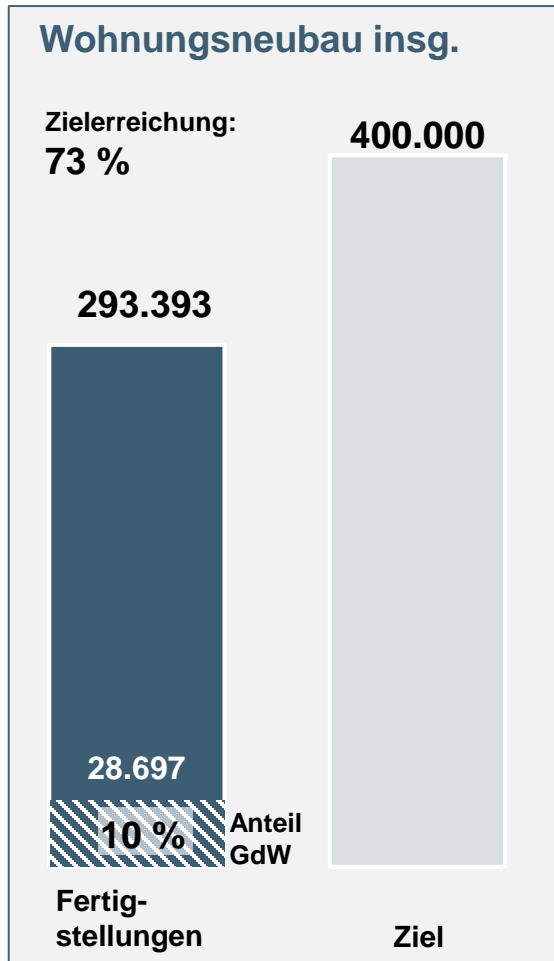


Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2020 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.582 qm Wohnfläche, 1.582 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung bis Mitte 2022	Auswirkung Zinsänderung bis Mitte 2022	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung bis Mitte 2022
Miete nettokalt pro qm Wfl.	10,62 €	13,73 € (+29%)	13,62 € (+28%)	16,87 € (+59%)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	20%	25%	20%
Baukosten GEG [€/qm]	2.978	3.978	2.978	3.978
Gesamt [€/qm]	3.978	4.978	3.978	4.978
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	4.711.196	6.293.196	4.711.196	6.293.196
Absolut [€]	6.293.196	7.875.196	6.293.196	7.875.196
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3%	3%
Anschlusszinssatz	2%	2%	5%	5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Wohnungsbau 2021: Bilanz zwischen Ziel und Realität



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung

→ **Lösungsstrategie:** Bauaktivitäten stärken durch zuverlässige Förderpolitik!

! Das **Chaos bei der KfW-Förderpolitik** hat tiefe Spuren bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen hinterlassen: **keine Verlässlichkeit der Politik, Planungsunsicherheit, Vertrauensbruch**

→ **Fördern, was gefordert wird:** Der Wohnungsneubau im Segment des "bezahlbaren Wohnraums" (8 - 10 EUR/m²) wird nur dann nicht zum Erliegen kommen, wenn es eine **auskömmliche, verlässliche und transparente Förderung** gibt.

Die Förderung sollte sich speziell an Mietern mit mittleren Einkommen (oberhalb WBS-Grenze) orientieren und den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Segment 8 bis 10 EUR/m² bedienen. Allerdings sollte die Förderpolitik nun auch die aktuelle Marktsituation im Auge behalten.

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

4. **Sozialer Wohnungsbau:** Wie steht es um soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland angesichts der Krisenlage?

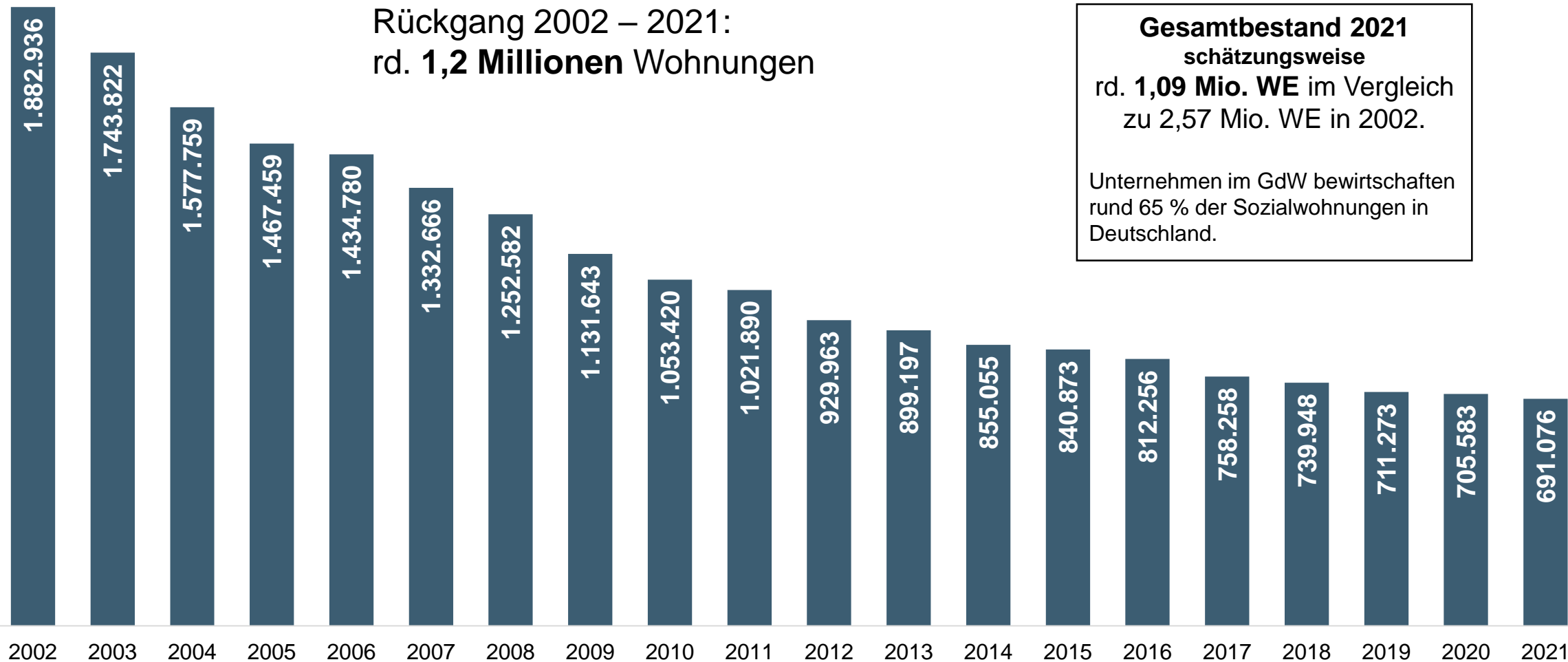
Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Wohnungen

Rückgang 2002 – 2021:
rd. **1,2 Millionen** Wohnungen

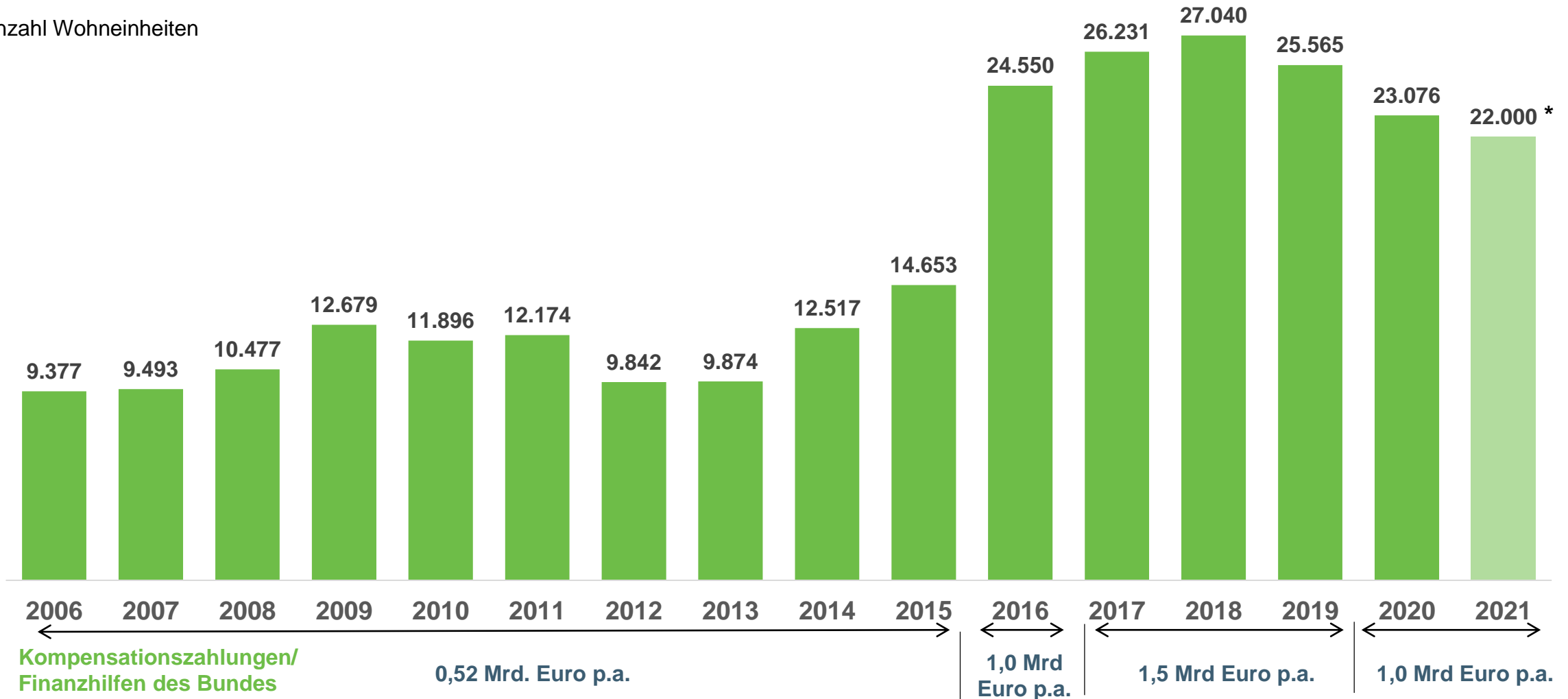
Gesamtbestand 2021
schätzungsweise
rd. **1,09 Mio. WE** im Vergleich
zu 2,57 Mio. WE in 2002.

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



Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019, sowie BT-Drucksache 20/1824, *2021 vorläufige Schätzung aufgrund der zur Verfügung stehenden Finanzmittel

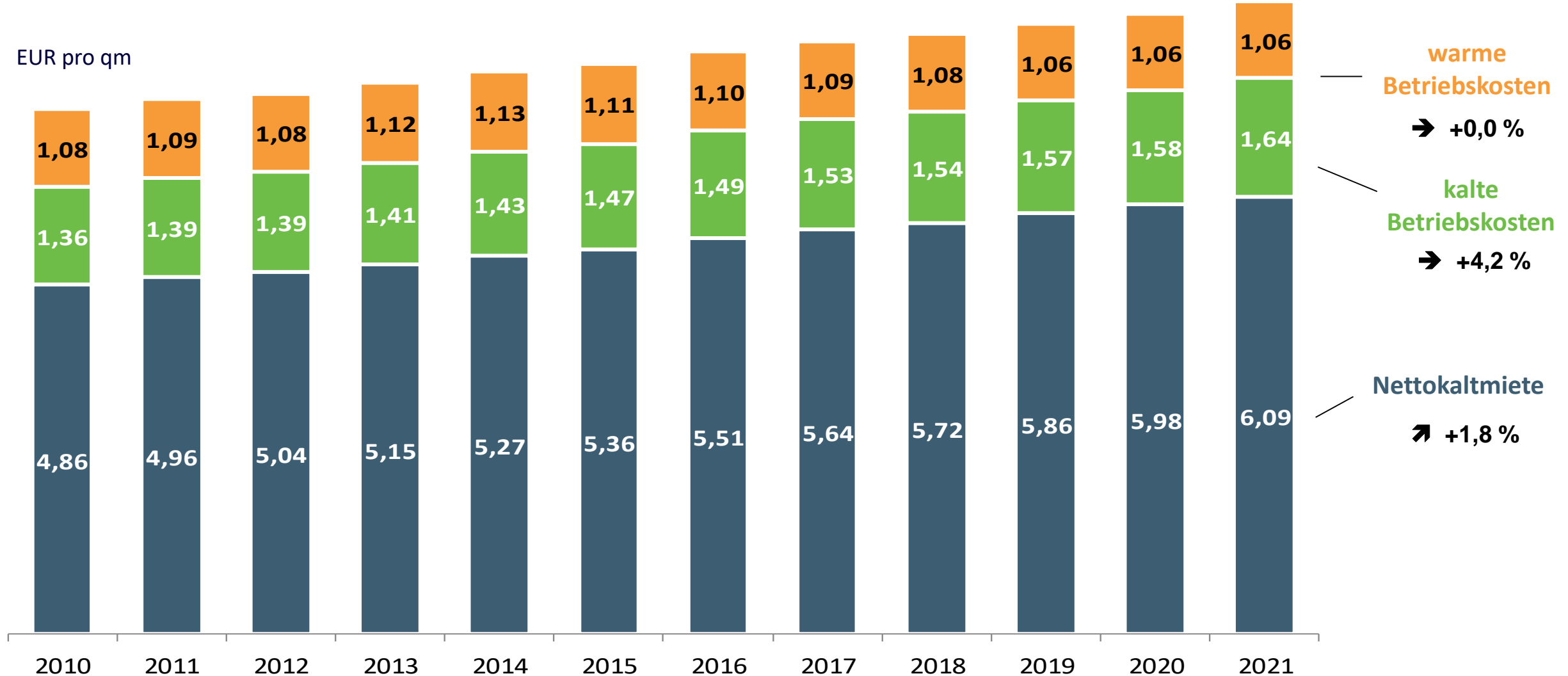
Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

- 5. Wohnkosten:** Wie teuer ist das Wohnen in Deutschland wirklich? Wie entwickeln sich die Kosten gerade angesichts explodierender Energiekosten?

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

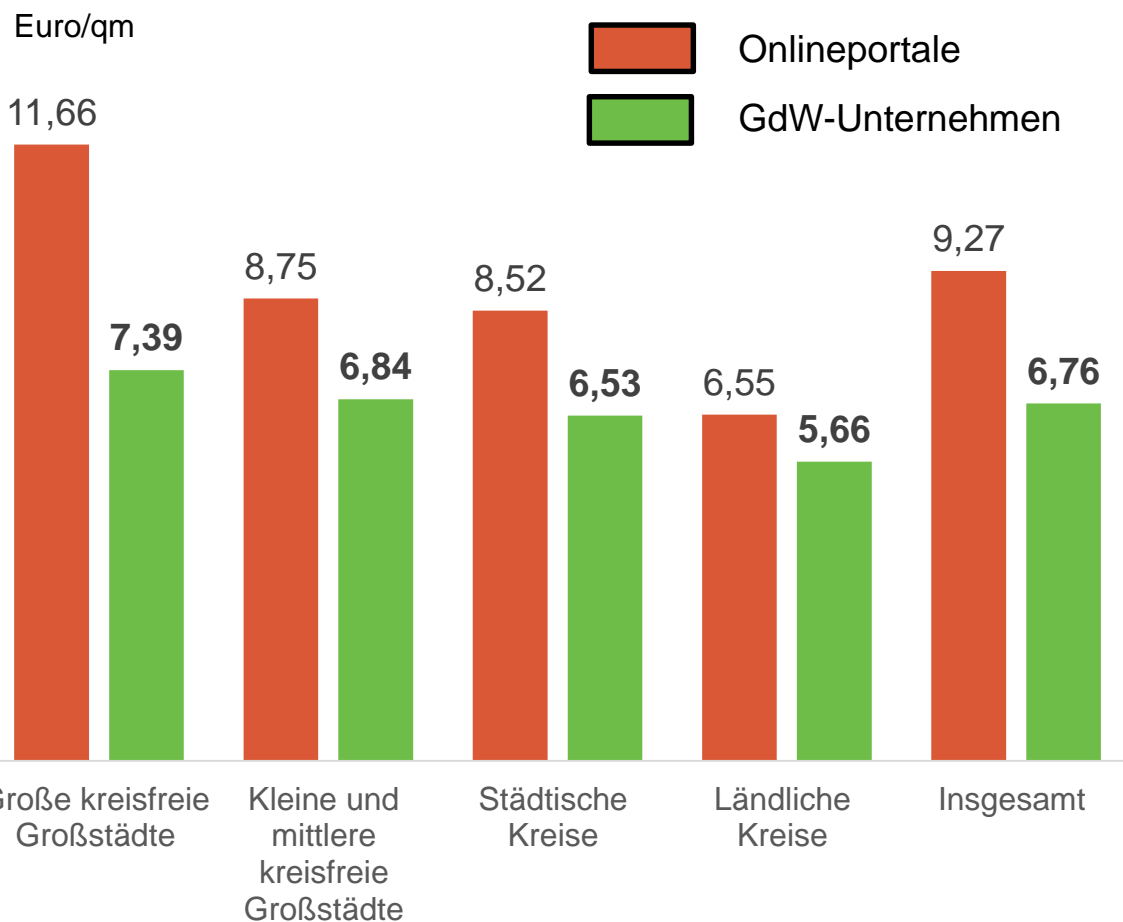
bei Unternehmen im GdW 2010 – 2021

EUR pro qm

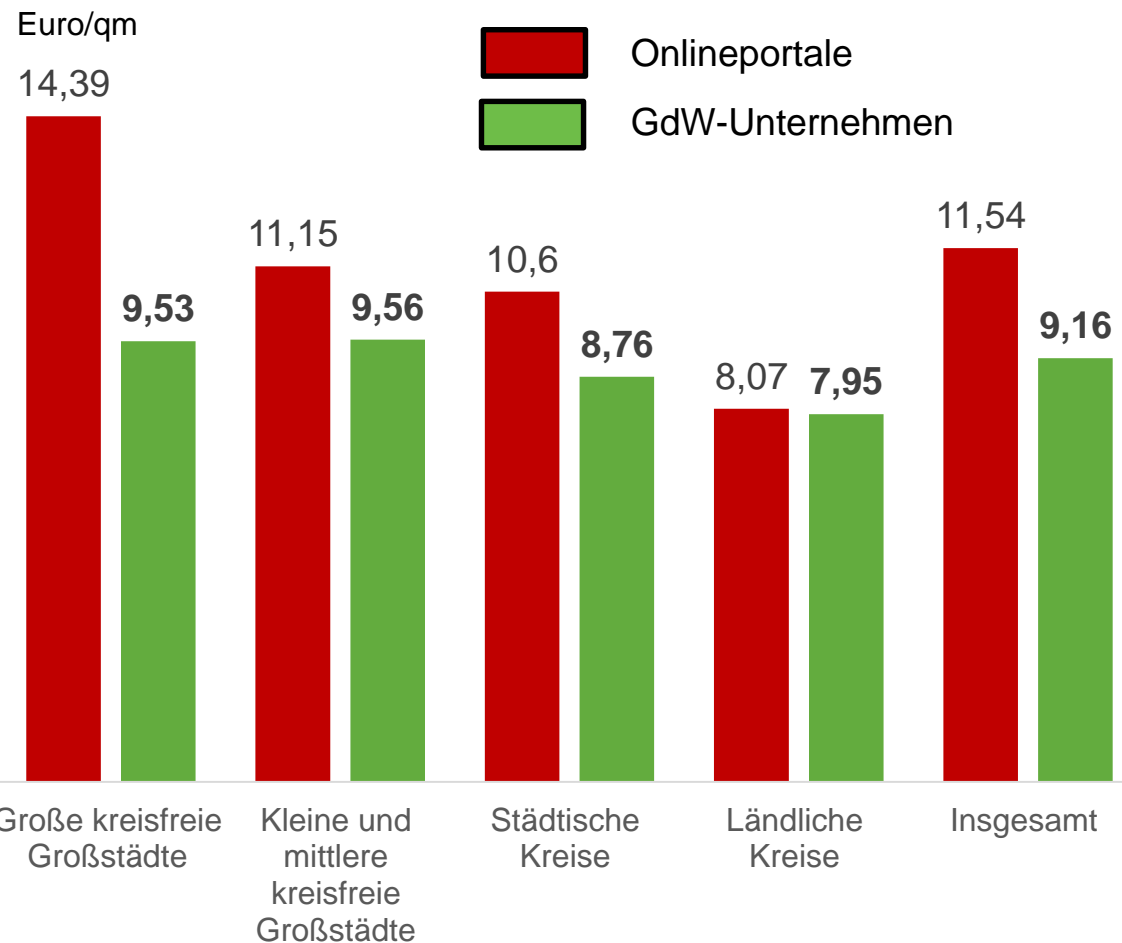


Erst- und Wiedervermietungsrenten bei GdW-Unternehmen deutlich günstiger als Mietpreisniveau in Online-Portalen

Wiedervermietung



Erstvermietung



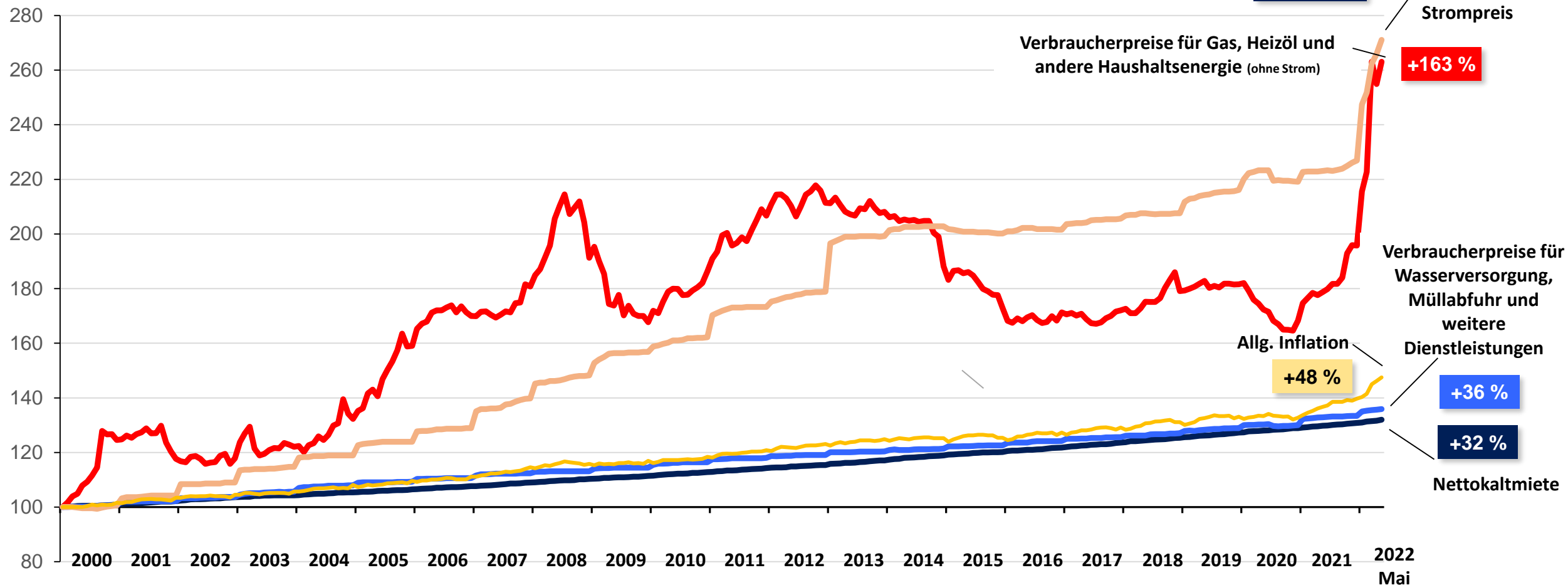
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung Angebotsmieten.

Anmerkung: Es gehen nur die Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden (228 von 401 Kreisen).

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

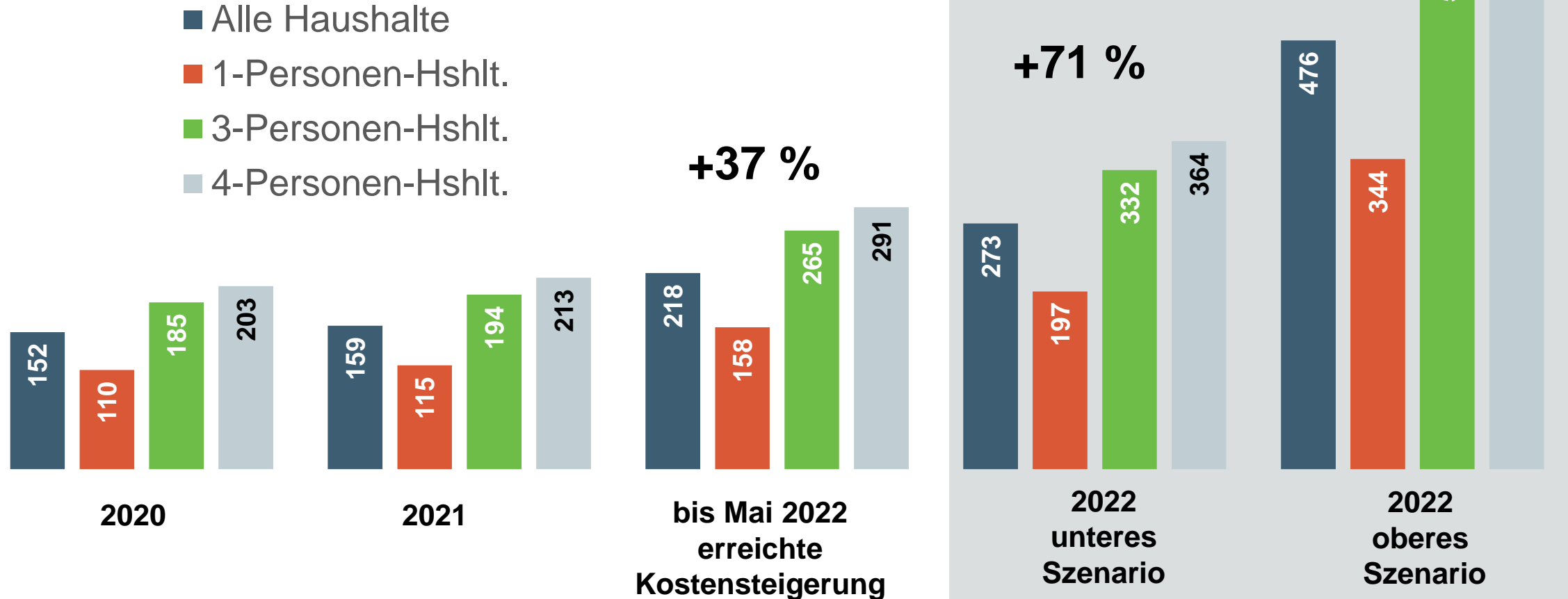
Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index Januar 2000 = 100;
allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 05-2022 = 48 %



Drastische Kostensteigerungen bei den warmen Betriebskosten zu erwarten

Monatliche Ausgaben für Haushaltsenergie
Euro/WE



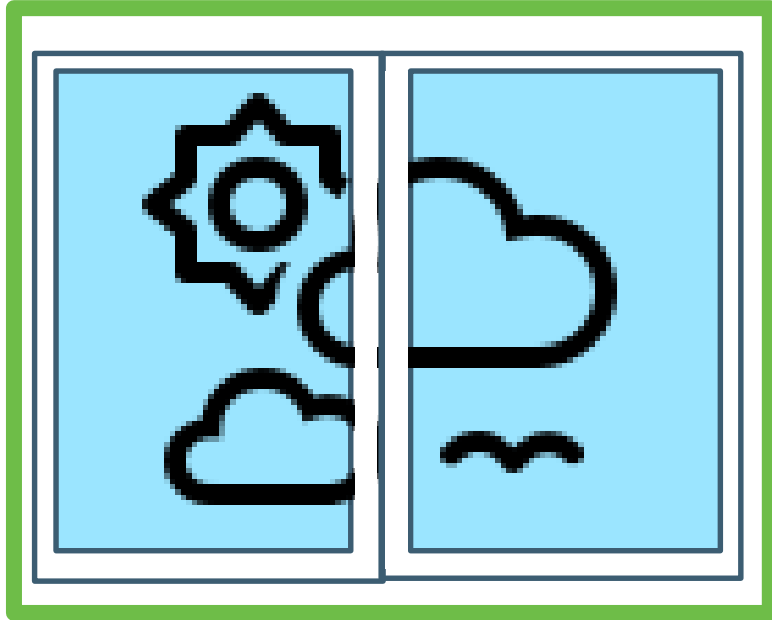
Quelle: Statistisches Bundesamt, Laufende Wirtschaftsrechnung Einnahmen und Ausgaben der Haushalte, 2021 und bis Mai 2022 Berechnung auf Grundlage der Preissteigerung für Haushaltsenergie VPI, Grundlage Szenarien, min. und max. Schätzwerte der Energieversorger, gemittelt nach Gewichtung im Index Haushaltsenergie des Verbraucherpreisindex.

Erwartete Mehrausgaben für Haushaltsenergie im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021, in Euro p.a.

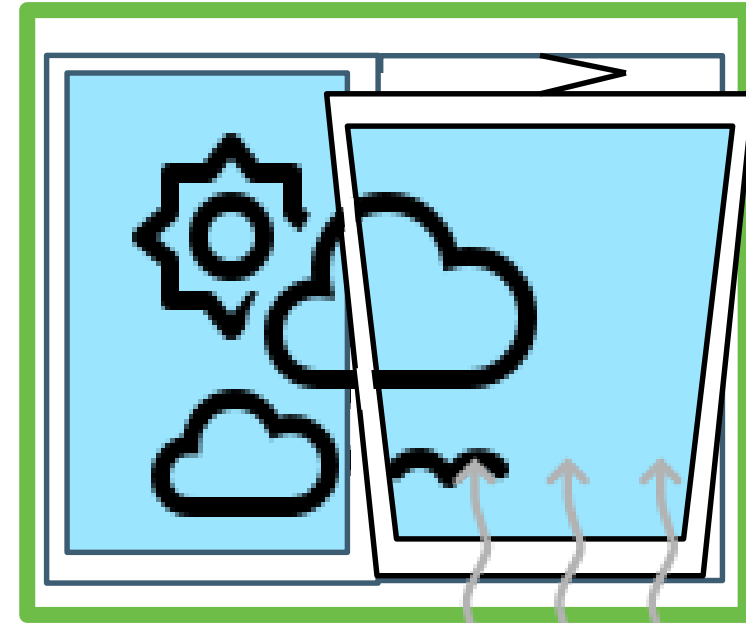
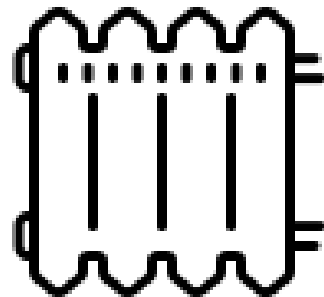
Mehrausgaben in Euro p. a.

	2022 derzeit schon erreicht	2022 unteres Szenario	2022 oberes Szenario
Alle Haushalte	702	1.361	3.799
1-Personen	508	985	2.749
3-Personen	854	1.657	4.624
4-Personen	938	1.818	5.074

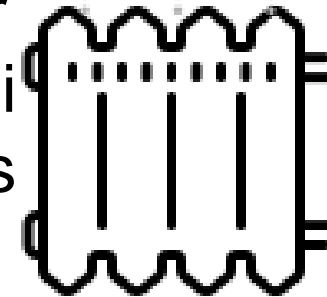
Einsparfaktor: Kurzes Stoßlüften mit Querlüftung versus gekipptes Fenster ohne abgedrehte Heizung



- ✓ 2-4 mal täglich lüften
- ✓ 5 min pro Lüftvorgang
- ✓ Querlüften für starken Durchzug
- ✓ Heizung während des Lüftens ausschalten



500 %-700 % höherer Energieverbrauch bei gekippten Fenster plus laufender Heizung



→ Lösungsstrategie: Energiesparen Hand in Hand

Vermieter und Mieter müssen gemeinsam möglichst viel **Energie einsparen**, vor allem um das eigene Portemonnaie so gut wie möglich zu schonen.

- Der GdW hat gemeinsam mit den Regionalverbänden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen seit Krisenbeginn informiert und beraten, die **Heizungsanlagen in Wohngebäuden zu überprüfen und optimal einzustellen**.
- Die Wohnungsunternehmen haben die **Vorauszahlungen** für die warmen Nebenkosten vielfach in enger Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern – vorbereitend auf die Kostensteigerungen – nach oben angepasst.
- Die Mieterinnen und Mieter werden informiert und beraten, wie sie den **Alltag in ihren Wohnungen energiesparend bestreiten** können. Entscheidend ist richtiges, energiesparendes Heizen und Lüften.

→ **Lösungsstrategie:** Energiekostenexplosion für Mieter und Vermieter durch staatliches Energiekostenmanagement abfedern

! Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen müssen die massiv gestiegenen Kosten für fossile Energieträger zu hohen Kreditkosten von teils über 4 Prozent **vorfinanzieren**

! sie geraten in massive, teils existenzbedrohende Liquiditätsengpässe, Investitionen für Neubau und Modernisierung/Instandhaltung werden unmöglich

! Mieter mit mittleren/geringen Einkommen können sich massive Preissteigerungen von bis zu 400 % bei direkter Kostenweitergabe im Fall von Notfallplan-Stufe 3 nicht leisten

→ **Lösungsvariante 1: Energiekostenmanagement durch variable Begrenzung der Warmmiete anhand der Nettokaltmiete**

- Deckelung der warmen Betriebskosten auf 40% der Nettokaltmiete zur Entlastung insbesondere von Mietern mit geringen Einkommen
- maximaler Entlastungsbetrag von etwa max. 5 EUR /qm
- (KfW-) Hilfsfonds zur Unterstützung der massiven Vorleistungssummen bei den warmen Betriebskosten durch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen (WU)

→ **zusätzlich: Anpassung des Insolvenzrechts für Wohnungsunternehmen**

→ **Lösungsstrategie:** Energiekostenexplosion für Mieter und Vermieter durch staatlichen Hilfsfonds abfedern

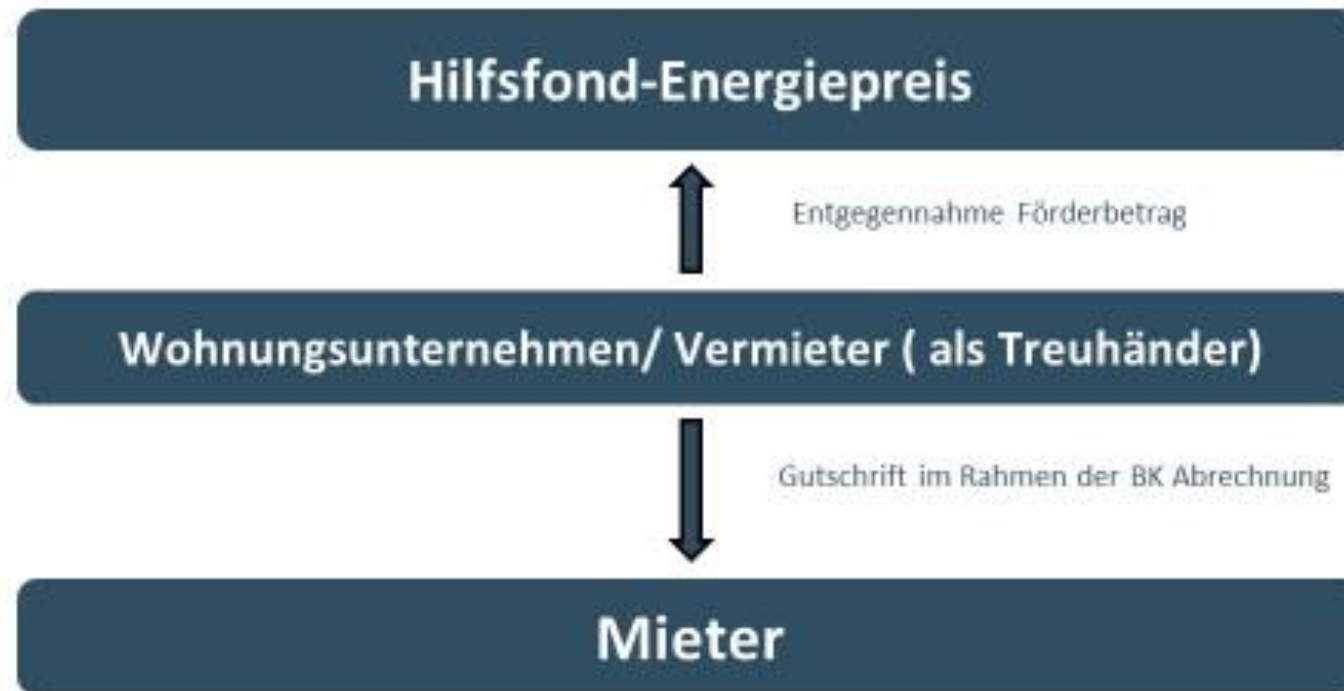
→ **Lösungsvariante 2: Einrichtung eines Treuhandfonds „Energiepreis“**

- Einrichtung eines **Treuhandfonds**, um zweckgebunden zugunsten der Mieter einen Anteil der Energiekosten von den Betriebskostenabrechnungen abzuziehen
- Empfängerkreis muss über die Wohngeldberechtigten hinausgehen
- **Definition des Empfängerkreises** der Hilfsmittel: verfügbares Nettoeinkommen gemäß WBS-Grenze + X Prozent, Entnahme aus Fonds erfolgt treuhänderisch durch das Wohnungsunternehmen, Abzug der Mittel über die Betriebskostenverordnung
- sozial orientierte Wohnungsunternehmen übernehmen Prüfung, Abrechnung, Gutschreibung, abschließende Prüfung bspw. durch unabhängigen Wirtschaftsprüfer

→ **finanziell stark belasteten Mietern und vorleistungspflichtigen sozial orientierten Wohnungsunternehmen wird gezielt unter die Arme gegriffen**

→ **gesellschaftlicher Zusammenhalt und sozialer Frieden wird gesichert**

→ **Lösungsstrategie:** Energiekostenexplosion für Mieter und Vermieter durch staatlichen Hilfsfonds abfedern



GdW Jahres-Pressekonferenz am 7. Juli 2022

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2021/2022

Vielen Dank für Ihren Besuch!

Die Pressemappe finden Sie unter
www.gdw.de

**ZUHAUSE
STATT ZU
TEUER.**

Deutschland braucht mehr bezahlbare
Wohnungen. Und wir haben Ideen, wie wir
das schaffen können.

www.wohnungswirtschaft.de