

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Jahrespressekonferenz des GdW am 3. Juli 2023

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

Axel Gedaschko

Präsident des GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen



#bezahlbarerKlimaschutz für alle!

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

Themen:

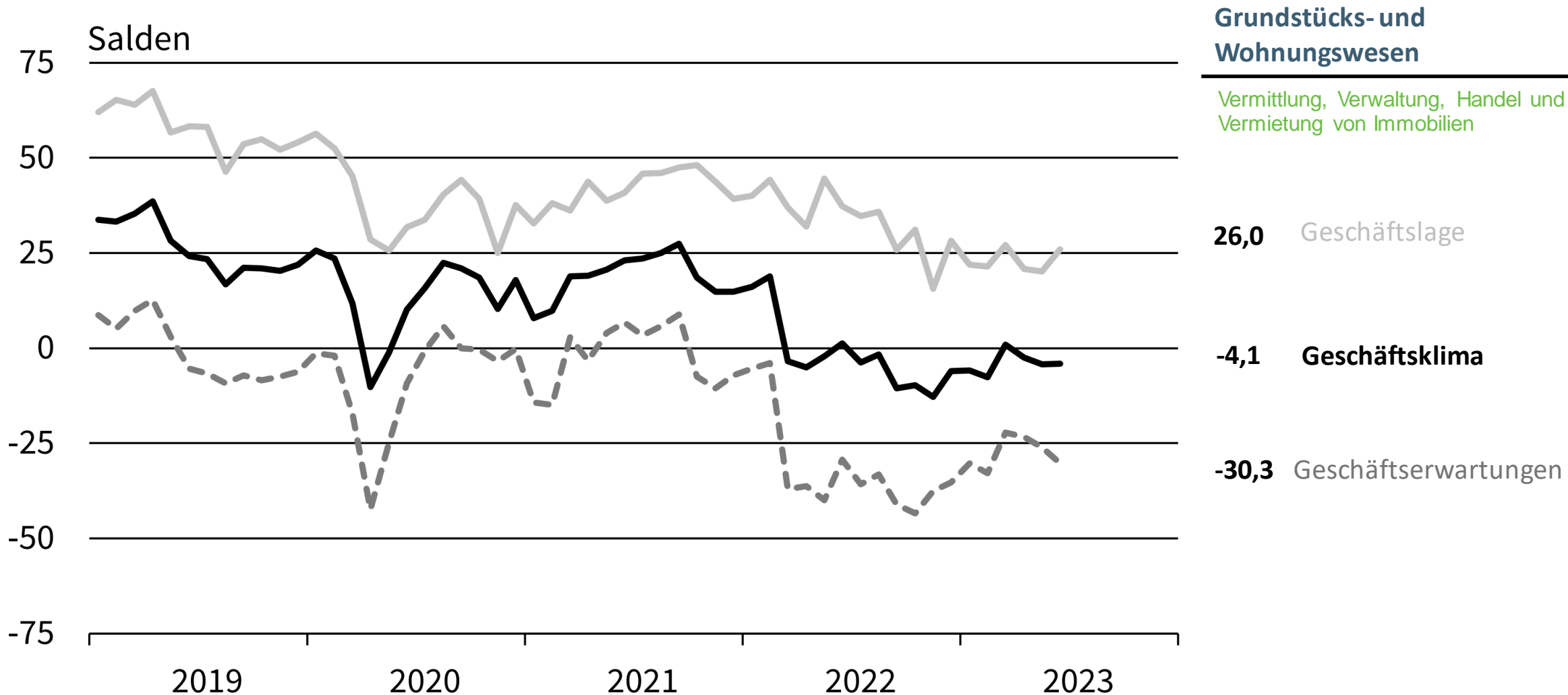
1. **Geschäftsklima & Investitionen:** Deutlicher Absturz infolge der anhaltenden und sich überlagernden Krisen
 2. **Bautätigkeit:** Begonnene Projekte 2022 fertig gestellt – es folgt der Absturz
 3. **Baukosten:** Die Preise für den Wohnungsbau entwickeln sich weiter deutlich nach oben
 4. **Zuwanderung:** Anhaltend hohe Zuwanderung auch infolge des Ukraine-Kriegs lässt Leerstand schrumpfen und Wohnungsmangel steigen
 5. **Wohnkosten:** Wohnen in Deutschland verteuert sich insbesondere durch steigende Energiekosten
 6. **Klimaziele:** Hohe Kostensteigerungen durch GEG und EU-Energieeffizienzrichtlinie – sozial gerechte Förderung nötig
- **Lösungsstrategie:** Die Regierung muss endlich aufwachen und handeln statt schönreden – koordiniertes Agieren auf allen staatlichen Ebenen notwendig

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

1. Geschäftsklima & Investitionen:

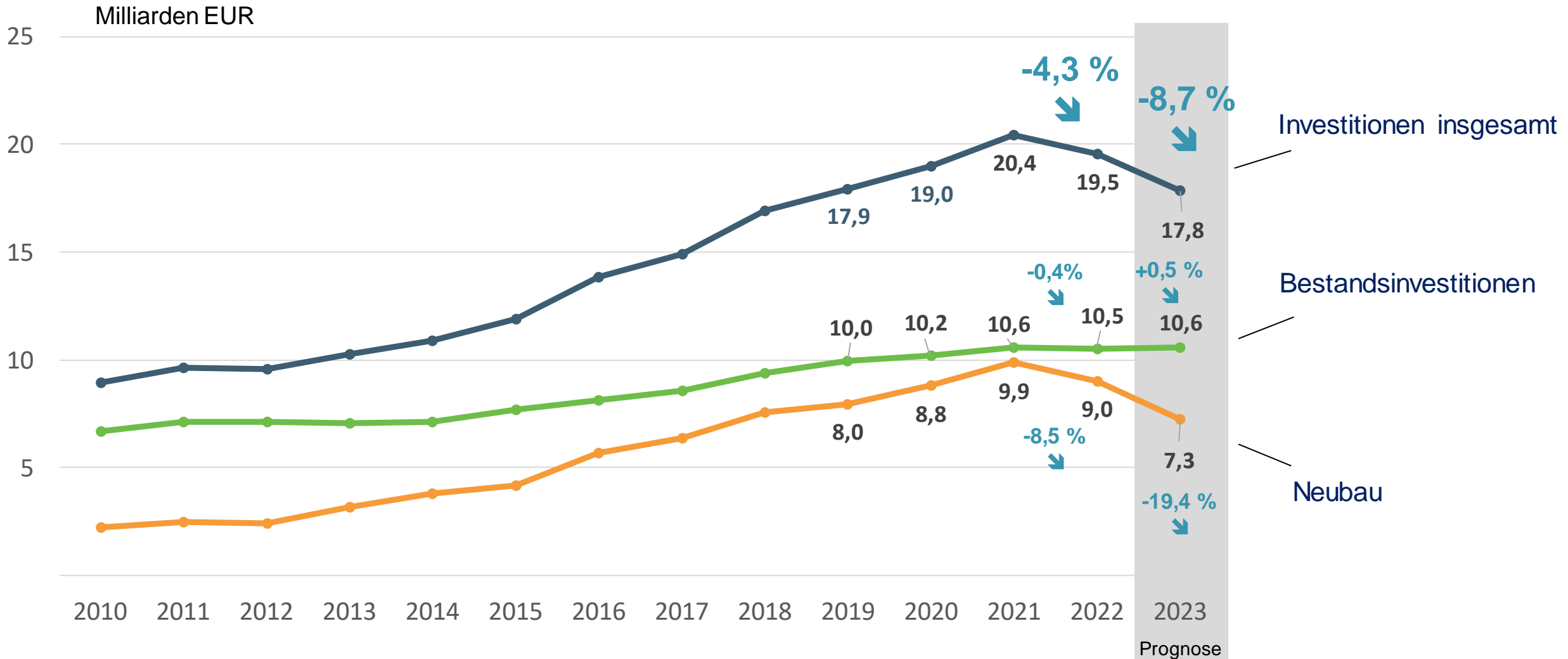
Deutlicher Absturz infolge der anhaltenden und sich überlagernden Krisen

Geschäftsklima der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland im Juni 2023



Entwicklung der Investitionsleistungen 2010 – 2023

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

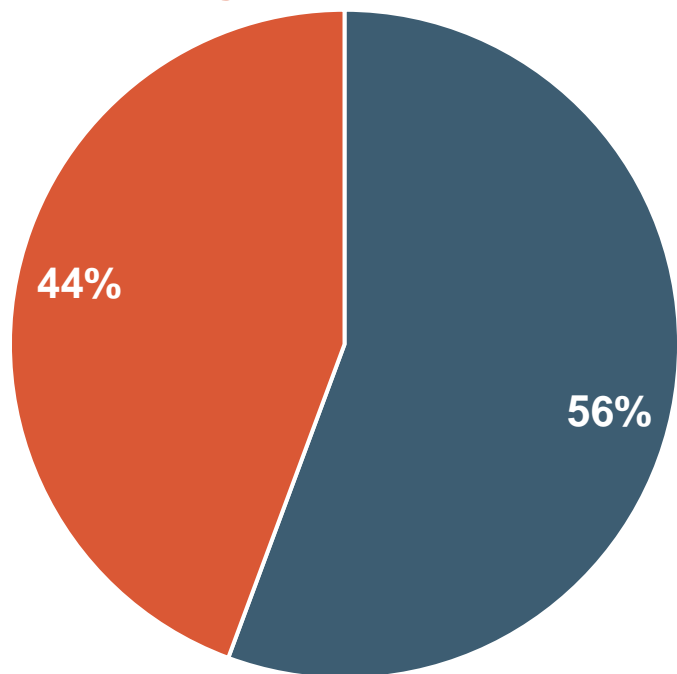


Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Bestandsinvestitionen stagnieren, aber deutliche Verschiebung von Modernisierung zur Instandhaltung

2021

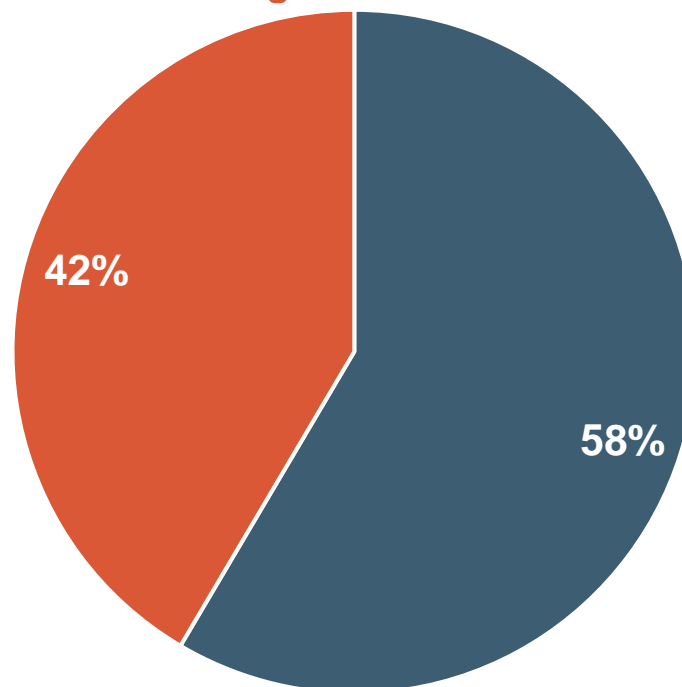
Modernisierung



Instandhaltung

2022

Modernisierung



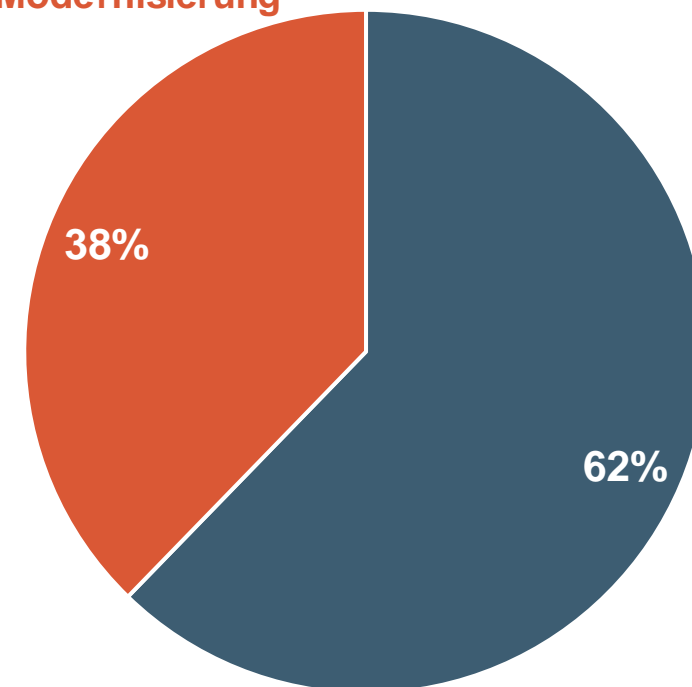
Instandhaltung

Rückgang der
Modernisierungsinvestitionen um
6,8 % (316 Mio. Euro)

2023

Prognose

Modernisierung



Instandhaltung

Rückgang der
Modernisierungsinvestitionen um
8,6 % (377 Mio. Euro)

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

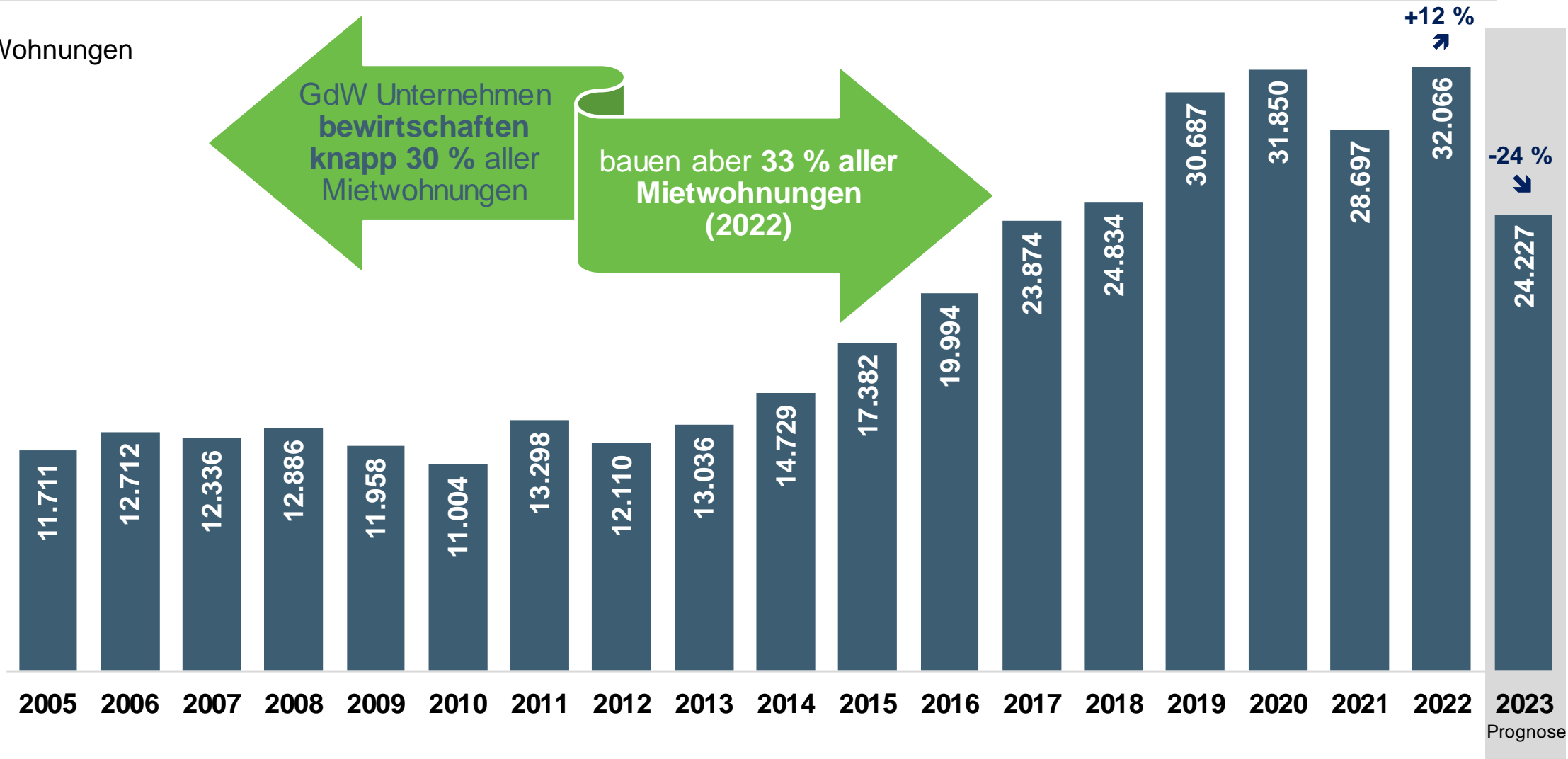
2. Bautätigkeit:

Begonnene Projekte 2022 fertig gestellt –
es folgt der Absturz

Fertig gestellte Wohnungen 2006 – 2023

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

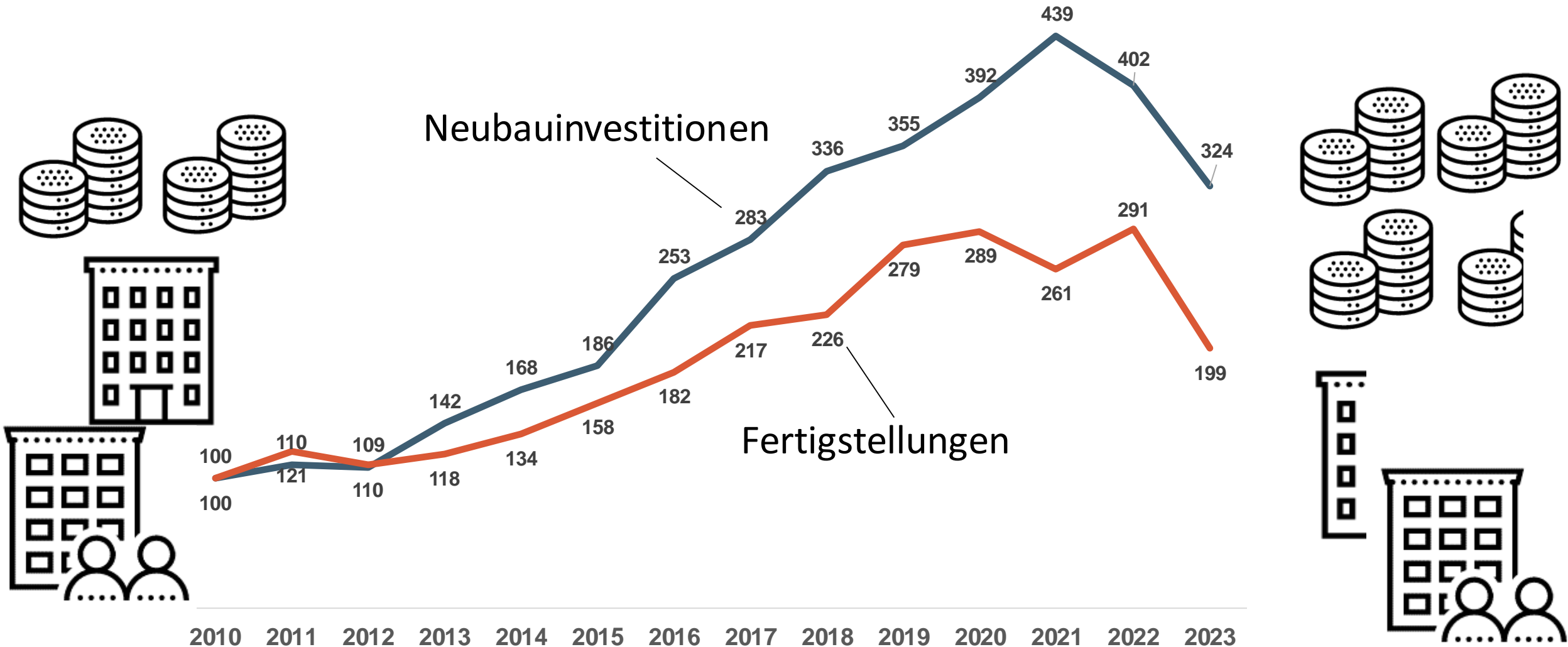
Wohnungen



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

Immer weniger Wohnungen für die gleiche Investition. Aktuell fallen Fertigstellungen stärker als die Neubauinvestitionen

Indexwerte 2010=100



Kostenprognose 2023: Durchschnittliche Gestehungskosten pro Mietwohnung im Vergleich zu Mitte 2021 (Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten)

Angespannte Wohnungsmärkte

Mitte 2021

264.000 Euro



+38 %

Ende 2023

363.000 Euro



Bei gleicher Investitionssumme können statt **100 WE** nur noch **73 WE** realisiert werden.

Unter dem prognostizierten krisenbedingten Investitionsrückgang (-26%) werden tatsächlich aber nur **54 WE** realisiert werden.

Entspannte Wohnungsmärkte

Mitte 2021

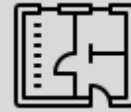
230.708 Euro



+29 %

Ende 2023

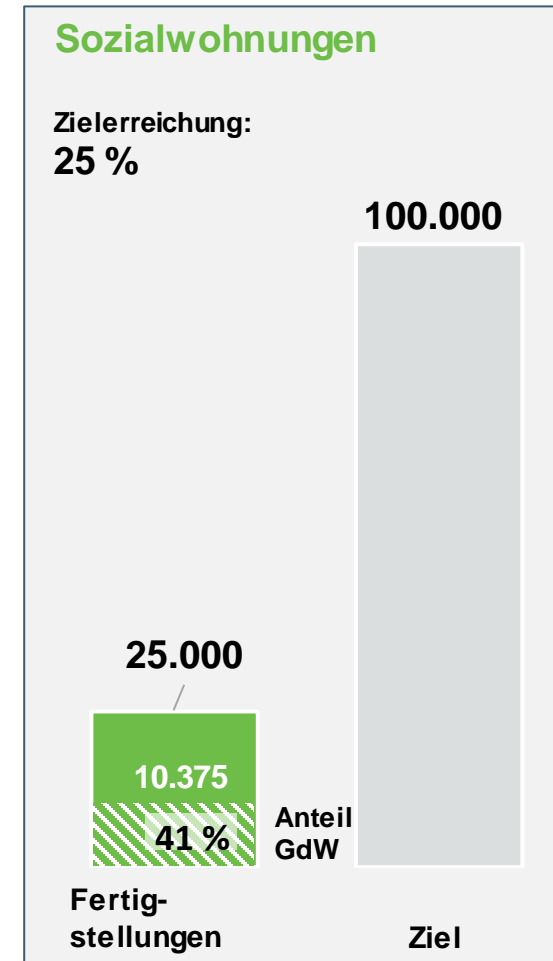
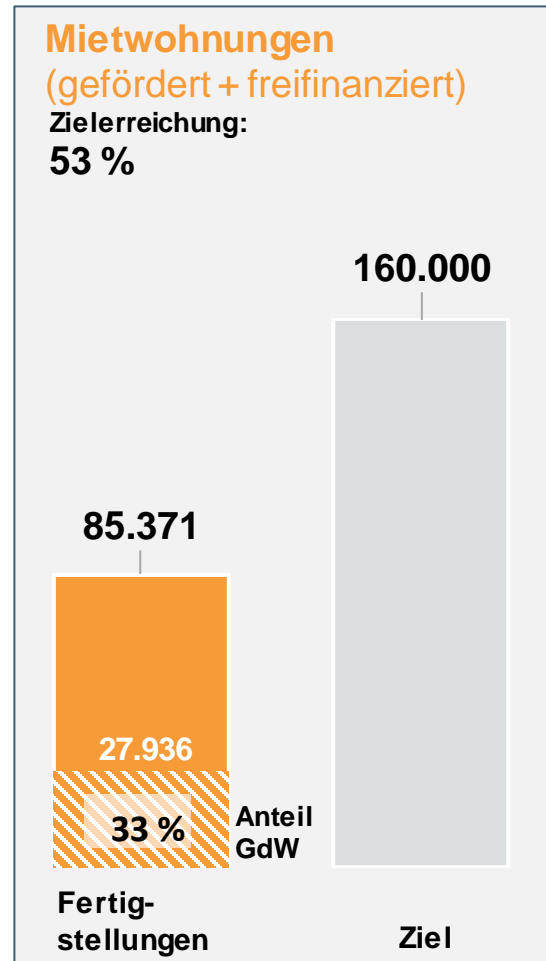
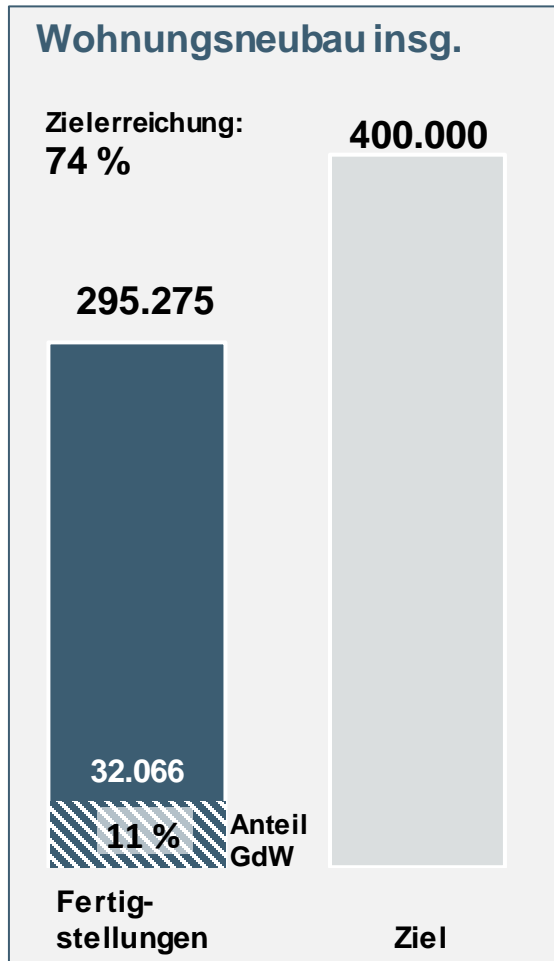
296.625 Euro



Bei gleicher Investitionssumme können statt **100 WE** nur noch **78 WE** realisiert werden.

Unter dem prognostizierten krisenbedingten Investitionsrückgang (-26%) werden tatsächlich aber nur **58 WE** realisiert werden.

Wohnungsbau 2022: Bilanz zwischen Ziel und Realität



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung, Neubau sozialer Mietwohnungen, erste Trendschätzung auf Basis unvollständiger Länderergebnisse

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

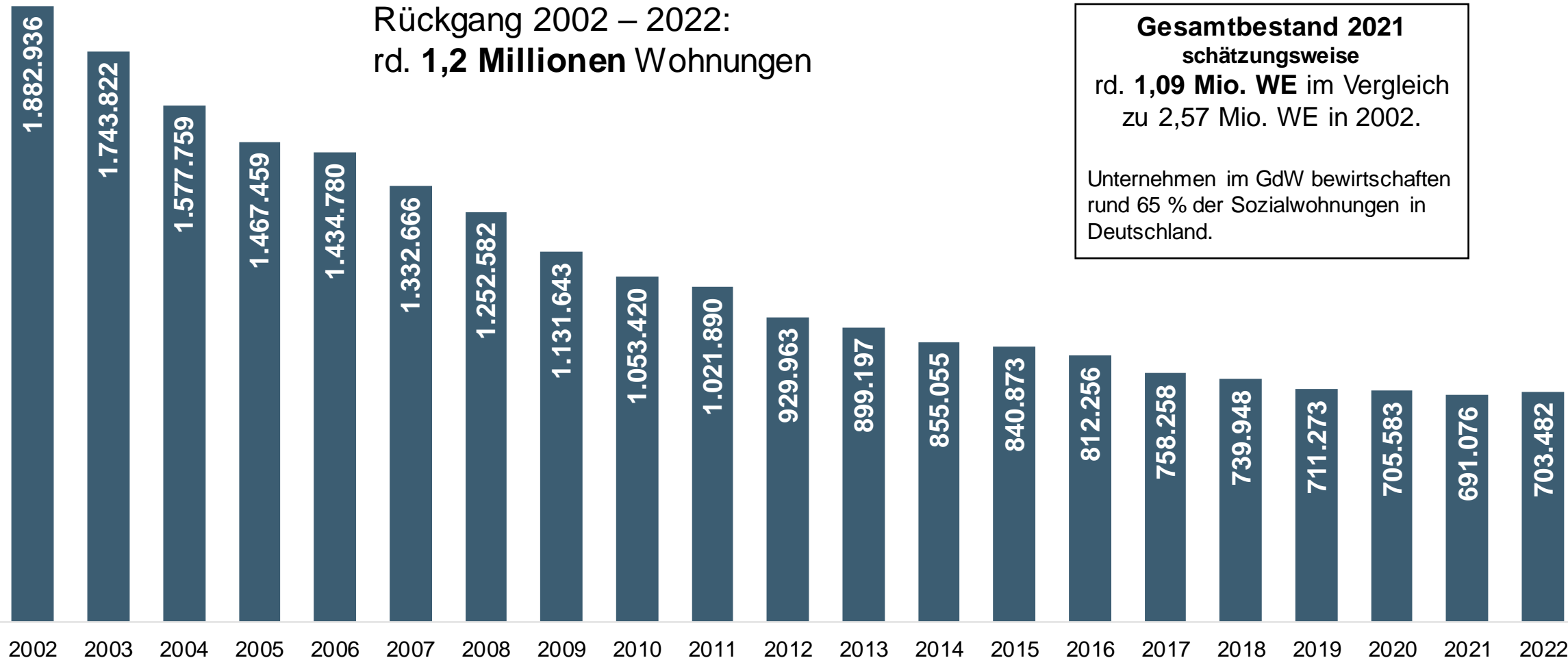
Wohnungen

Rückgang 2002 – 2022:
rd. **1,2 Millionen** Wohnungen

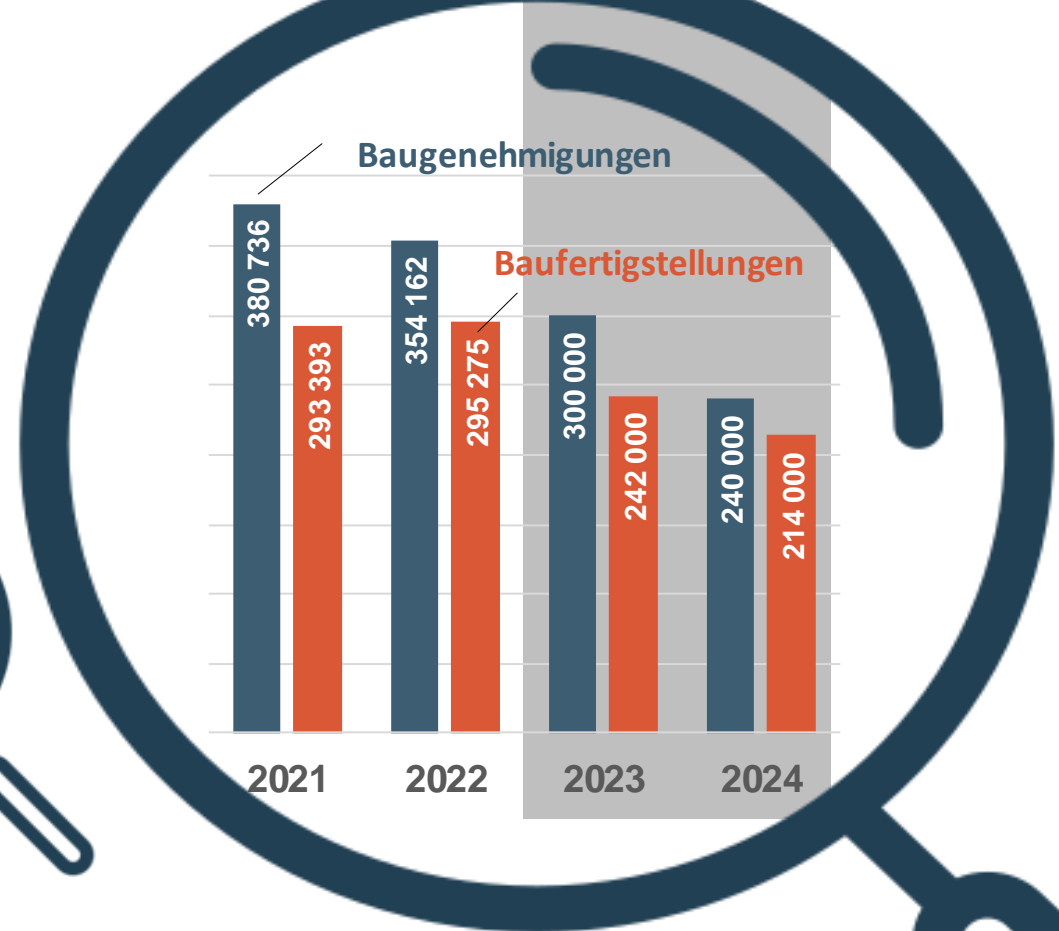
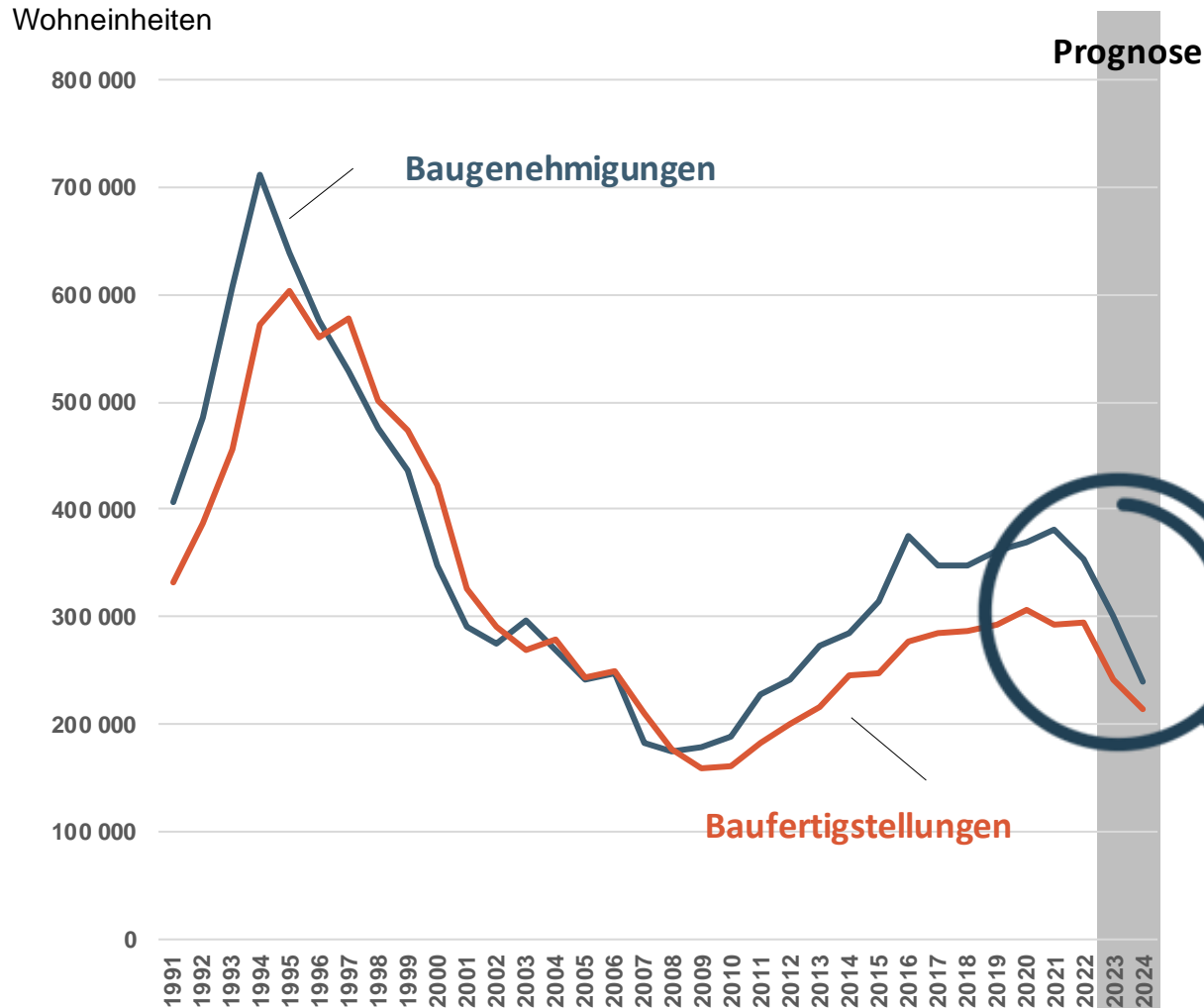
Gesamtbestand 2021
schätzungsweise

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

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



Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet



Prognose: 2023/24 rund **133.000 fertiggestellte Wohnungen** weniger als 2021/22

Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022-2024

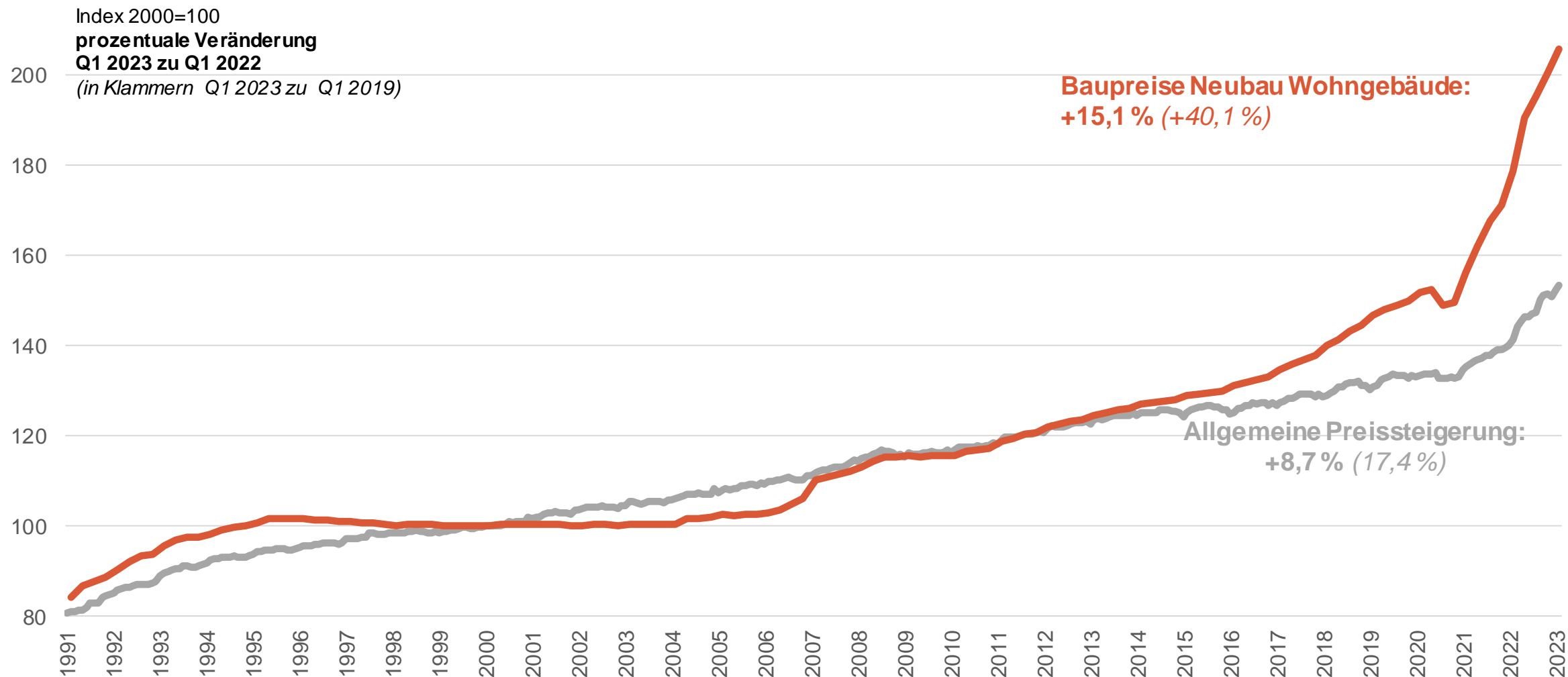
Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

3. Baukosten:

Die Preise für den Wohnungsbau entwickeln sich weiter deutlich nach oben

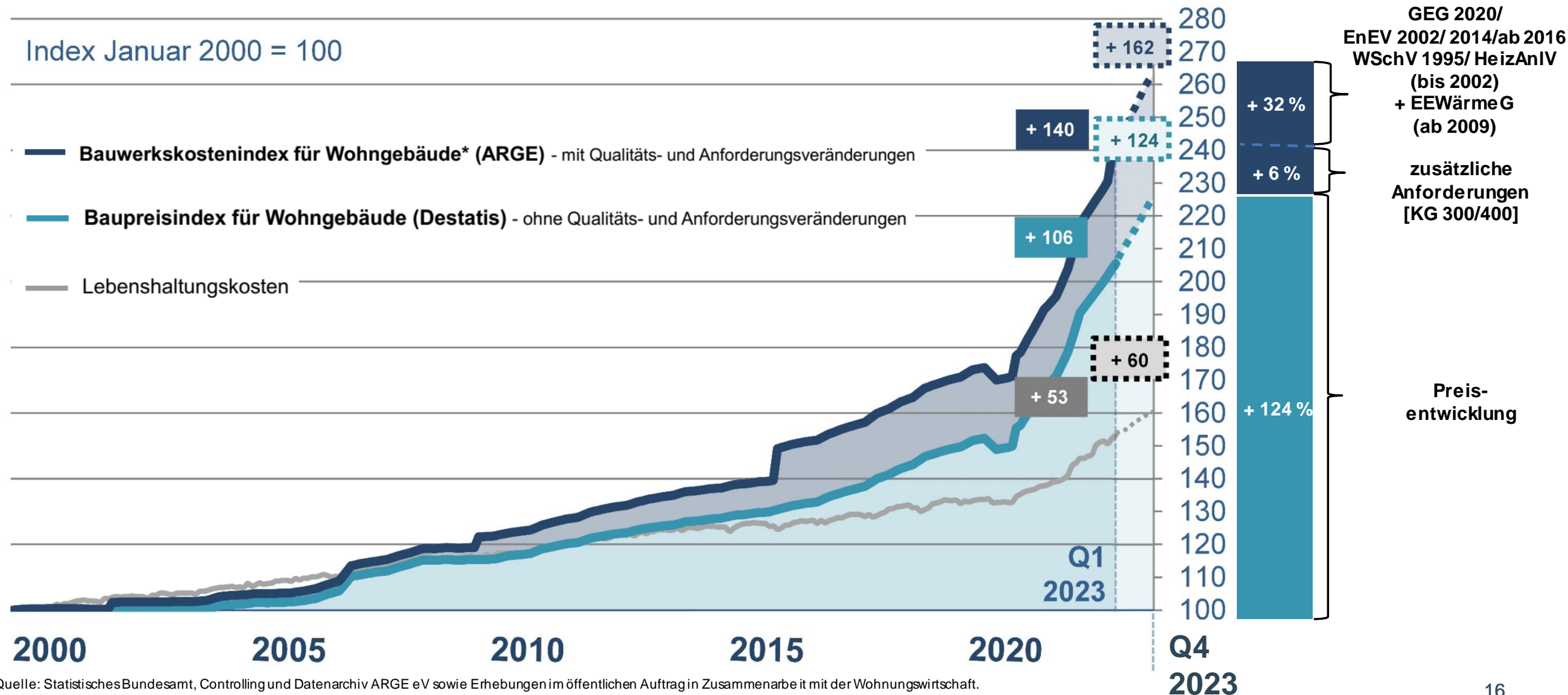
Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2000=100),



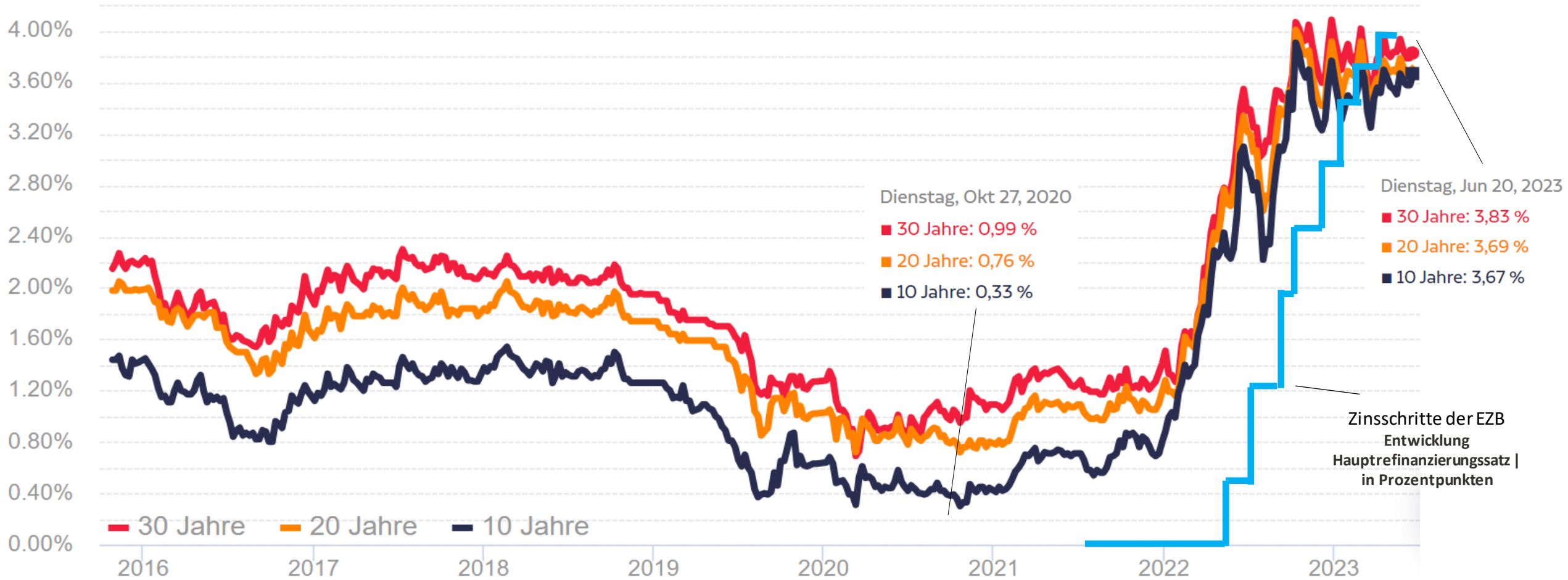
Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

Bauwerkskosten 2000 bis 4. Q. 2022 + Prognose bis 4. Q. 2023







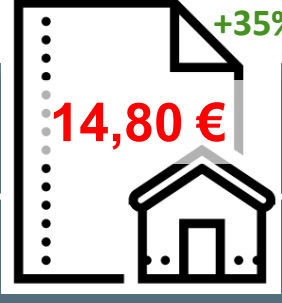


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.
Eigene Fortschreibung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023) Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 14. Wohnungsbautag 2023

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung






Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - up date 2023 angespannter Wohnungsmarkt

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 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 
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche				
	 10,95 €	 14,80 € +35% (+3,85 €)	 13,33 € +22% (+2,38 €)	 18,10 € +65% (+7,15 €)
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%

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - up date 2023 entspannter Wohnungsmarkt

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 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 
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche	9,93 €	12,60 € +27% (+2,67 €)	12,10 € +22% (+2,17 €)	15,20 € +53% (+5,27 €)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	500	500	500	500
Anteil am Gesamtkosten	14%	11%	14%	11%
Baukosten GEG [€/qm]	3.000	4.000	3.000	4.000
Gesamt [€/qm]	3.500	4.500	3.500	4.500
Grund und Boden [€]	791.000	792.000	792.000	792.000
Baukosten [€]	4.746.000	6.336.000	4.746.000	6.336.000
Absolut [€]	5.537.000	7.128.000	5.544.000	7.128.000
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%

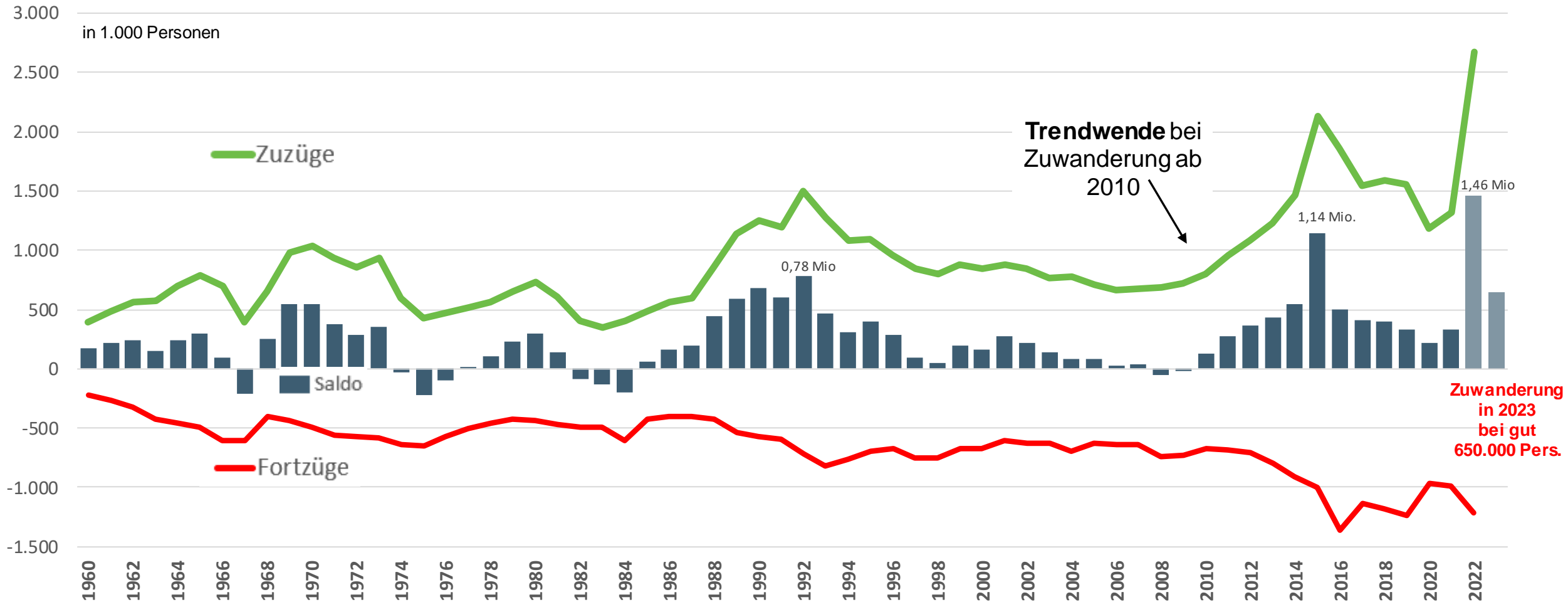
Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

4. Zuwanderung:

Anhaltend hohe Zuwanderung auch infolge des Ukraine-Kriegs lässt Leerstand schrumpfen und Wohnungsmangel steigen

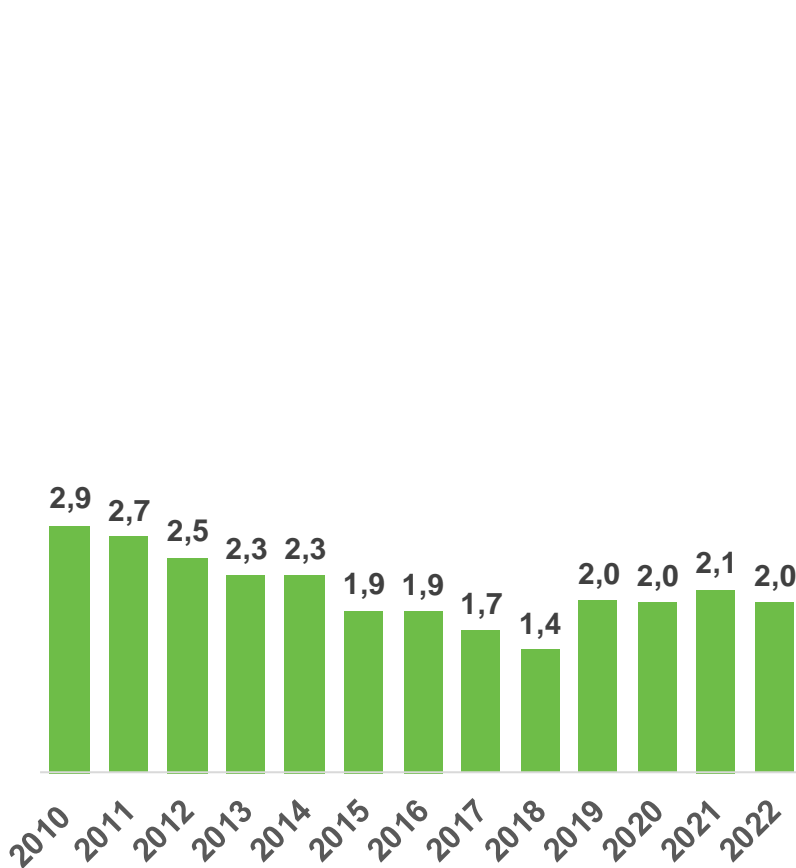
Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 – 2022/23

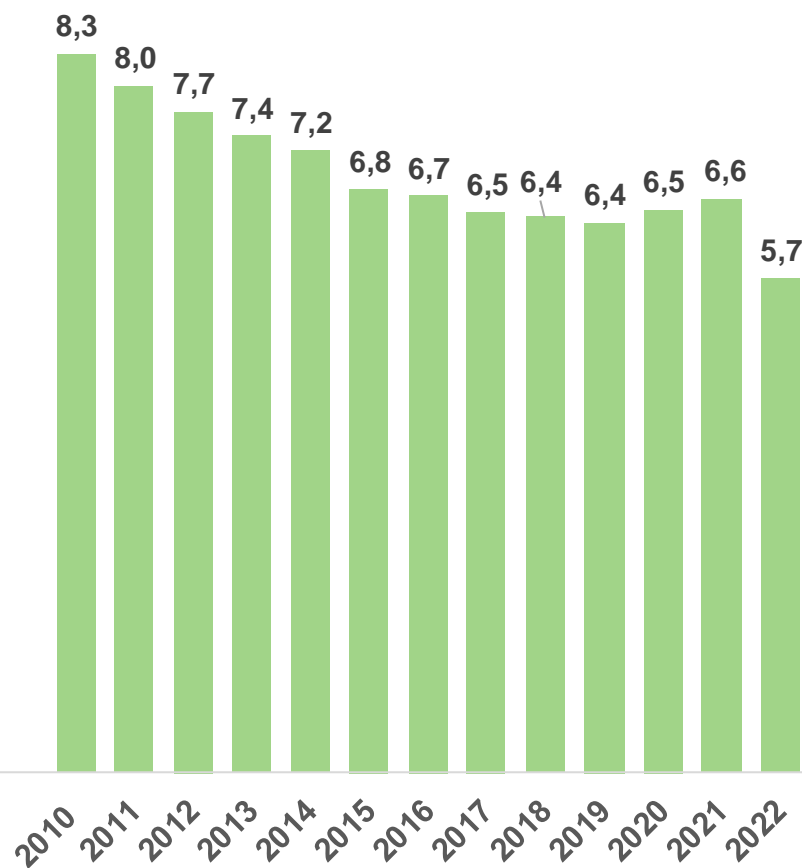


Leerstand bei den GdW-Unternehmen in Ost und West rückläufig

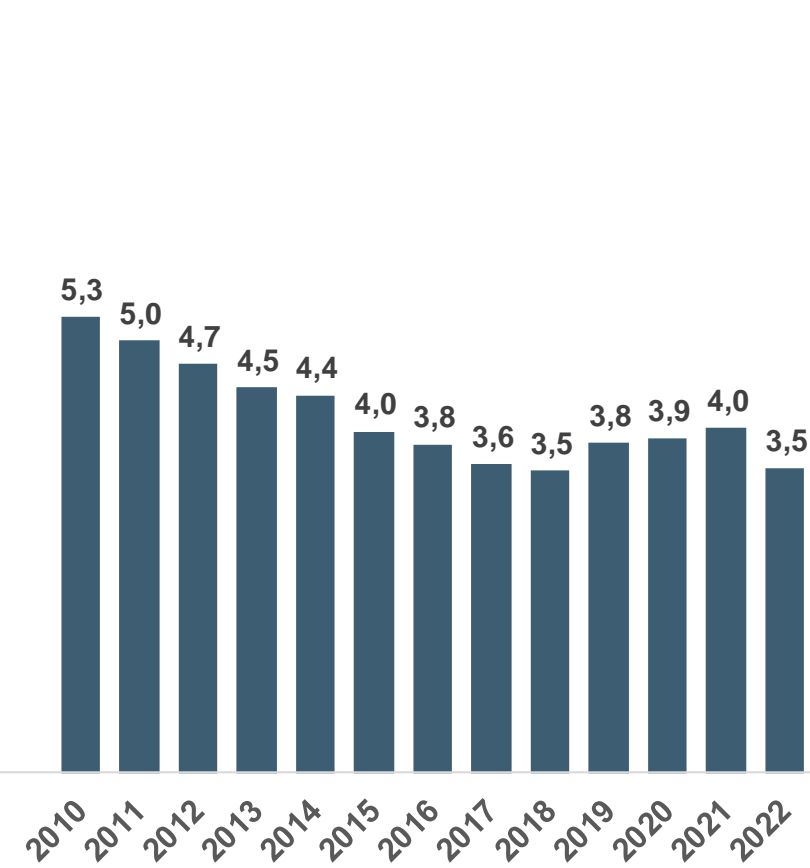
Westdeutschland



Ostdeutschland



Alle GdW-Unternehmen



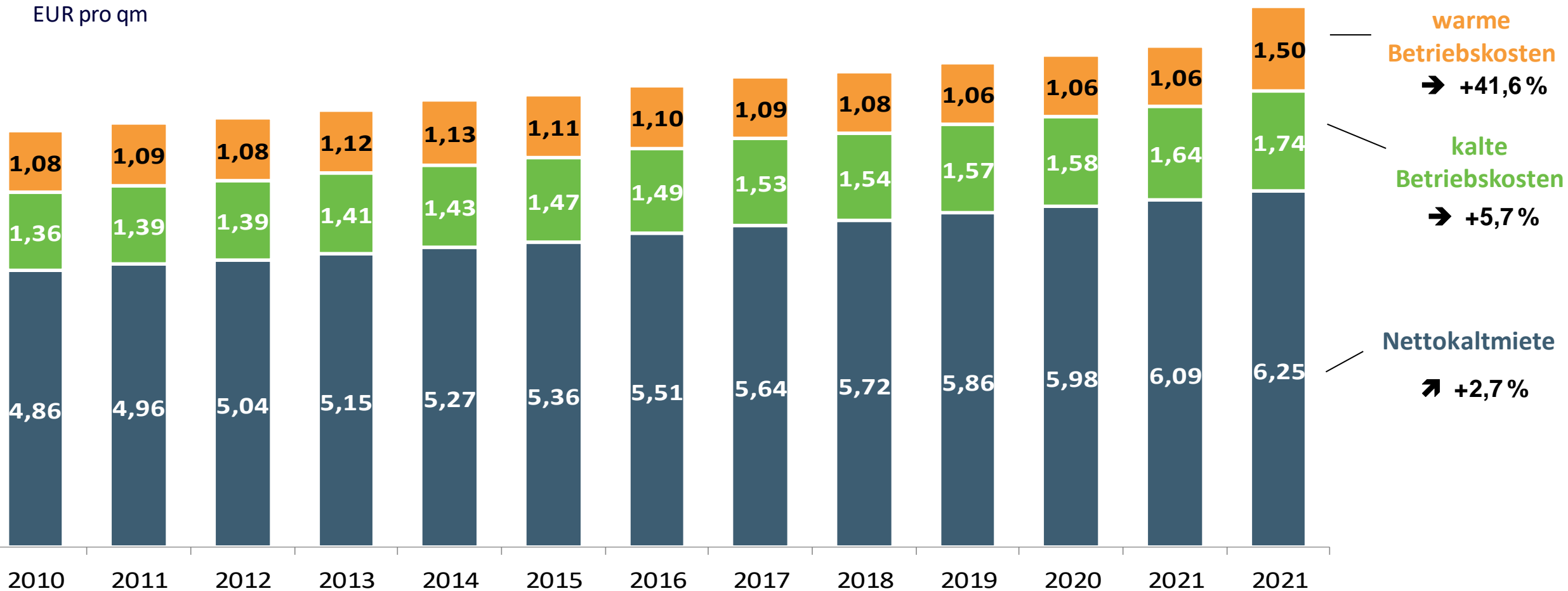
Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

5. Wohnkosten:

Wohnen in Deutschland verteuert sich insbesondere durch steigende Energiekosten

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010 – 2022

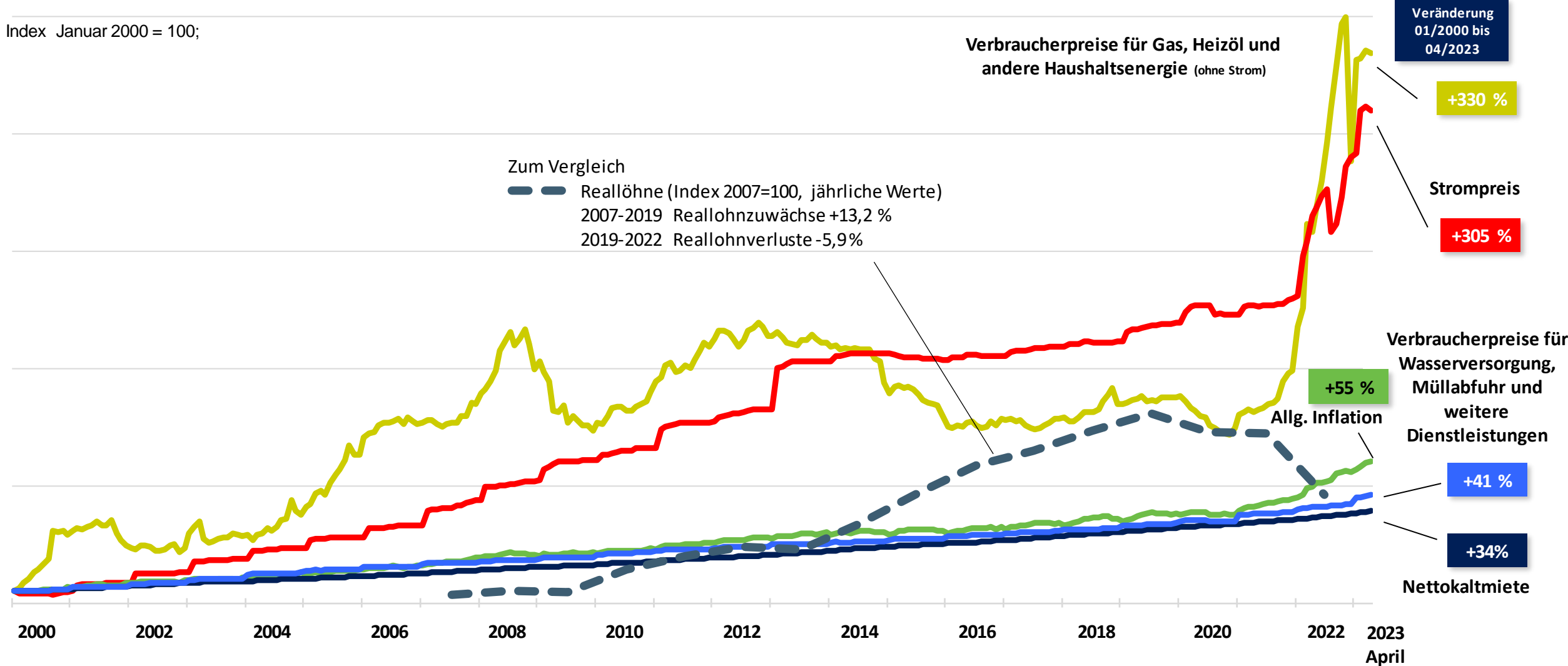
EUR pro qm



Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index Januar 2000 = 100;

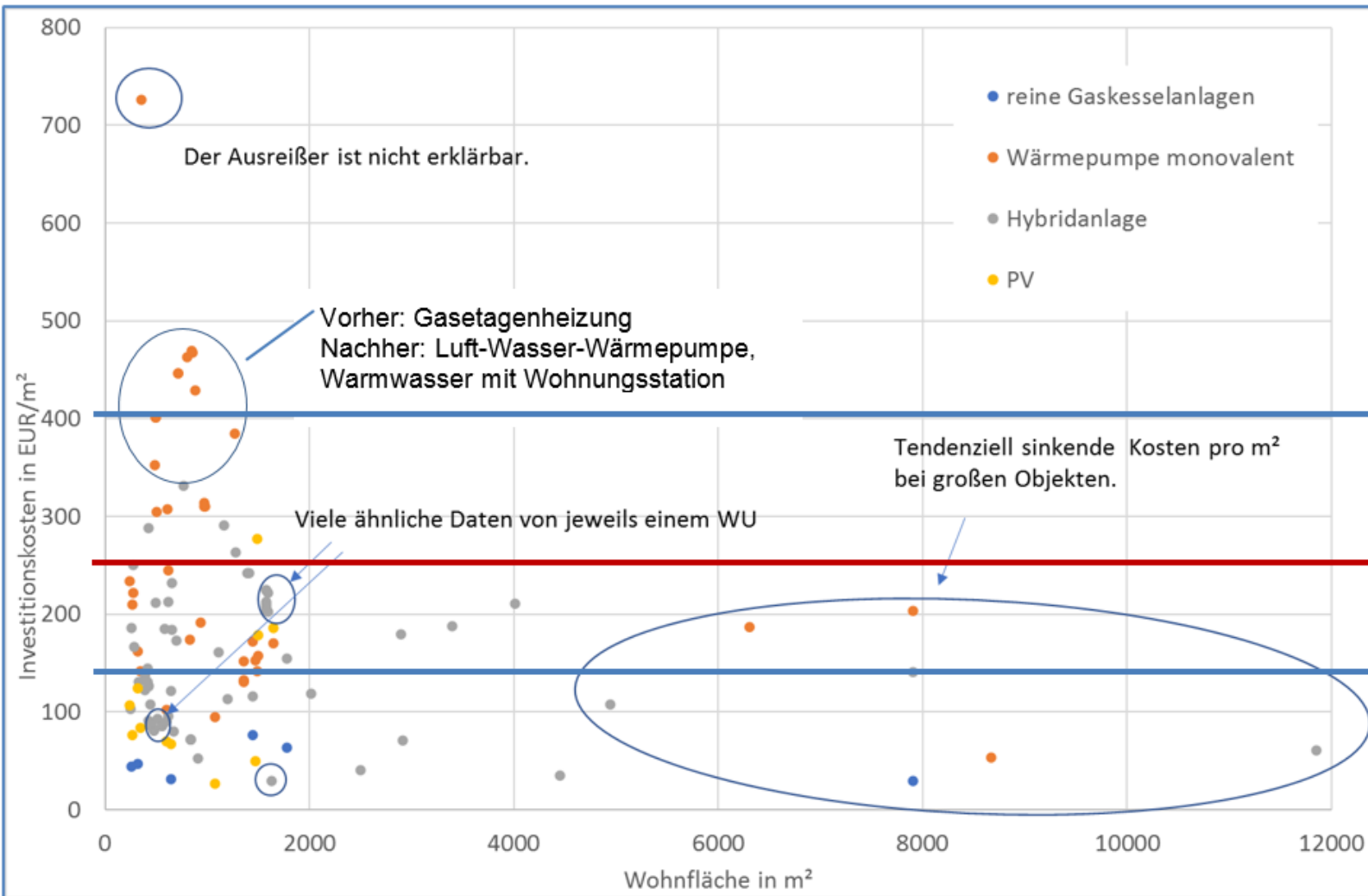


Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

6. Heizungstausch und Klimaziele:

Hohe Kostensteigerungen durch GEG und EU-Energieeffizienzrichtlinie – sozial gerechte Förderung nötig

Investitionskosten von Wärmepumpen – Förderung und Modernisierungsumlage müssen wirtschaftlich und sozial gerecht gestaltet werden!



Schwierige Fälle

Mittelwert aller Luft-
Wasser-Wärme-
pumpen

Einfachere Fälle

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.

Auswirkungen der EPBD-Richtlinie: jährliche notwendige Investitionen nach Kommissionsvorschlag

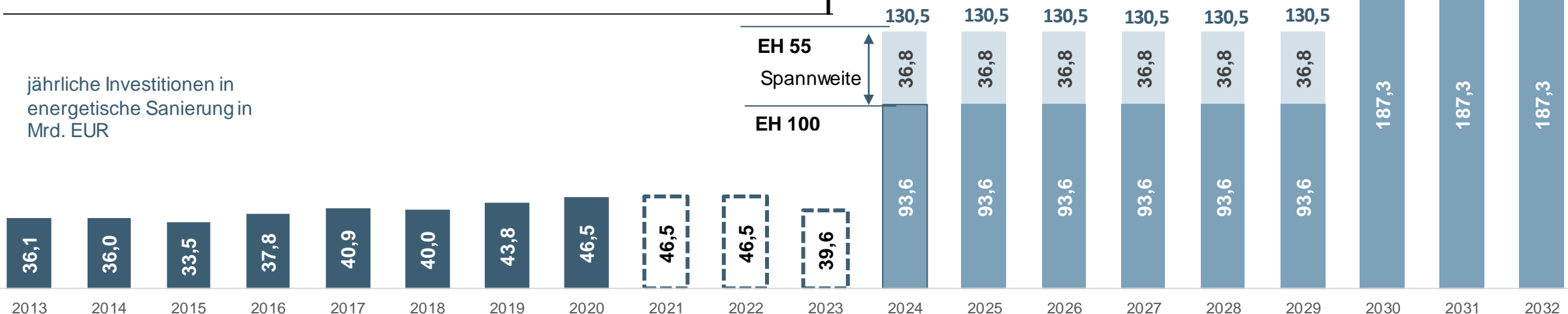
Vollkosten, Vollsaniierungen bundesweit

Davon GdW-Unternehmen
bei Maximizeffizienz:
ca. 14 Mrd. bis 20 Mrd. EUR p.a. bis 2045
bei Optimizeffizienz:
ca. 6 Mrd. EUR p.a. bis 2045

Zum Vergleich:
Investitionen in Modernisierungen 2021: 4,7 Mrd. EUR

jährliche Investitionen ist

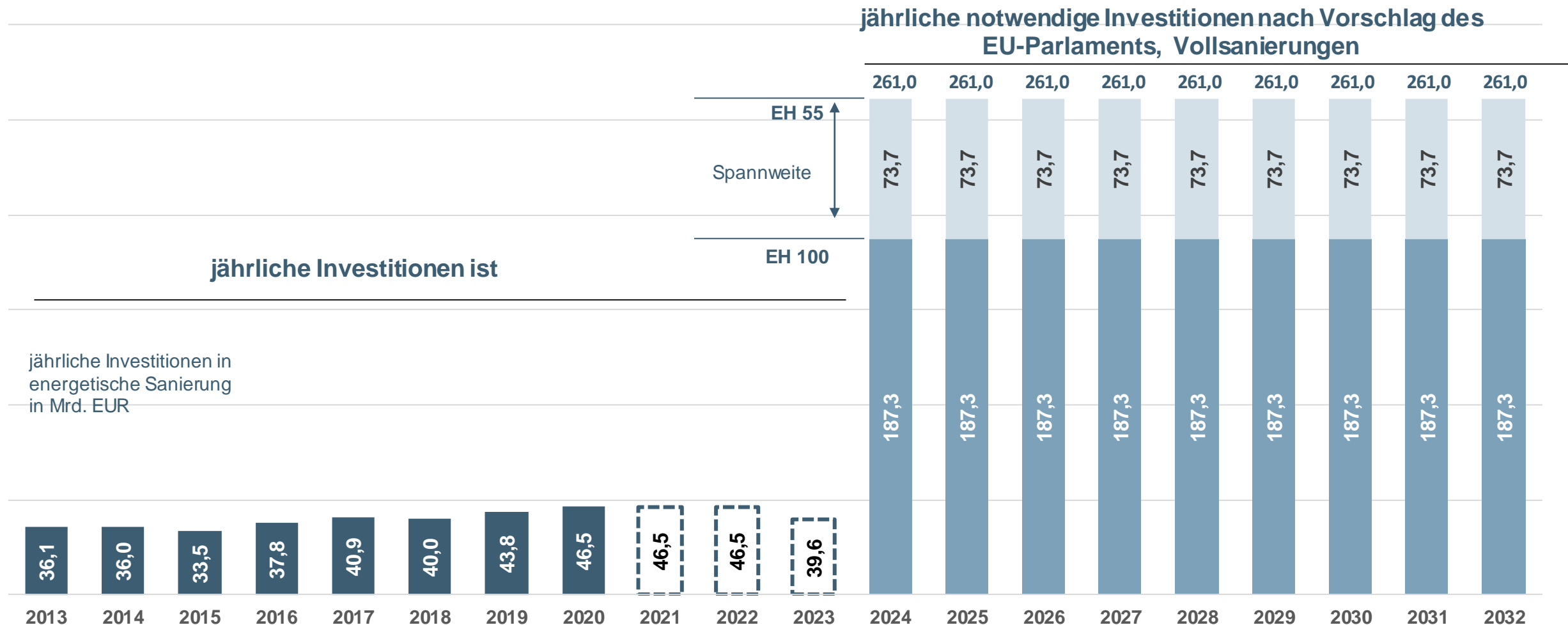
jährliche notwendige Investitionen nach Kommissionsvorschlag,
Vollsaniierungen



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

Auswirkungen der EPBD-Richtlinie: jährliche notwendige Investitionen nach Vorschlag des EU-Parlamentes

Vollsanierungen bundesweit



Modellrechnung: Keine EU-Klasse F und G mehr im Markt ab 2030 (30 %) und keine EU-Klasse E mehr im Markt ab 2033 (noch mal 15 %) d.h. bis 2033 werden 45 % der Gebäude energetisch saniert. Angenommener Zielstandard sind in Deutschland typische (EH 100) bzw. teilweise politisch geforderte (EH 55) Sanierungsniveaus

Quelle: Bauvolumenrechnung des DW; BBSR Online-Publikation 32/2021, eigene Schätzung (2021-2023); eigene Modellrechnung

→ **Lösungsstrategie:** Regierung muss aufwachen und handeln! Koordiniertes Agieren auf allen staatlichen Ebenen notwendig

Fünf-Punkte-Programm für bezahlbares und klimaschonendes Bauen und Wohnen:

- 1. Förderung:** Ultima Ratio, aber in der massiven Krise das einzige wirksame Mittel – Mieter und Vermieter dringend den Eigentümern von privat genutzten Wohnraum gleichstellen
- 2. Finanzierung:** Systemrisiko- und Kapitalpuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen aussetzen/anpassen, Basel III mit Übergangsfristen umsetzen
- 3. Steueranreize:** Grunderwerbsteuer auf 3,5 %, MwSt-Satz für preisgebundenen Wohnraum auf 7 % absenken, Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung
- 4. Deregulierung:** technische Regeln nur noch nachhaltiges und wertiges Basisniveau, Folgekostenabschätzung und Relevanzprüfung (DIN), Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik ermöglichen
- 5. Keine Verschärfungen des Mietrechts:** sozial orientierten Wohnungsunternehmen mit niedrigen Mieten fehlt Investitionsfähigkeit, bei weiterer Regulierung stagnieren Sanierung und Neubau, Klimaziele werden verfehlt!

GdW Jahres-Pressekonferenz am 3. Juli 2023

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022/2023

Vielen Dank für Ihren Besuch!

Die Pressemappe finden Sie
unter www.gdw.de



#bezahlbarerKlimaschutz für alle!

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

