GdW Jahres-Pressekonferenz
am 30. Juni 2014

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2013/2014

Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2013/2014

Themen:

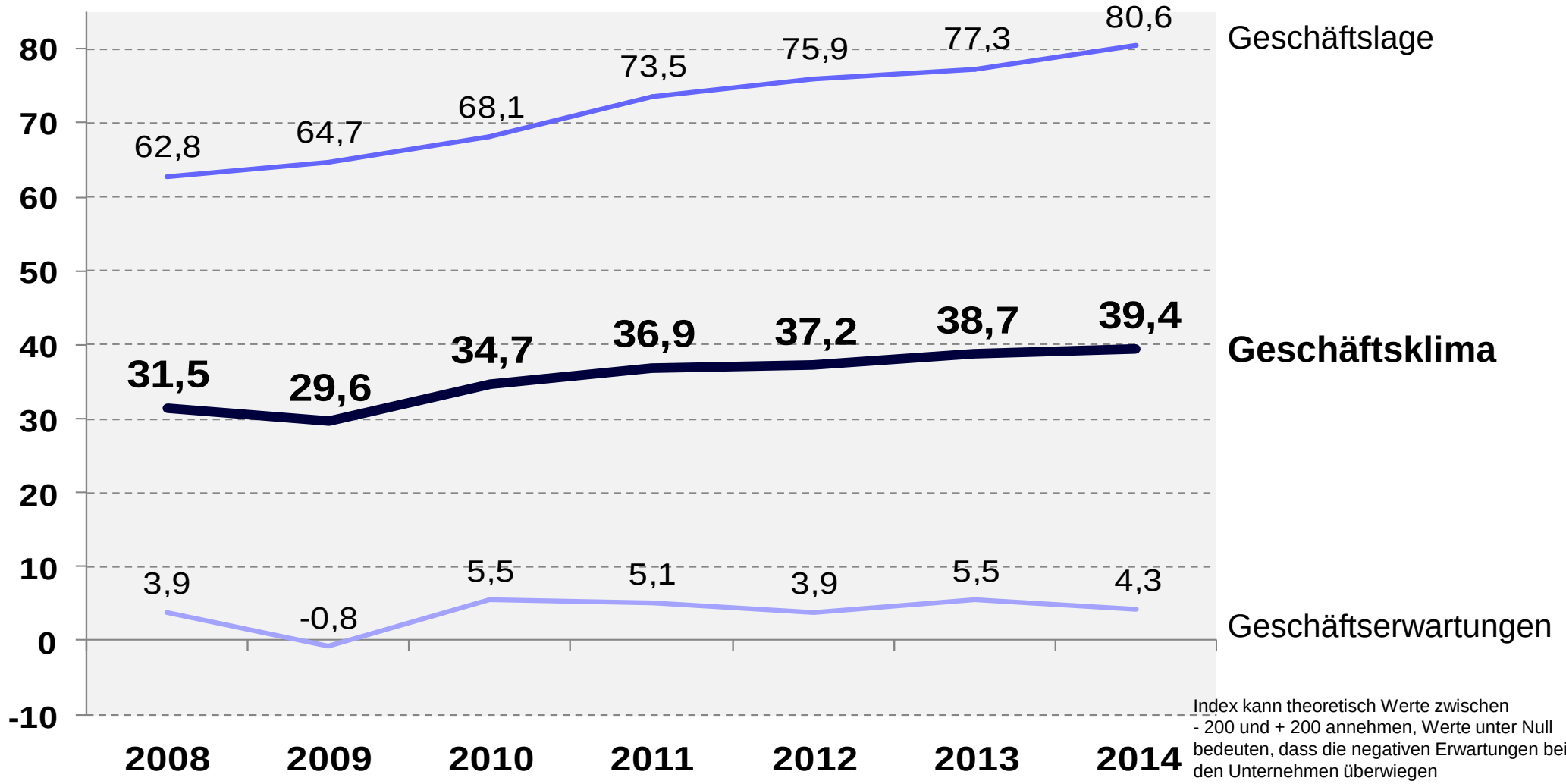
- ➔ Geschäftsklima Wohnungswirtschaft
- ➔ Investitionen
- ➔ Bautätigkeit
- ➔ Zuwanderung und Nachfrageentwicklung
- ➔ Bestand an Sozialwohnungen
- ➔ Baukosten
- ➔ Mieten und Betriebskosten
- ➔ Energetische Sanierung des Bestandes/Klimaschutz
- ➔ Stadtumbau

➔ Geschäftsklima Wohnungswirtschaft

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland GdW Geschäftsklimaindex

sowie GdW Geschäftslageindex, GdW Geschäftserwartungsindex



Index kann theoretisch Werte zwischen - 200 und + 200 annehmen, Werte unter Null bedeuten, dass die negativen Erwartungen bei den Unternehmen überwiegen

Quelle: Sonderbefragung im Rahmen der GdW Jahresstatistik, n=1.523 Unternehmen der Wohnungswirtschaft

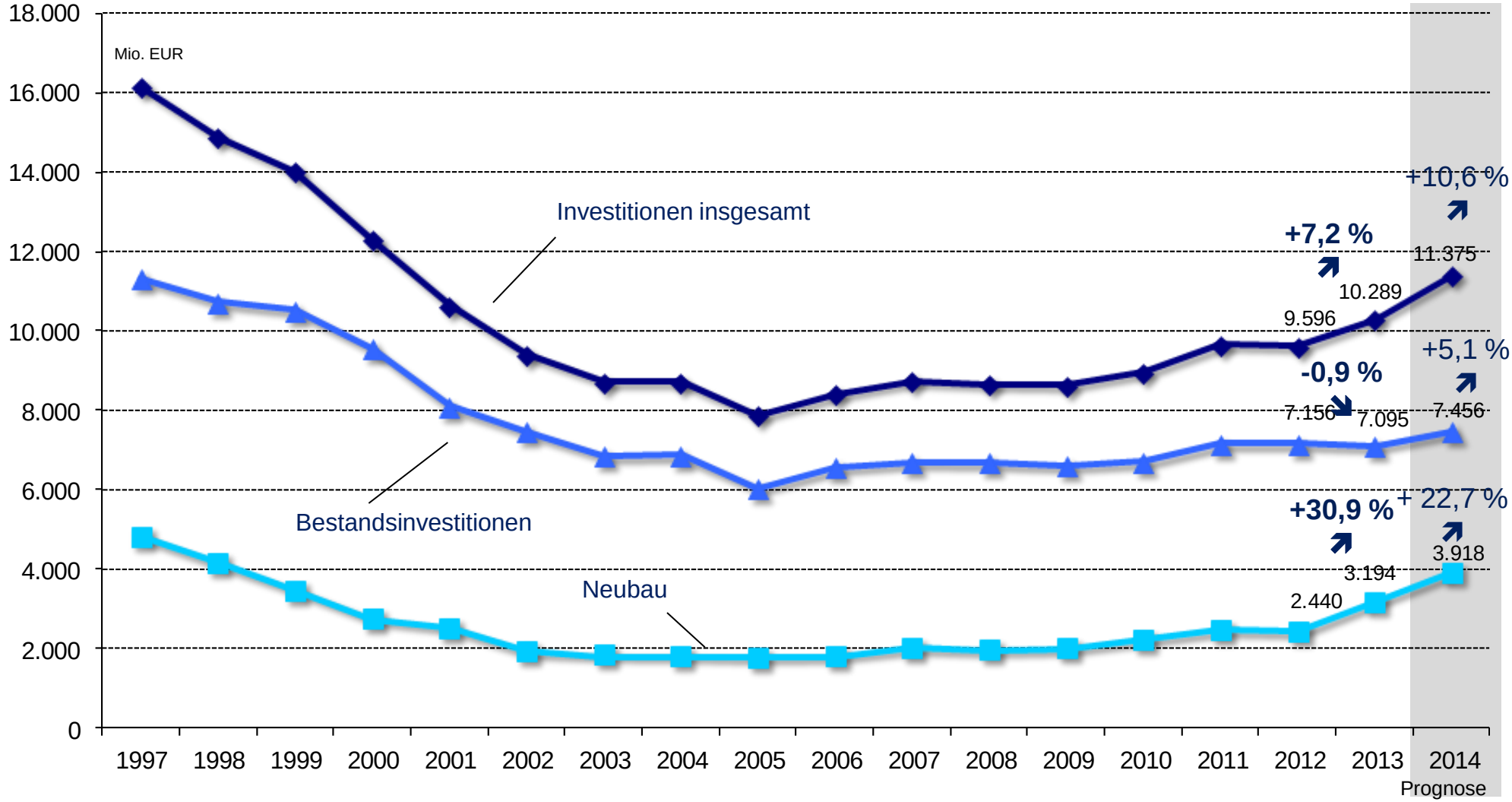
© GdW Schrader – 30.06.2014

➔ Investitionen

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Entwicklung der Investitionsleistungen 1997 – 2014

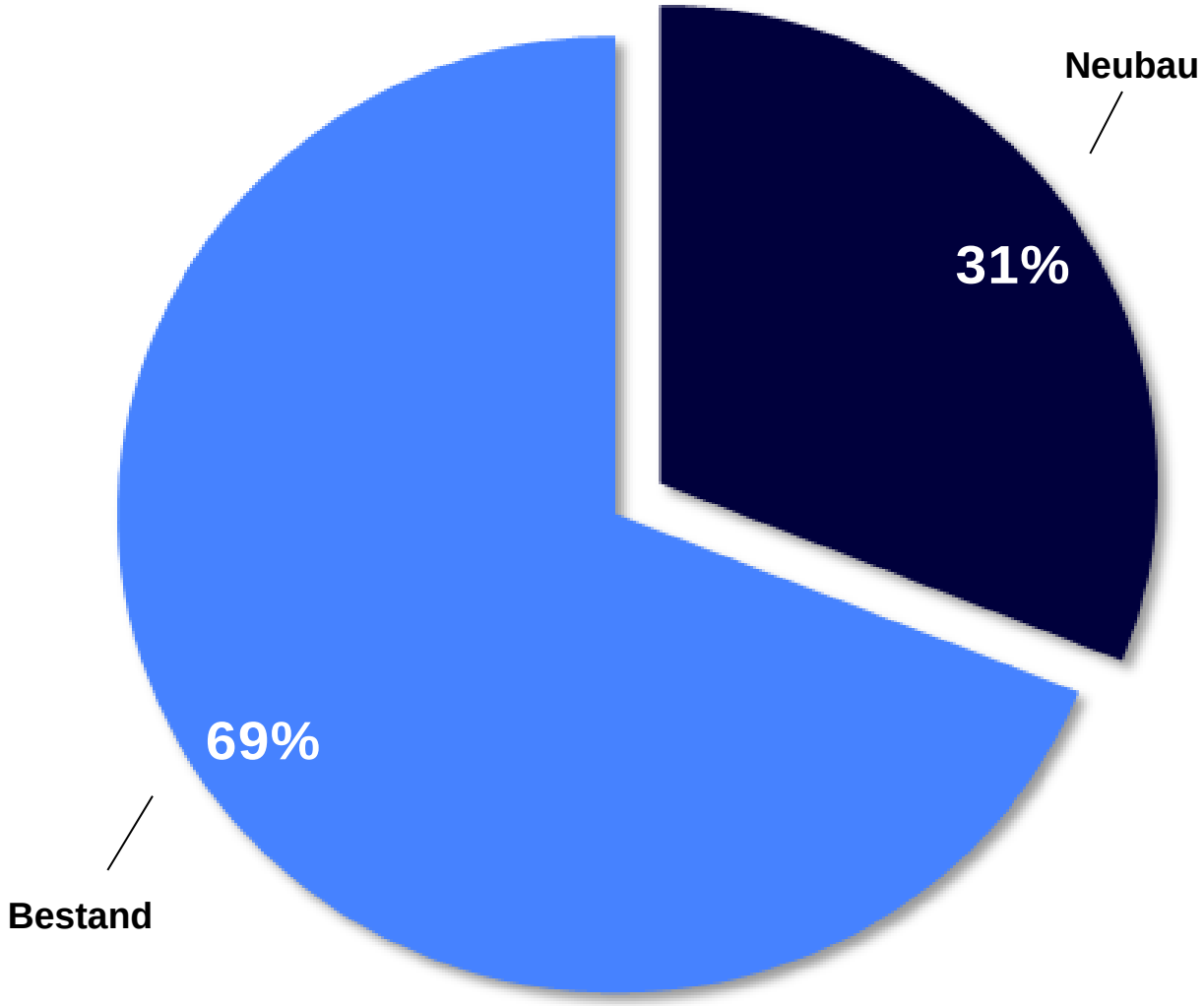
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2013 Jahr 2014 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Anteil Investitionen in Neubau und Bestand 2013

der vom GdW vertretenen Unternehmen



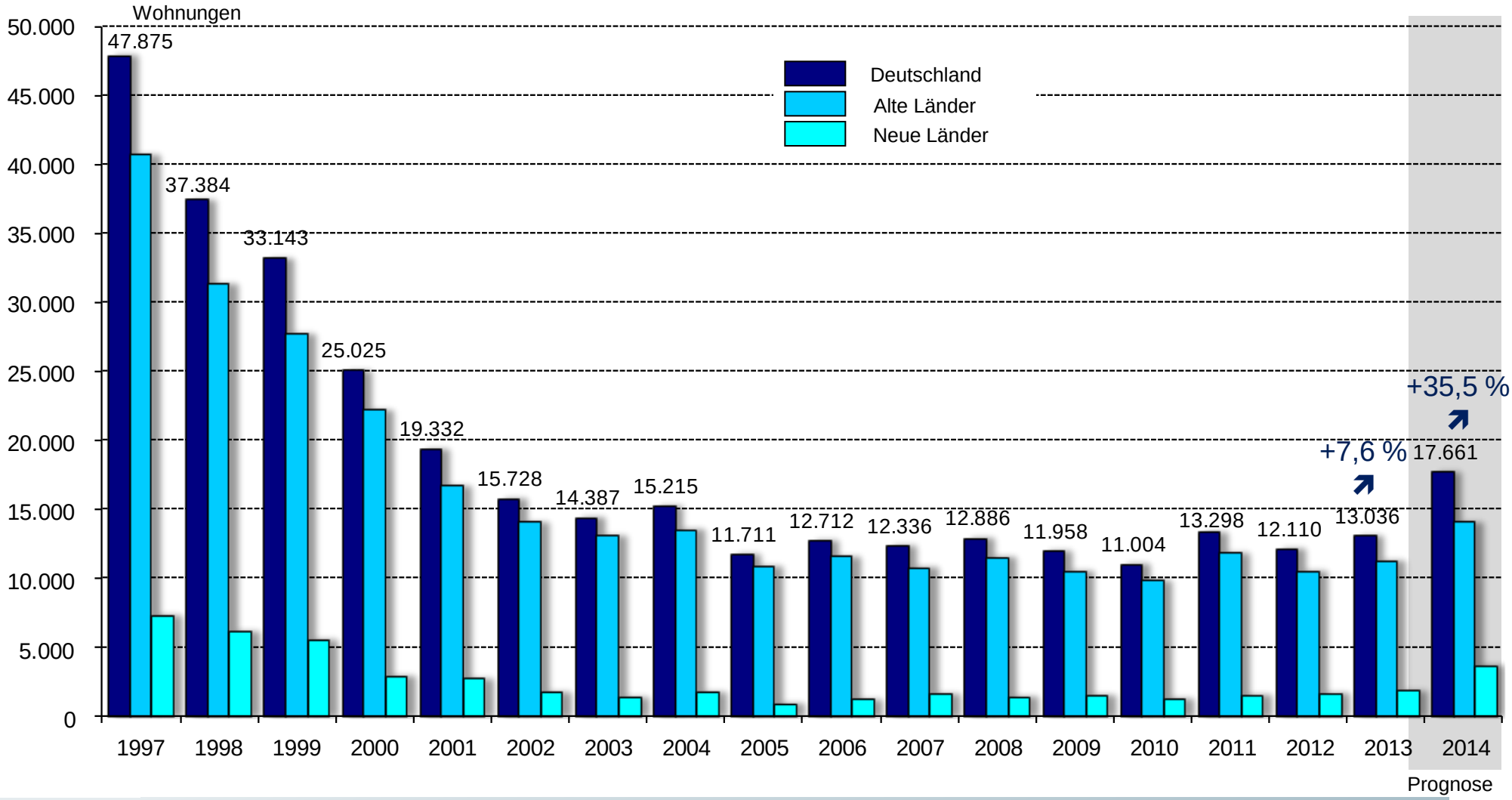
Quelle: GdW-Jahresstatistik 2013

➔ Bautätigkeit

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Fertig gestellte Wohnungen GdW Unternehmen 1997 - 2014

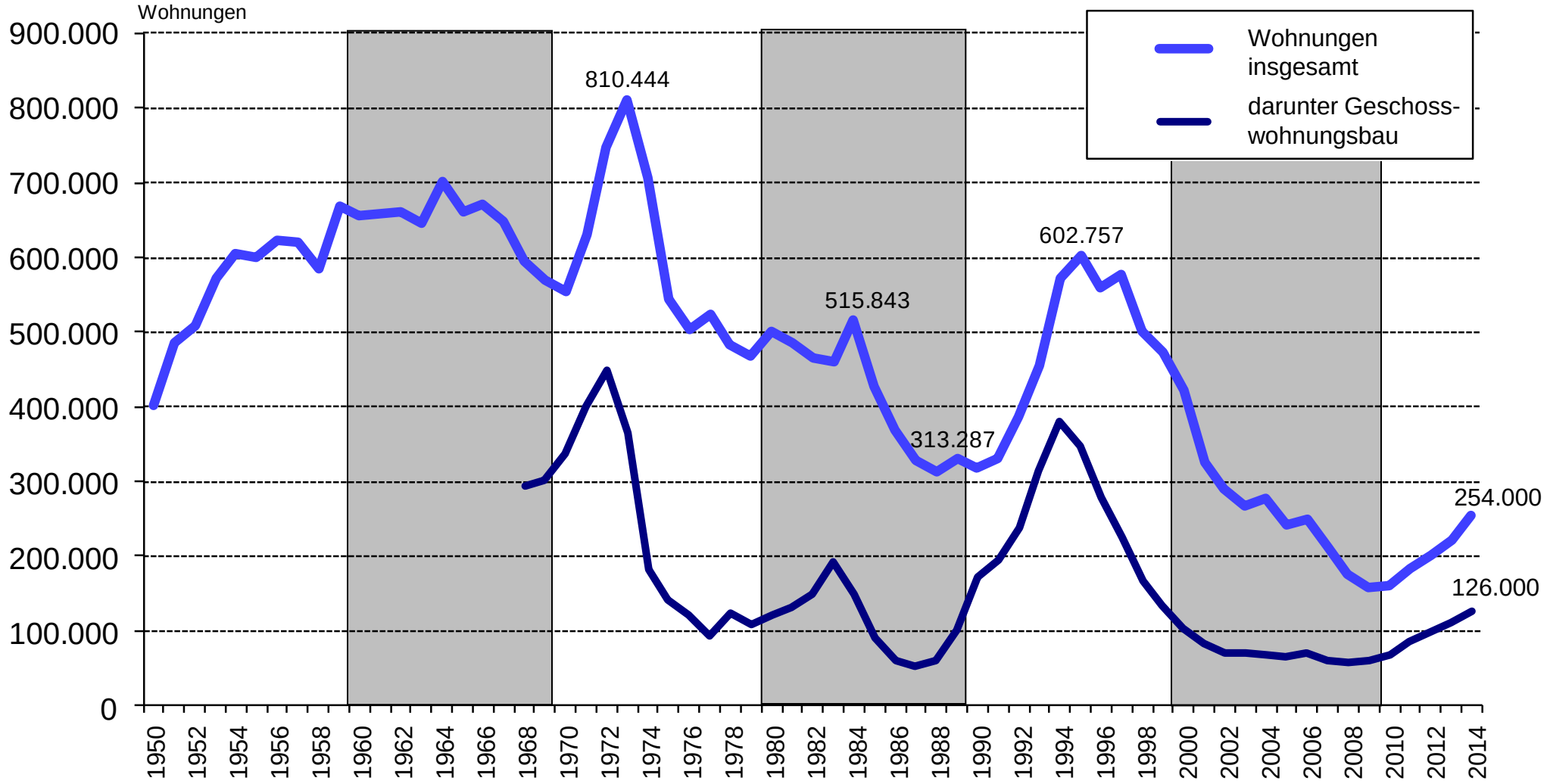
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2014 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland insgesamt

alle Baumaßnahmen 1950 - 2014 sowie ab 1968 Geschosswohnungsneubau



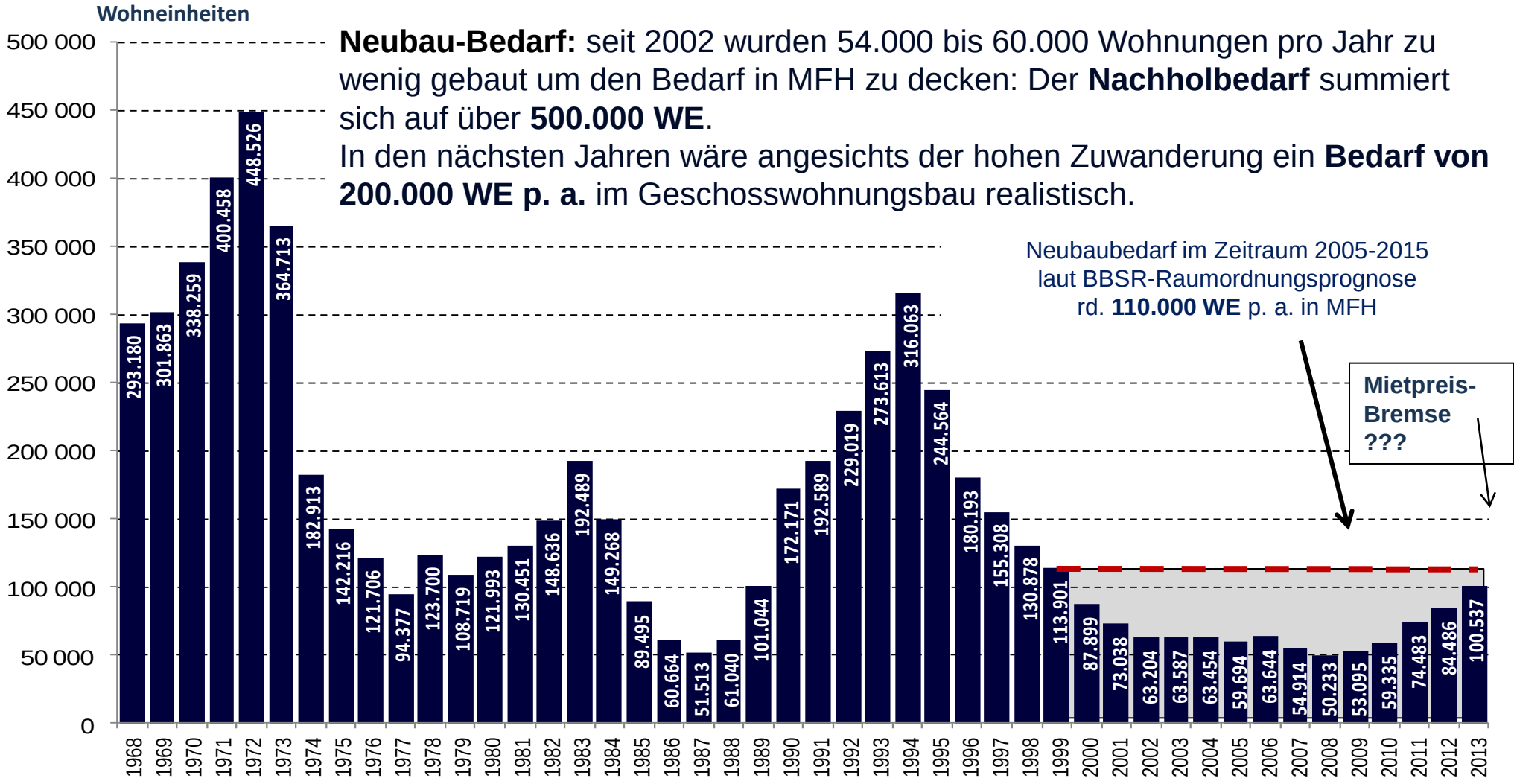
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, Geschosswohnungsneubau bis 1990 nur früheres Bundesgebiet danach Gesamtdeutschland, 2013/2014 eigene Schätzung

Neubau-Defizit aus der jüngeren Vergangenheit

hier: Baugenehmigungen Geschosswohnungsbau in alten Ländern

(Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen)

Neubau-Bedarf: seit 2002 wurden 54.000 bis 60.000 Wohnungen pro Jahr zu wenig gebaut um den Bedarf in MFH zu decken: Der **Nachholbedarf** summiert sich auf über **500.000 WE**.
In den nächsten Jahren wäre angesichts der hohen Zuwanderung ein **Bedarf von 200.000 WE p. a.** im Geschosswohnungsbau realistisch.



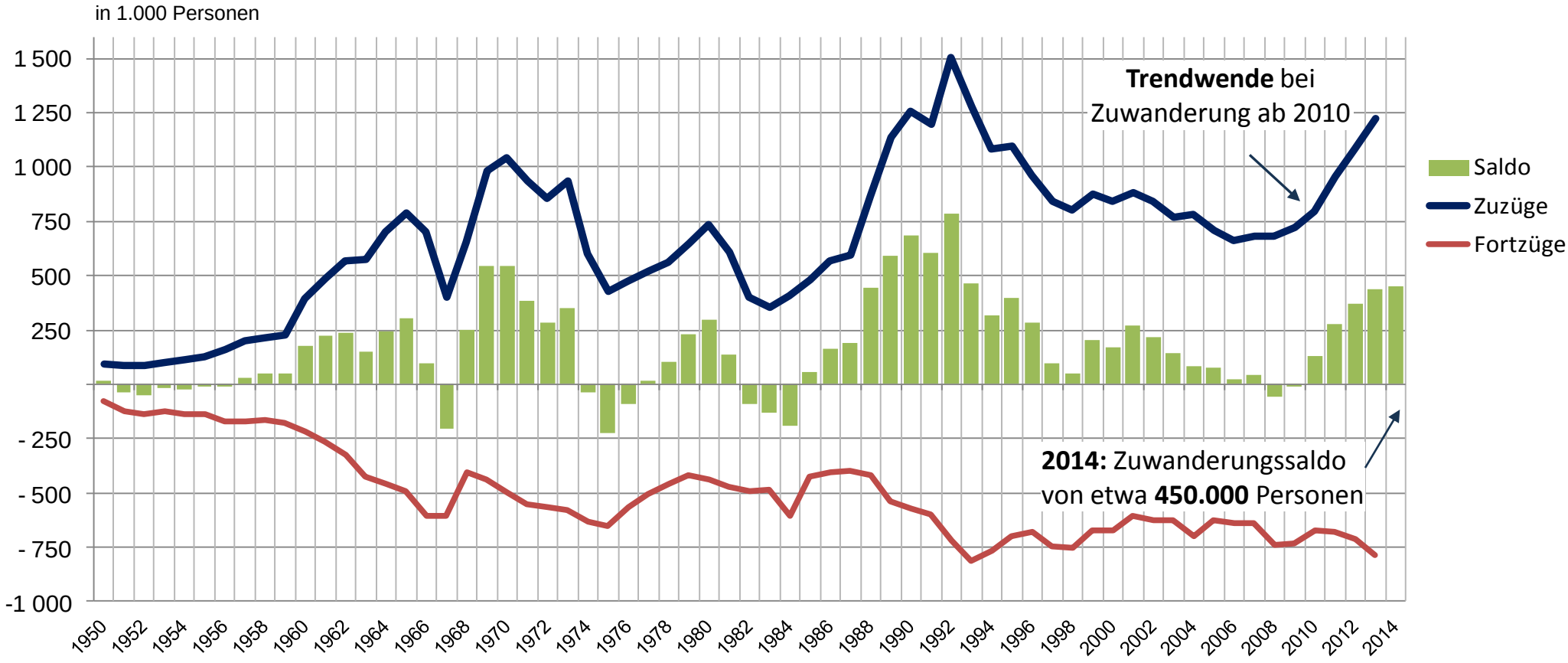
➔ Zuwanderung und Nachfrageentwicklung

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2013

Neubau-Bedarf: Trendwende bei Zuwanderungen, Saldo liegt deutlich über den 200.000 Personen auf denen bisherige Bedarfsprognosen fußen.
Zuwanderung konzentriert sich auf Großstädte und wirtschaftlich prosperierende Zentren.

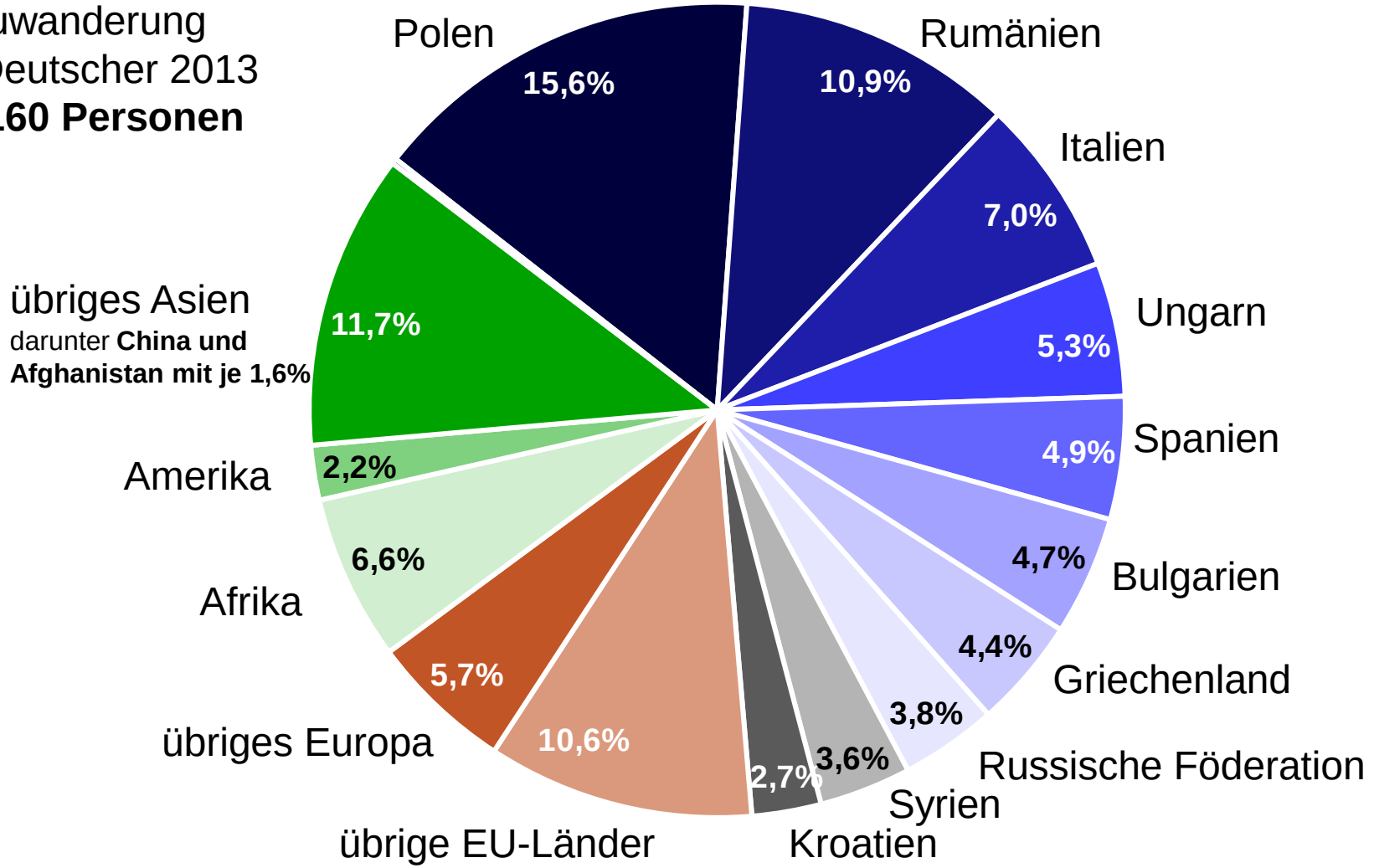


Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2014 eigene Schätzung

Nettozuwanderung von Nicht-Deutschen 2013

nach Herkunft (Top 10 Herkunftsländer und weitere Großregionen)

Nettozuwanderung
Nicht-Deutscher 2013
+ 459.160 Personen



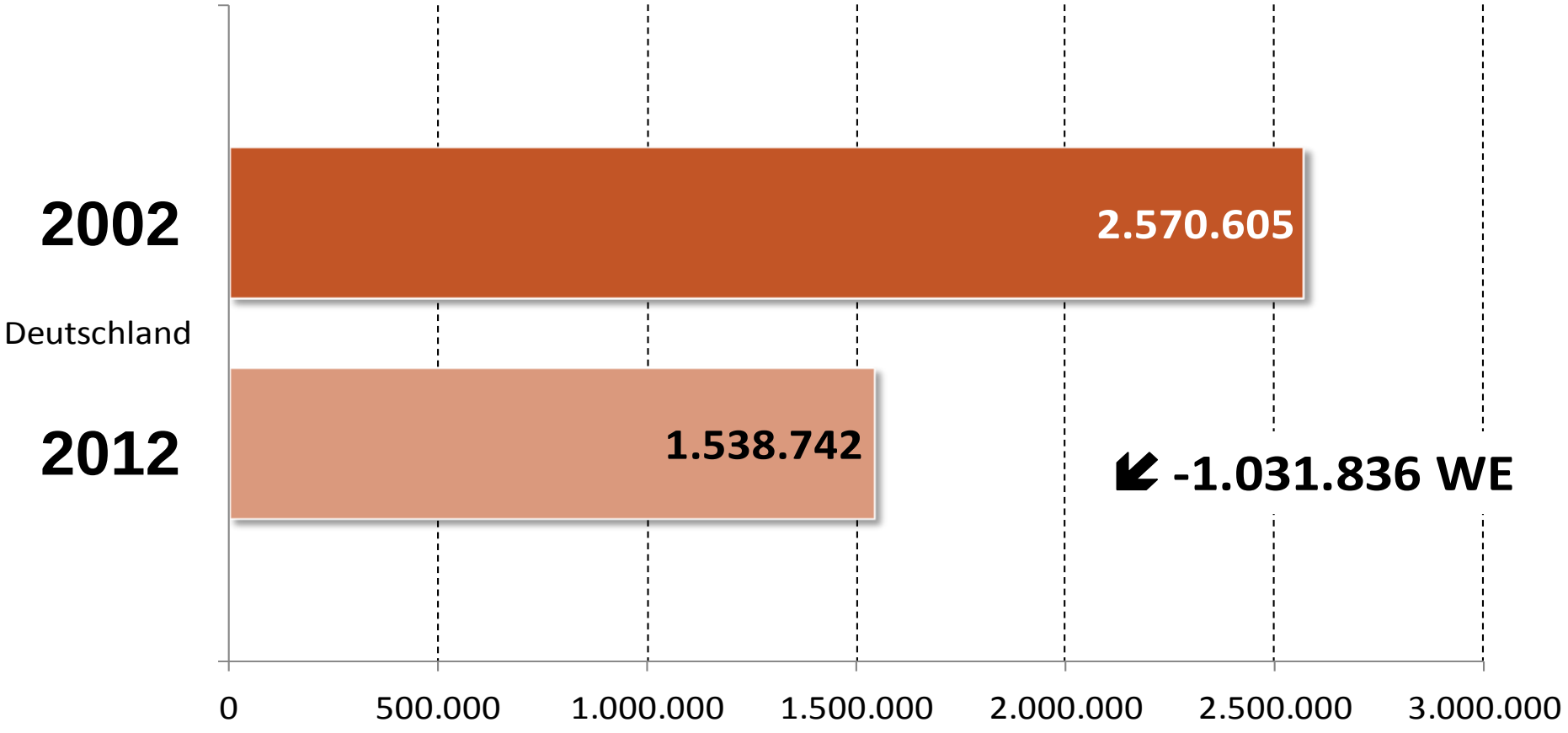
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik vorläufige Zahlen.

➔ Bestand an Sozialwohnungen

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Entwicklung des Bestandes an gebundenen Mietwohnungen, bundesweit

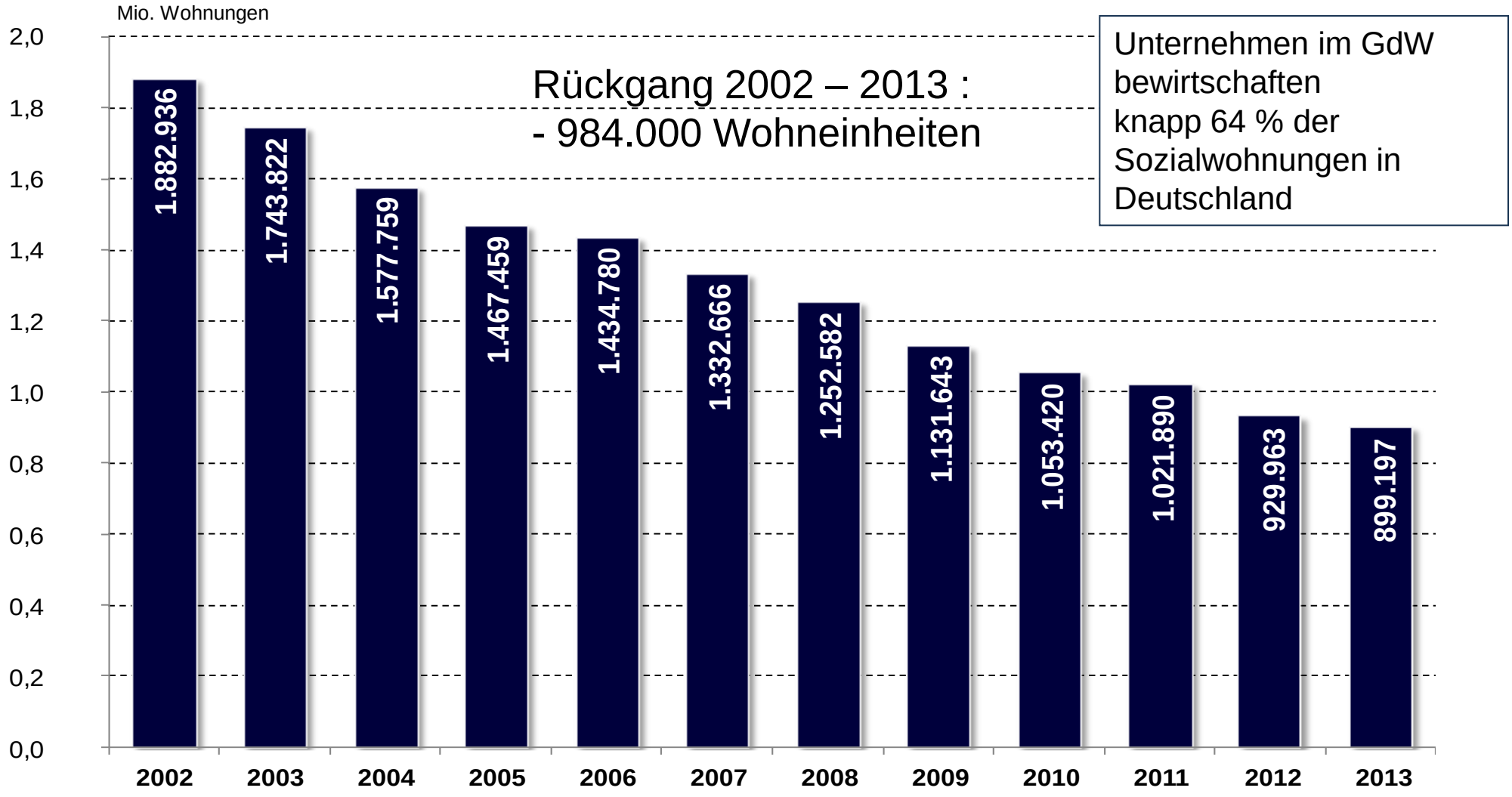
2002 - 2012



Anm.: Bindungsbestand 2002: nur Bindungen aus Neubauförderung;
Bindungsbestand 2012: Bindungen aus Neubauförderung sowie Bindungen aus Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung und aus dem Erwerb von Belegungsrechten.

Quelle: Erhebung der Fachkommission Wohnungsbauförderung/SUBVE Bremen bei den Landesförderinstituten

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



Quelle: GdW Jahresstatistik

➔ Baukosten

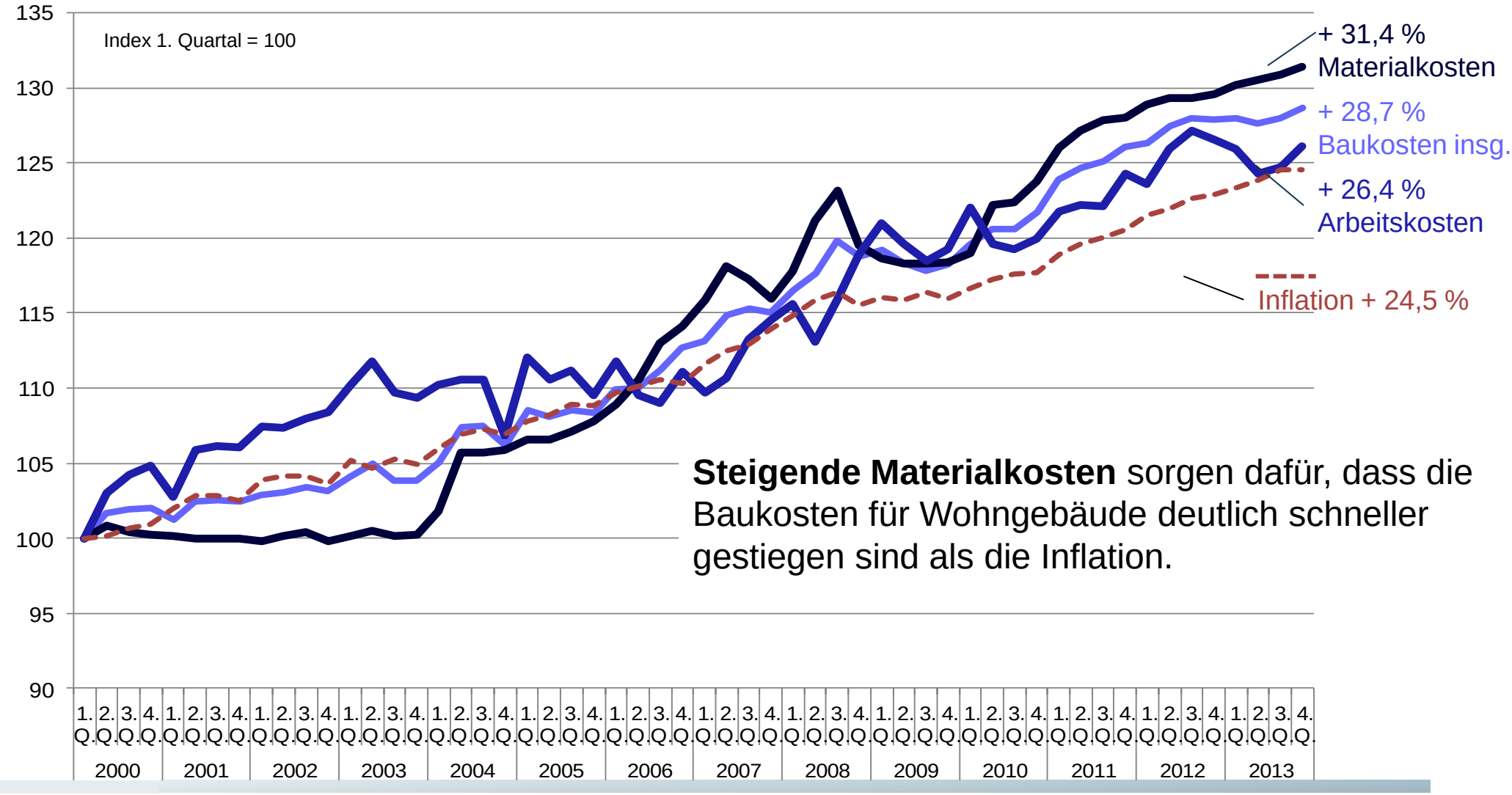
© GdW-Schrader - 30.06.2014

Stark steigende Baukosten

Basis:
Gestiegene gesellschaftliche Grundanforderungen an Wohngebäude

Entwicklung der Baukosten

Kostenindex für den Neubau von Wohngebäuden ohne Umsatzsteuer
1.Quartal 2000 = 100

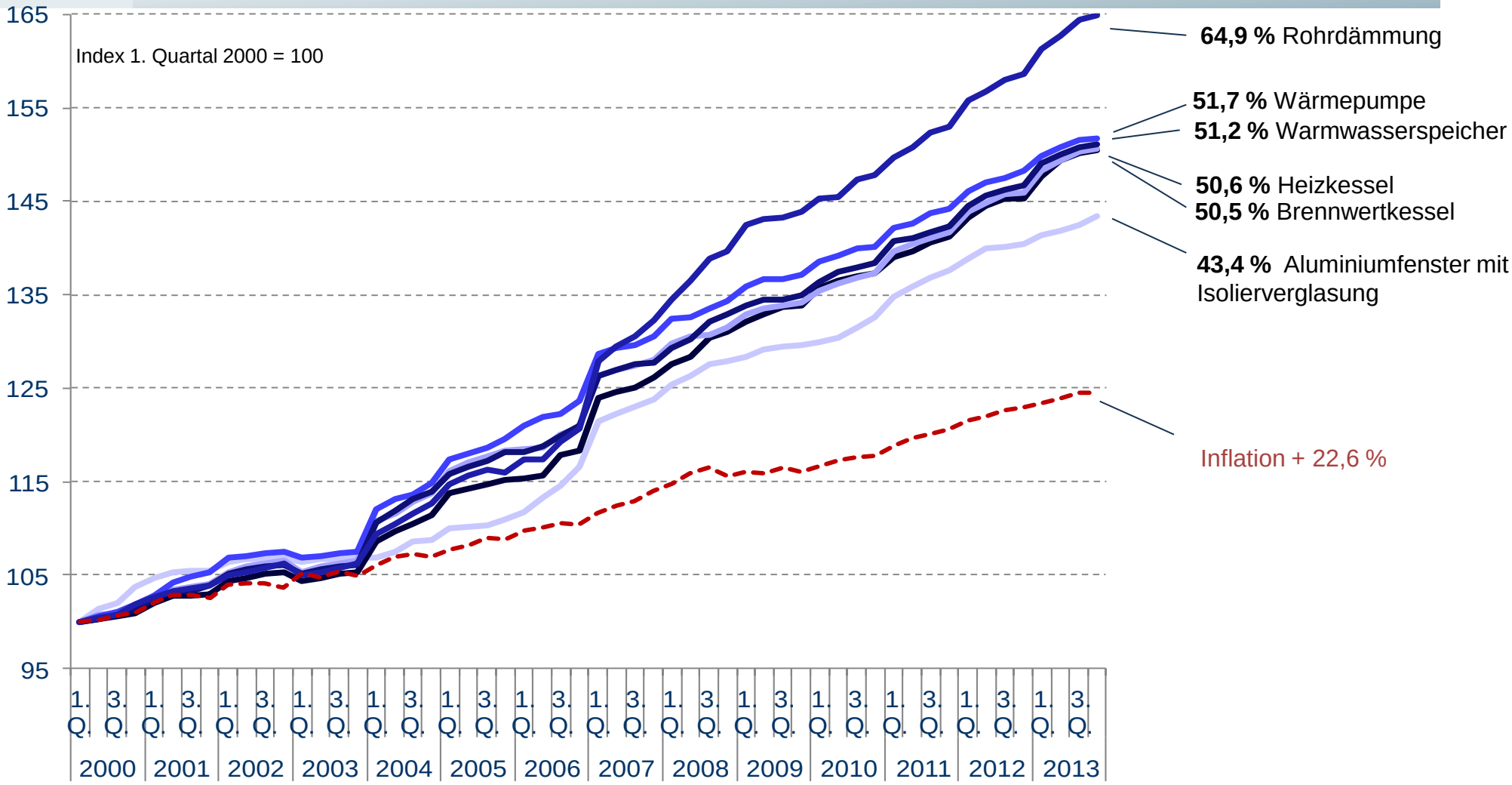


Steigende Materialkosten sorgen dafür, dass die Baukosten für Wohngebäude deutlich schneller gestiegen sind als die Inflation.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft , Fachserie 17, Reihe 4, 4/2013, nach Revision 2010;
Dargestellt sind die Inputfaktoren der Bauwirtschaft.

Preisentwicklung für Bauleistungen der energetischen Sanierung

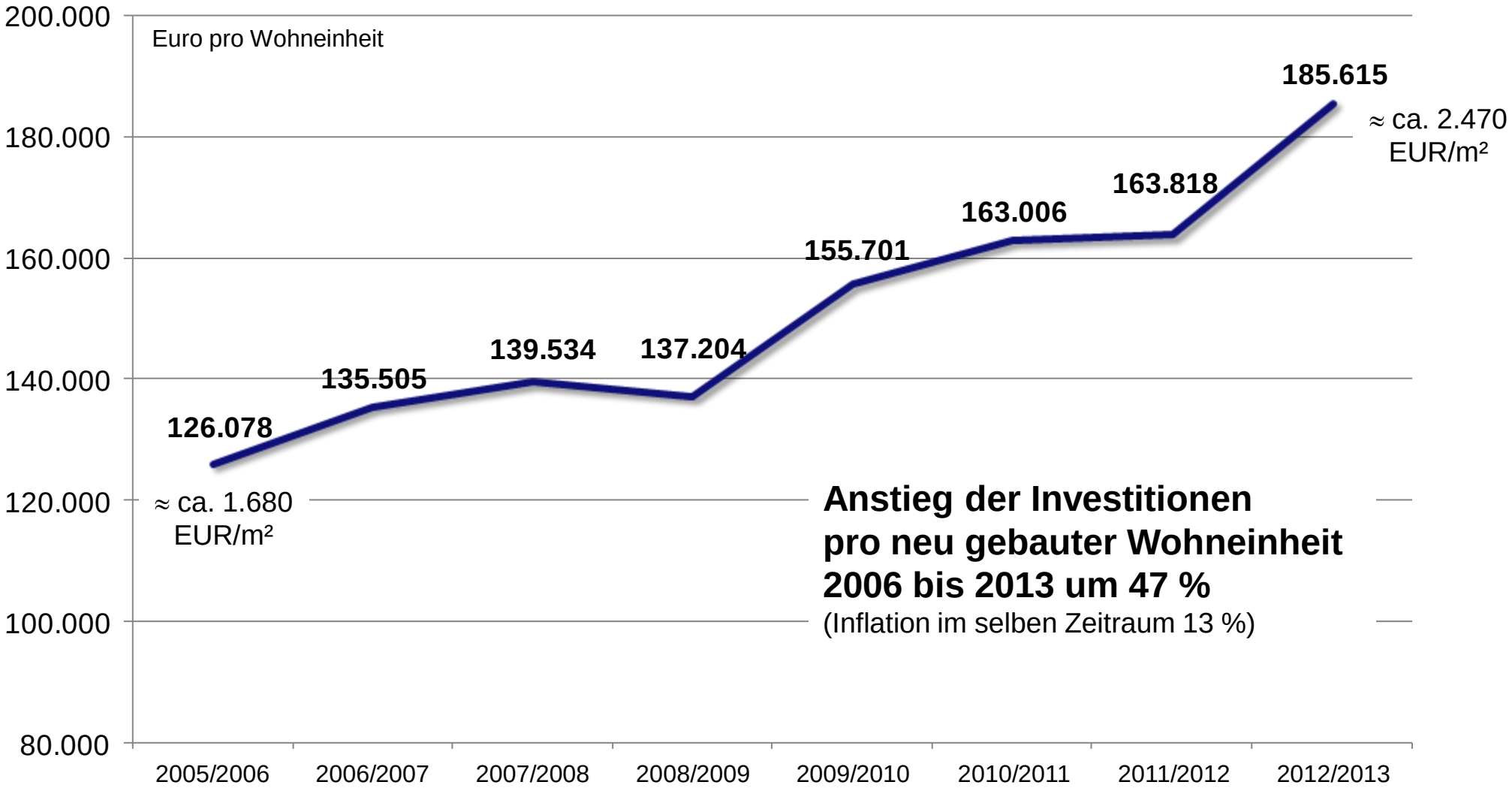
Messzahlen für Bauleistungspreise mit Umsatzsteuer; 1.Quartal 2000 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft , Fachserie 17, Reihe 4, 4/2013, nach Revision 2010

Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit bei den Unternehmen im GdW

Zweijahresperioden, ohne Qualitätsbereinigungen

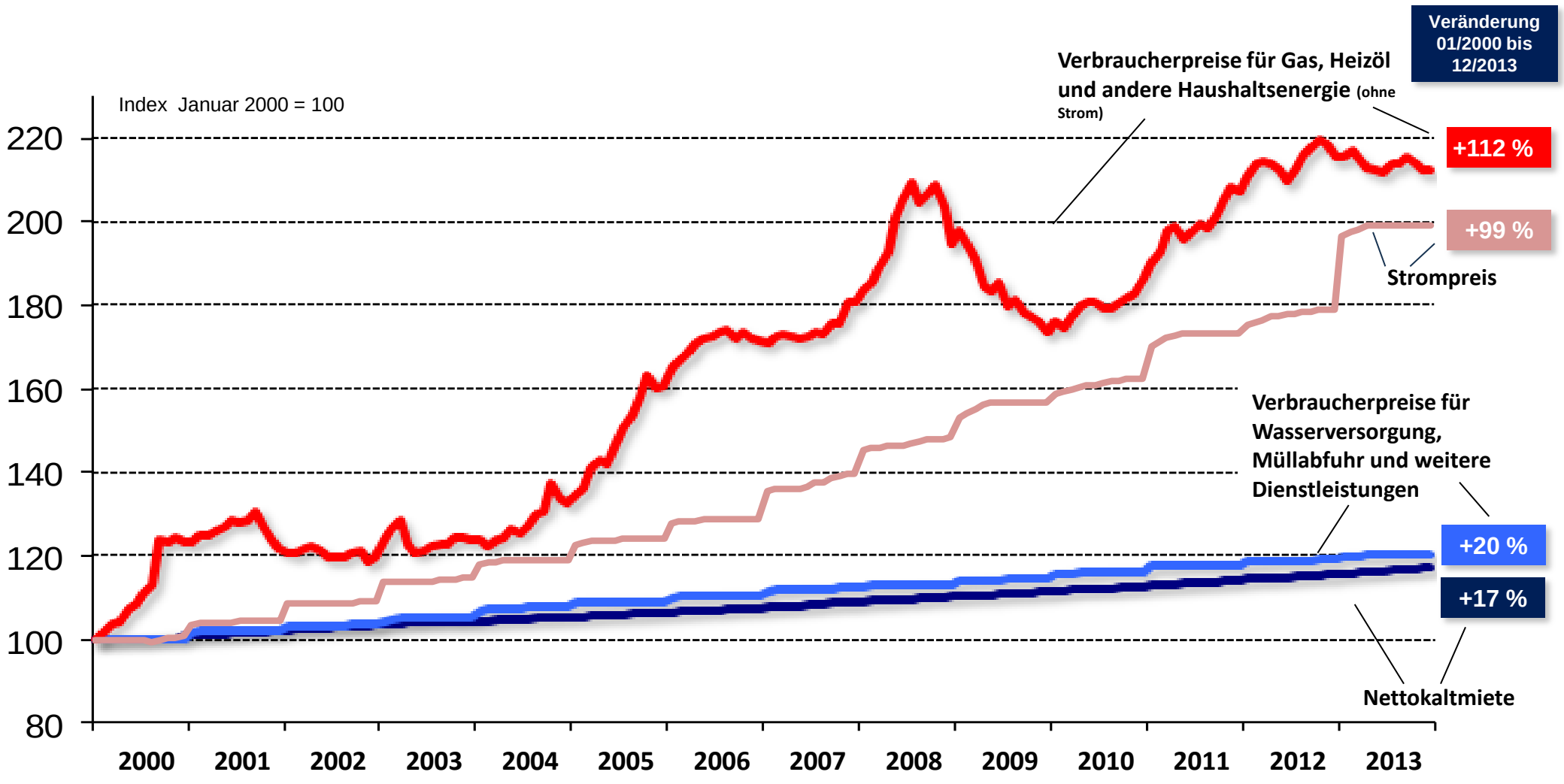


Quelle: GdW Jahresstatistik

➔ Mieten und Betriebskosten

© GdW-Schrader - 30.06.2014

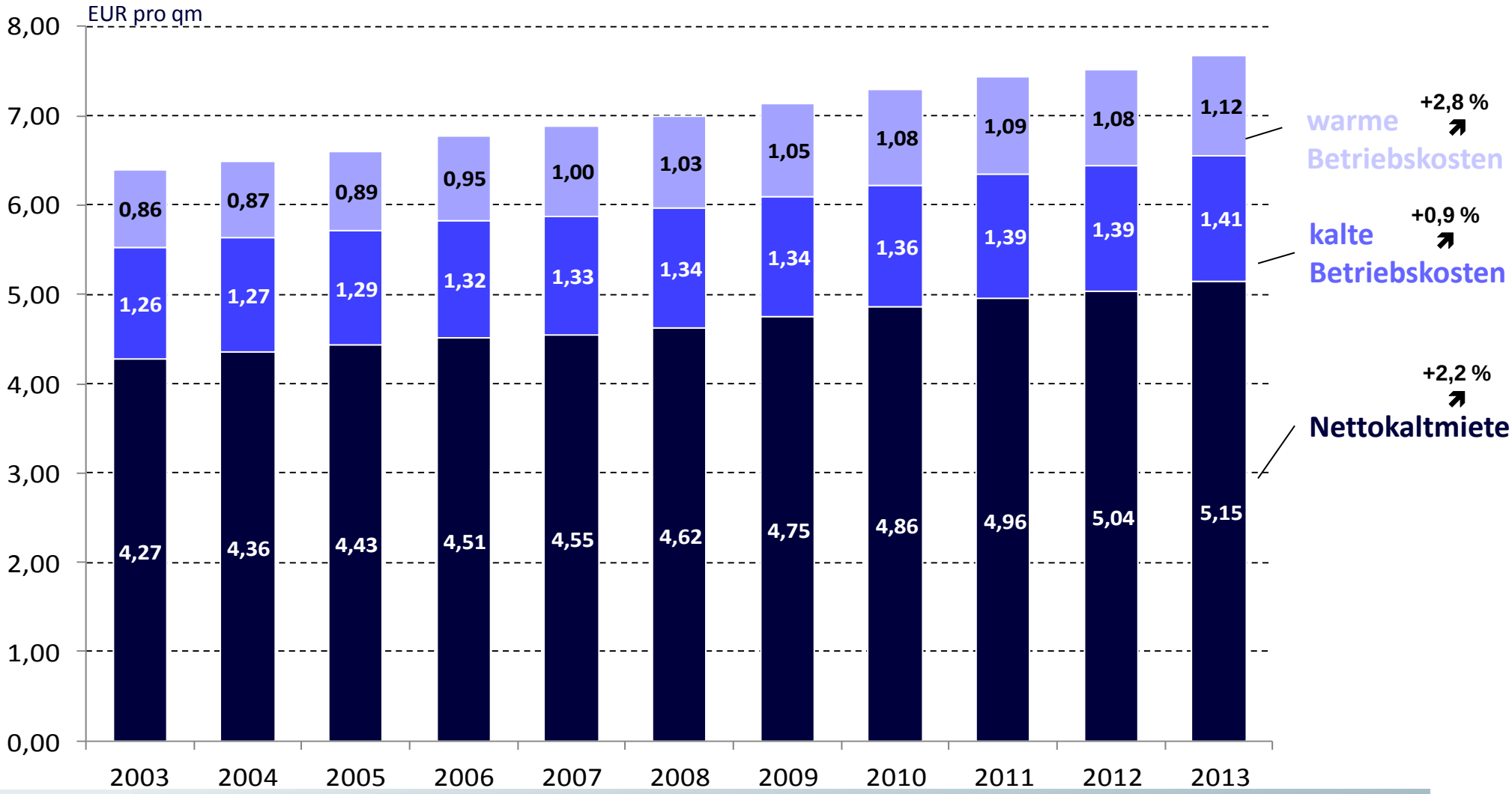
Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 12/2013, Basis VPI nach Revision 2013

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2003 – 2013



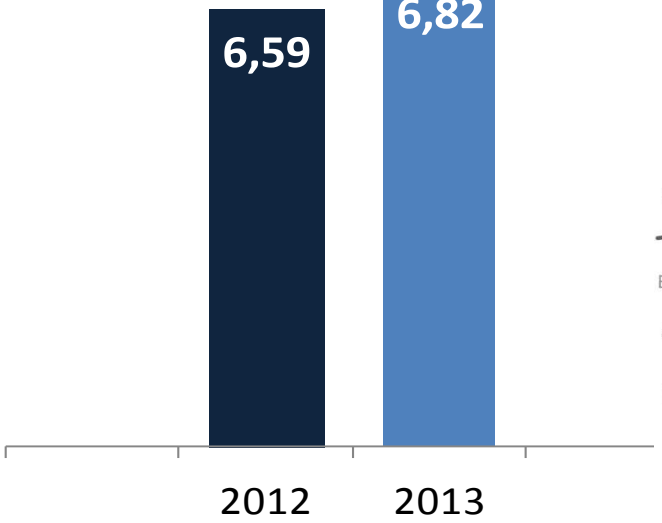
Quelle: GdW Jahresstatistik

Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten

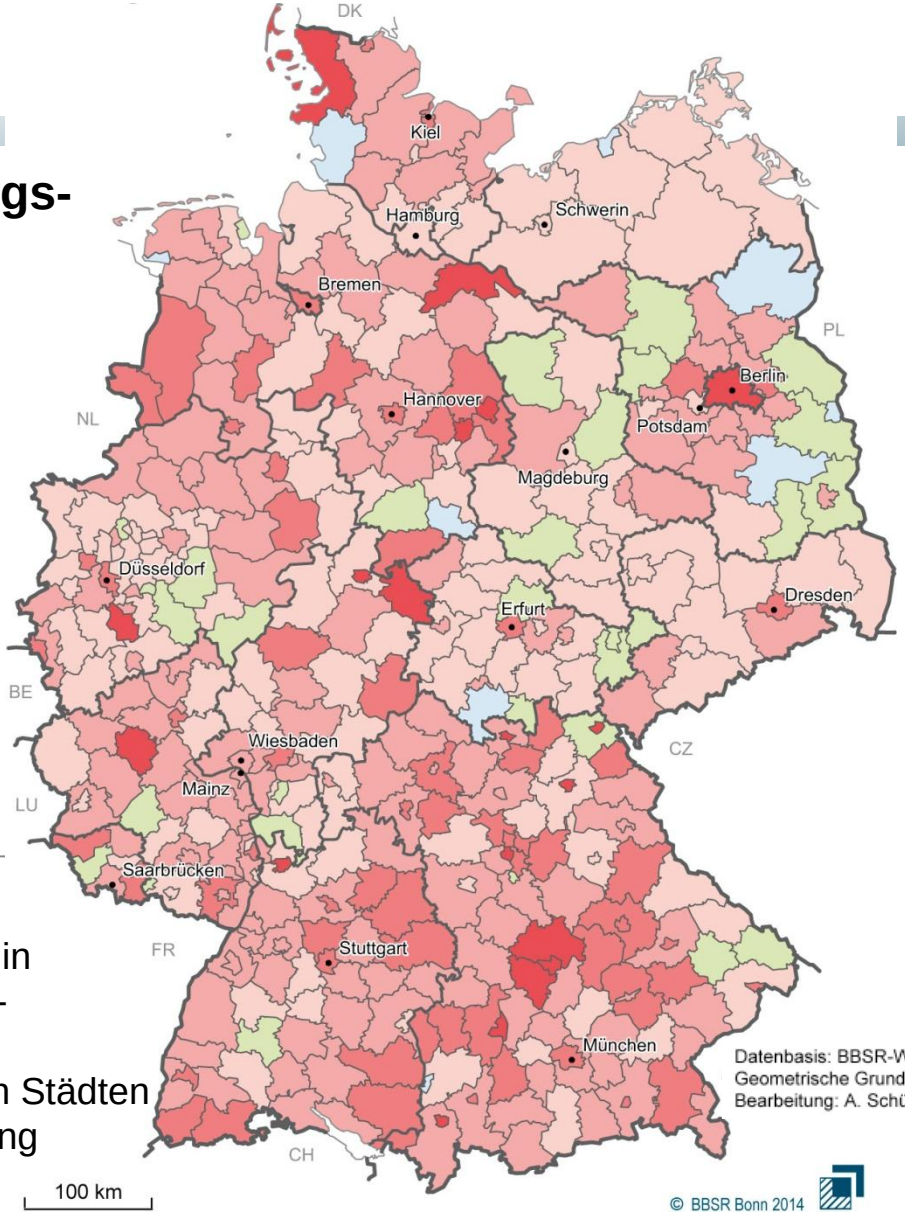
Vergleich 2013 zu 2012

Wieder- und Neuvermietungs-mieten bundesweit

+3,5 %



- **27 % der Bevölkerung** lebte 2013 in Städten und Kreisen mit überdurch-schnittlicher Mietsteigerung (> 4 %)
- **8 % der Bevölkerung** lebte 2013 in Städten und Kreisen mit hoher Mietsteigerung (> 6 %), die Hälfte davon in Berlin



Veränderung der Nettokaltmieten bei Wieder - und Neuvermietung
2012 bis 2013
in %

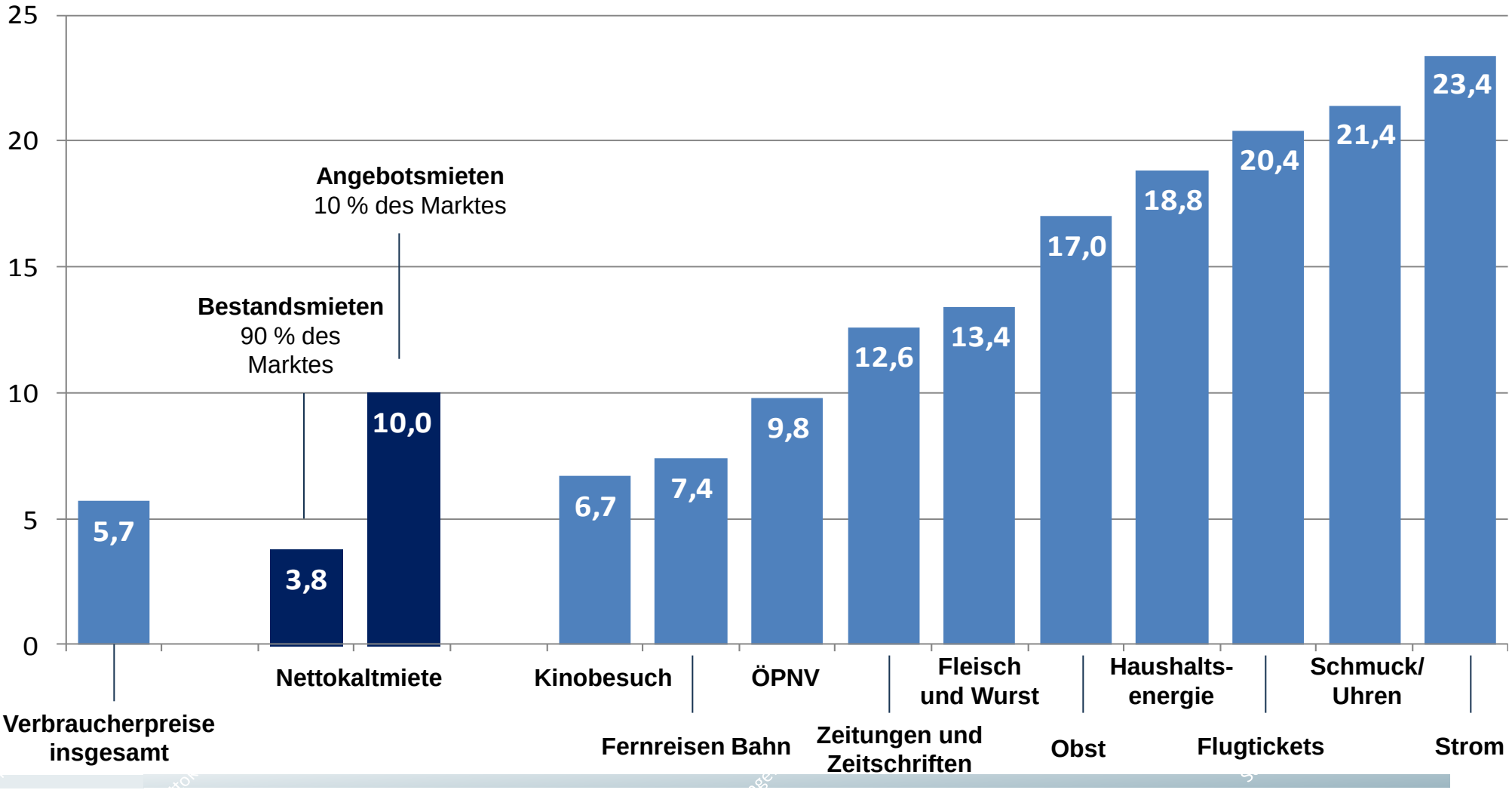
- bis unter -0,5
- -0,5 bis unter 0,5
- 0,5 bis unter 2,0
- 2,0 bis unter 4,0
- 4,0 bis unter 6,0
- 6,0 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2012
Bearbeitung: A. Schürt, J. Nielsen

Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung; IDN ImmoDaten GmbH

Nettokaltmieten im Vergleich zur Preisentwicklung in anderen Bereichen des privaten Konsums

zwischen 2010 und 2013, Veränderung in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; sowie Angebotsmieten nach IDN-Immodaten, BBSR Wohnungsmarktbeobachtungssystem

GdW Unternehmen dämpfen den Anstieg der Neuvertragsmieten: Beispiel Berlin

GdW-Neuvertragsmieten in Berlin: Bis zu knapp 28 Prozent günstiger als der Markt
„GdW-Bonus“ durchschnittlich 1.100 €/Jahr

Bezirk	F+B Angebots-mieten*	BBU-Neuvertrags-mieten	Differenz (in%)
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,47	6,59	- 22,2
Friedrichshain-Kreuzberg	8,58	6,22	- 27,5
Lichtenberg	6,53	6,08	- 6,9
Marzahn-Hellersdorf	5,16	5,17	0,2
Mitte	7,28	6,11	- 16,1
Neukölln	6,82	5,59	- 18,0
Pankow	7,94	6,03	- 24,1
Reinickendorf	6,32	5,43	- 14,1
Spandau	5,90	5,74	- 2,7
Steglitz-Zehlendorf	7,63	6,34	- 16,9
Tempelhof-Schöneberg	7,28	5,90	- 19,0
Treptow-Köpenick	6,56	5,93	- 9,6
Berlin gesamt	**7,40**	**5,85**	**- 20,9**

©BBU, Quelle: BBU, F+B

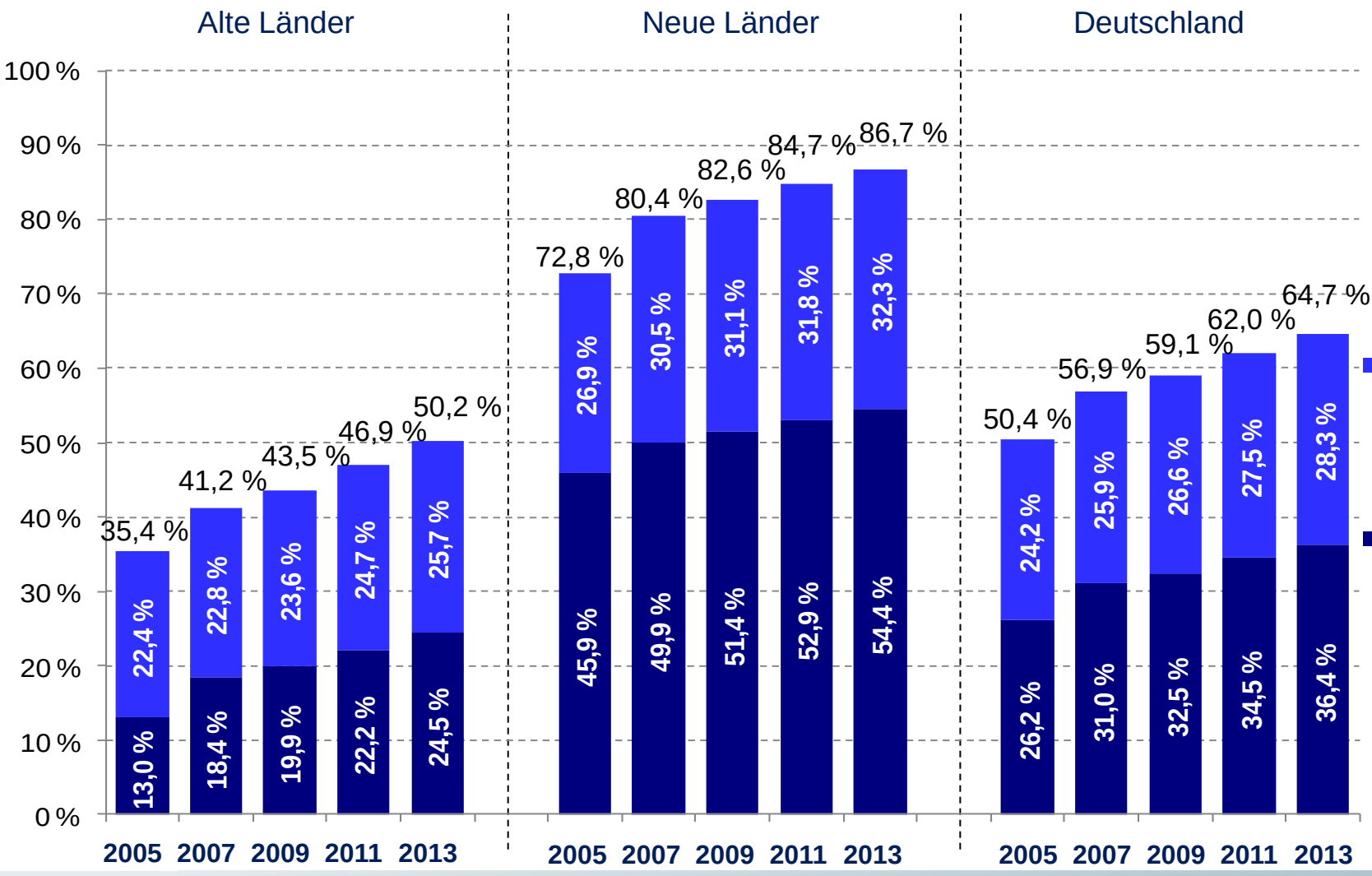
* Vom Forschungsinstitut F+B GmbH berechnete Daten zu Mieten am Gesamtmarkt

➔ Energetische Sanierung des Bestands/ Klimaschutz

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen

Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2013 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden, GdW-Unternehmen



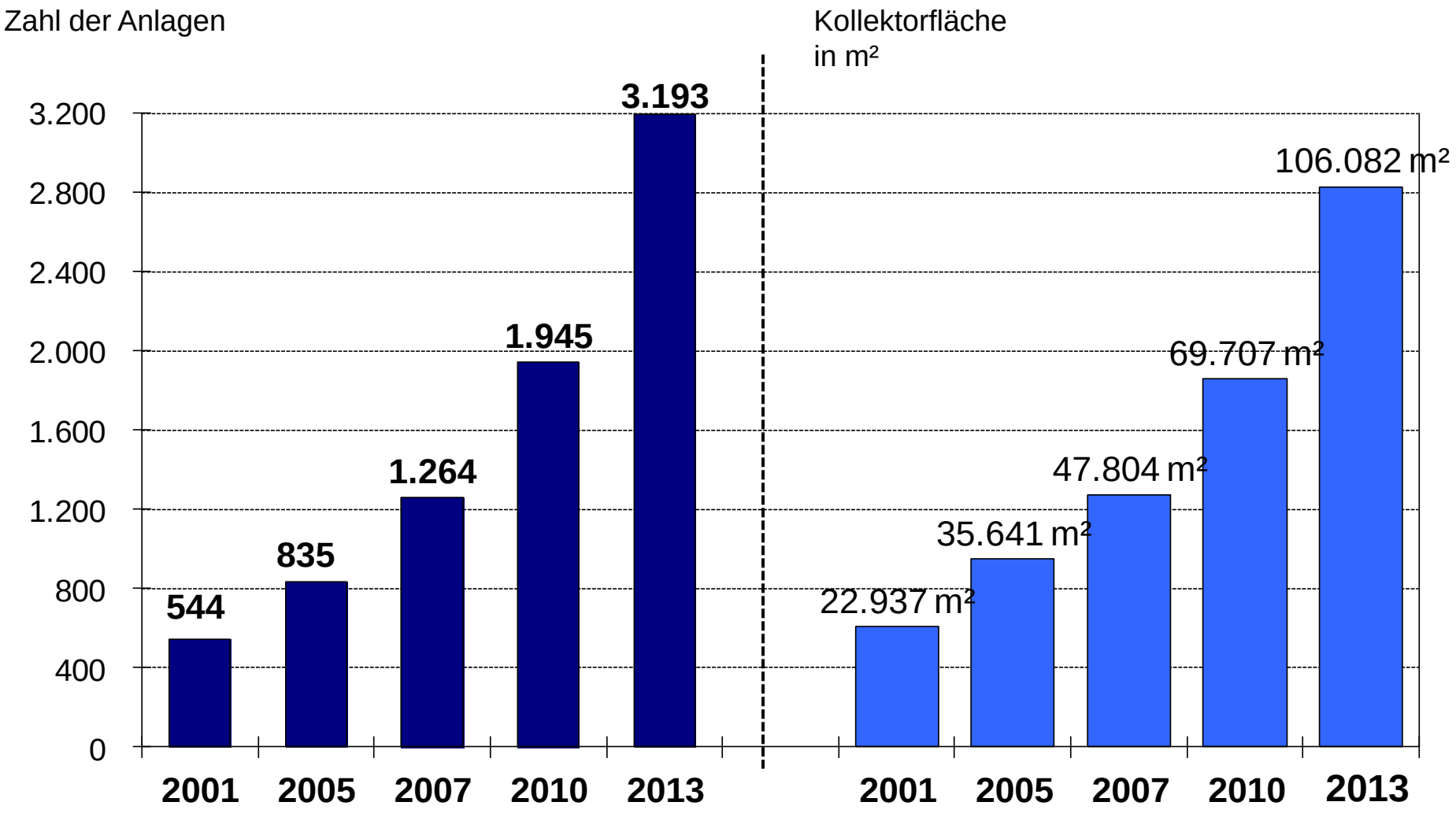
Hinweis:
Die Angaben beschreiben den Anteil der Wohnungen, die seit dem Jahr 1990 teilweise oder vollständig energetisch modernisiert worden sind.
Also den Anteil des Wohnungsbestandes, den die Unternehmen im Zeitraum 1990-2013 im Rahmen energetischer Modernisierungen angefasst haben.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

© GdW Schrader – 30.06.2014

Thermische Solarenergie

Zahl der thermischen Solaranlagen und ihre Gesamtfläche bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

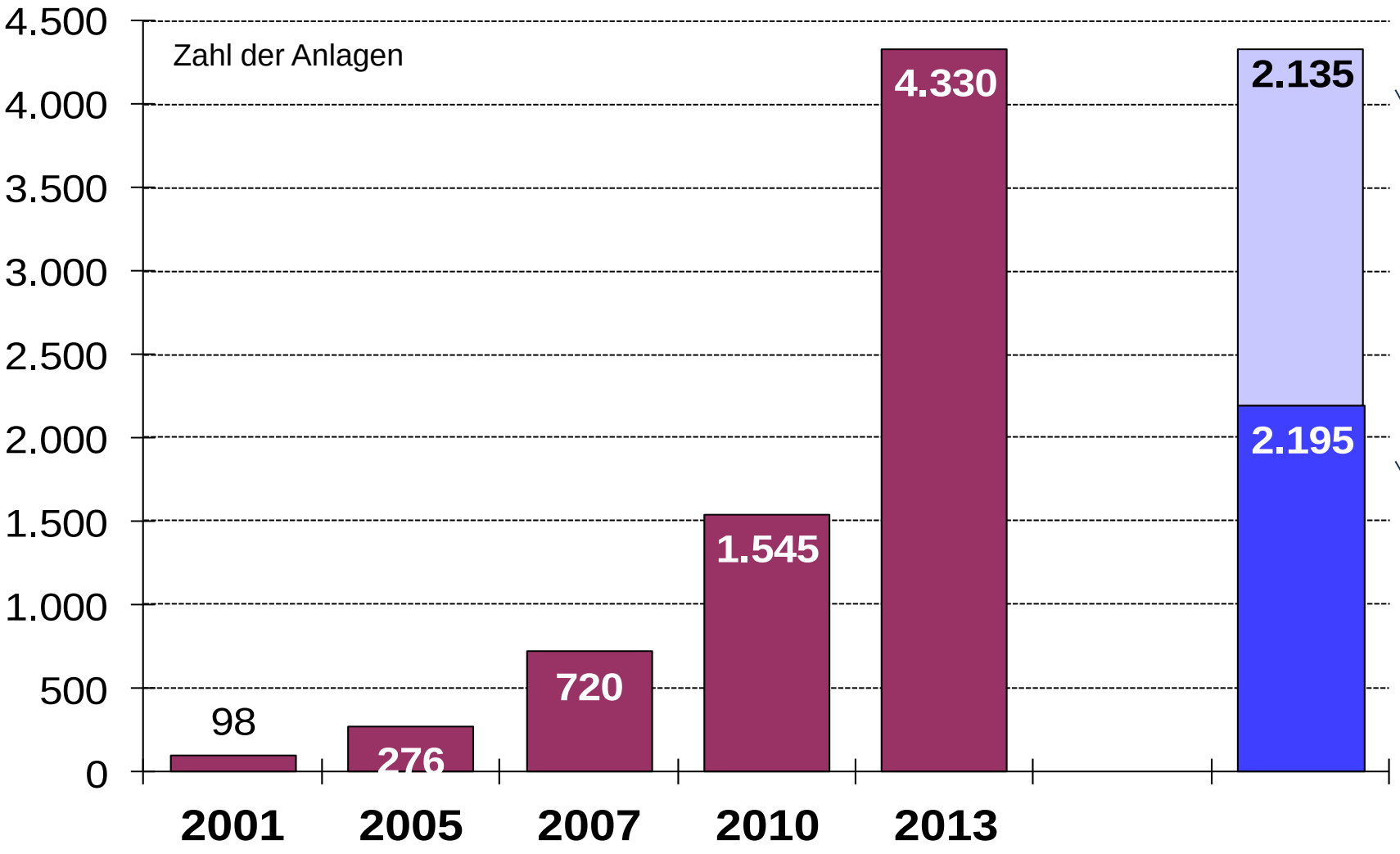


Quelle: GdW-Jahresstatistik

© GdW Schrader – 30.06.2014

Fotovoltaik

Zahl der fotovoltaischen Solaranlagen und ihre Leistung
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Anlagen, die von Dritten betrieben werden (Verpachtung der Dachflächen).

Leistung:
50.380 kW_p

Anlagen von den Unternehmen selbst betrieben.

Leistung:
49.328 kW_p

Quelle: GdW-Jahresstatistik

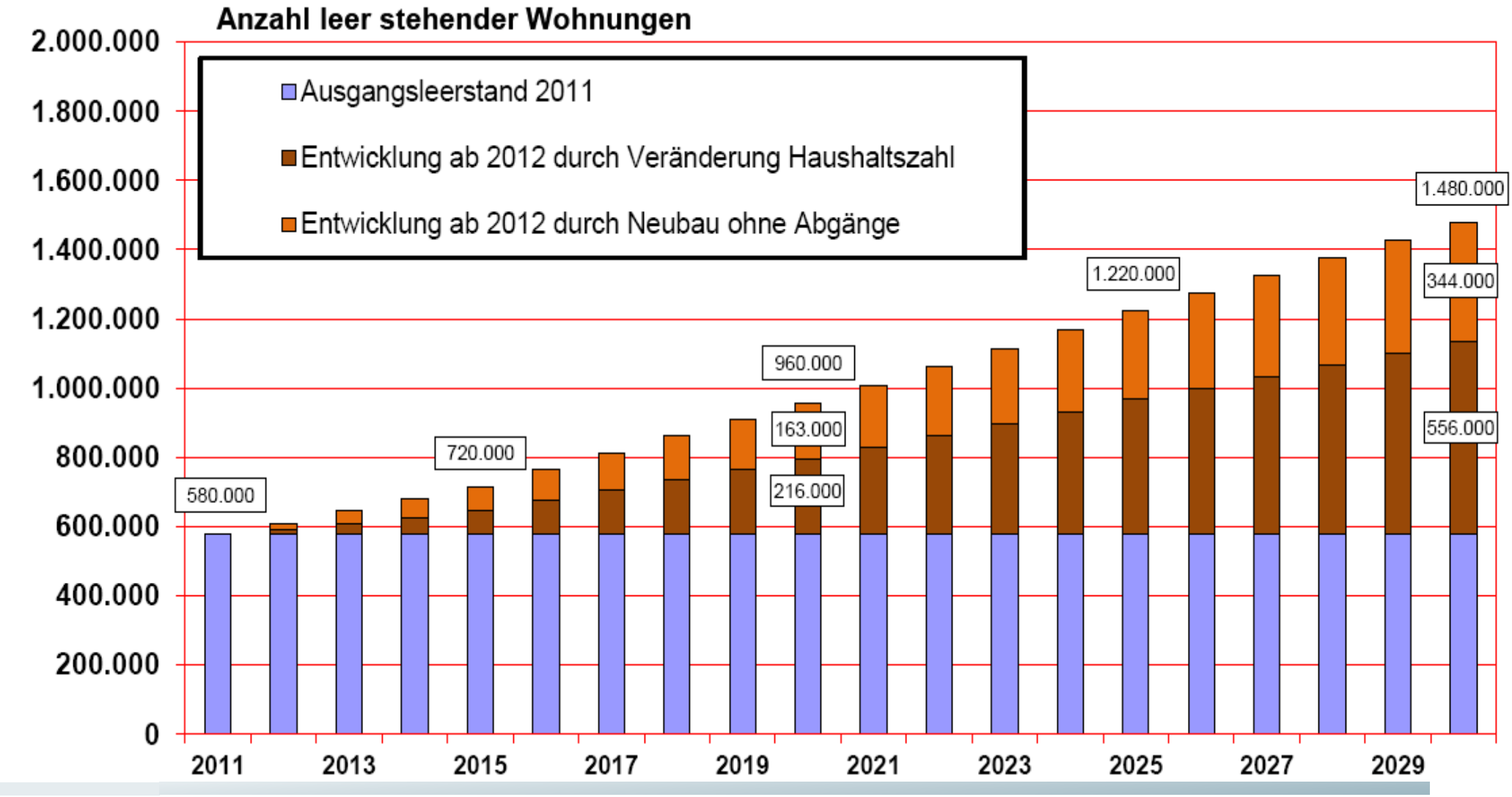
© GdW Schrader – 30.06.2014

➔ Stadtumbau

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Schätzung des Leerstands in den neuen Ländern

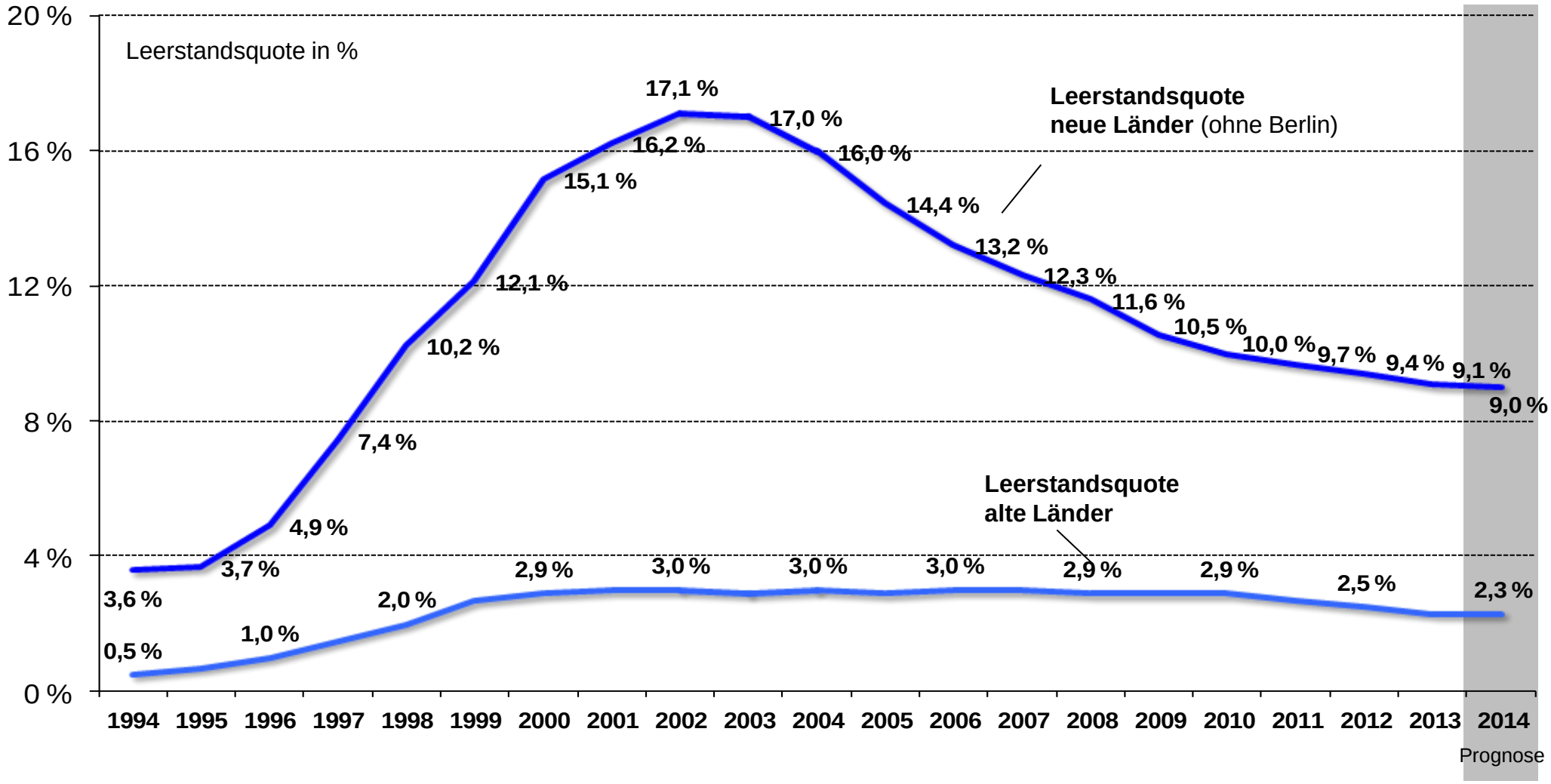
(ohne Berlin) durch Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen 2011 bis 2030
unter Annahme eines Wohnungsabgangs von Null



Quelle: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin ; BBSR-Online Publikation Nr. 04/2014

Wohnungsleerstand in Ost und West 1994 - 2014

Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der durch den GdW vertretenen Unternehmen

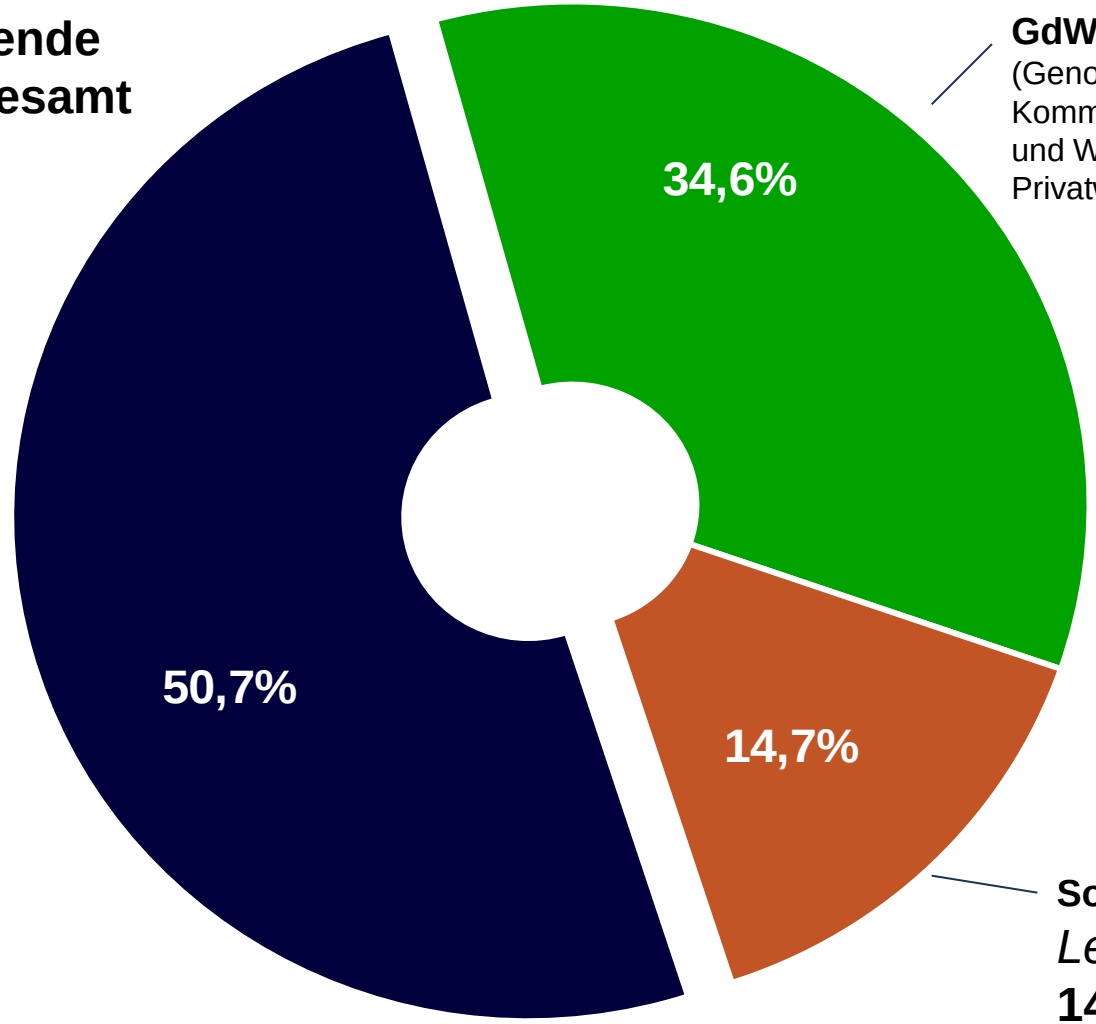


Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2014 Prognose

Leerstand in den neuen Ländern (ohne Berlin) nach Eigentümergruppen

Zensus 2011

580.000 leer stehende Wohnungen insgesamt



GdW Unternehmen
(Genossenschaften, Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft)

Leerstandsquote
10,0 %

Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften

Leerstandsquote
16,1 %

Sonstige Unternehmen

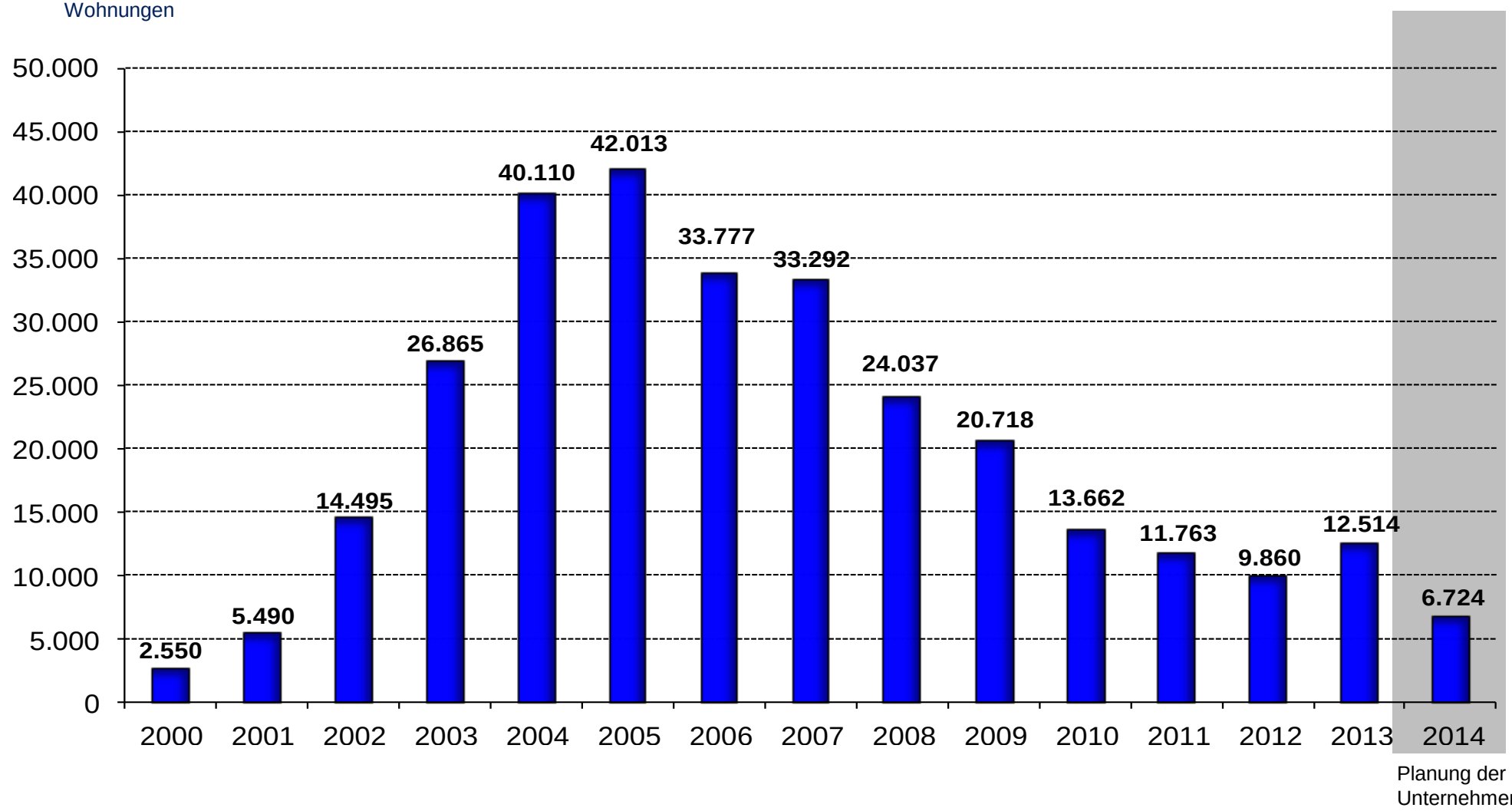
Leerstandsquote
14,4 %

Quelle: Statistisches Bundesamt; Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung sowie GdW Jahresstatistik 2010

© GdW 30.06.2014

Abriss/Rückbau im Rahmen des Stadtumbau Ost 2000 - 2014

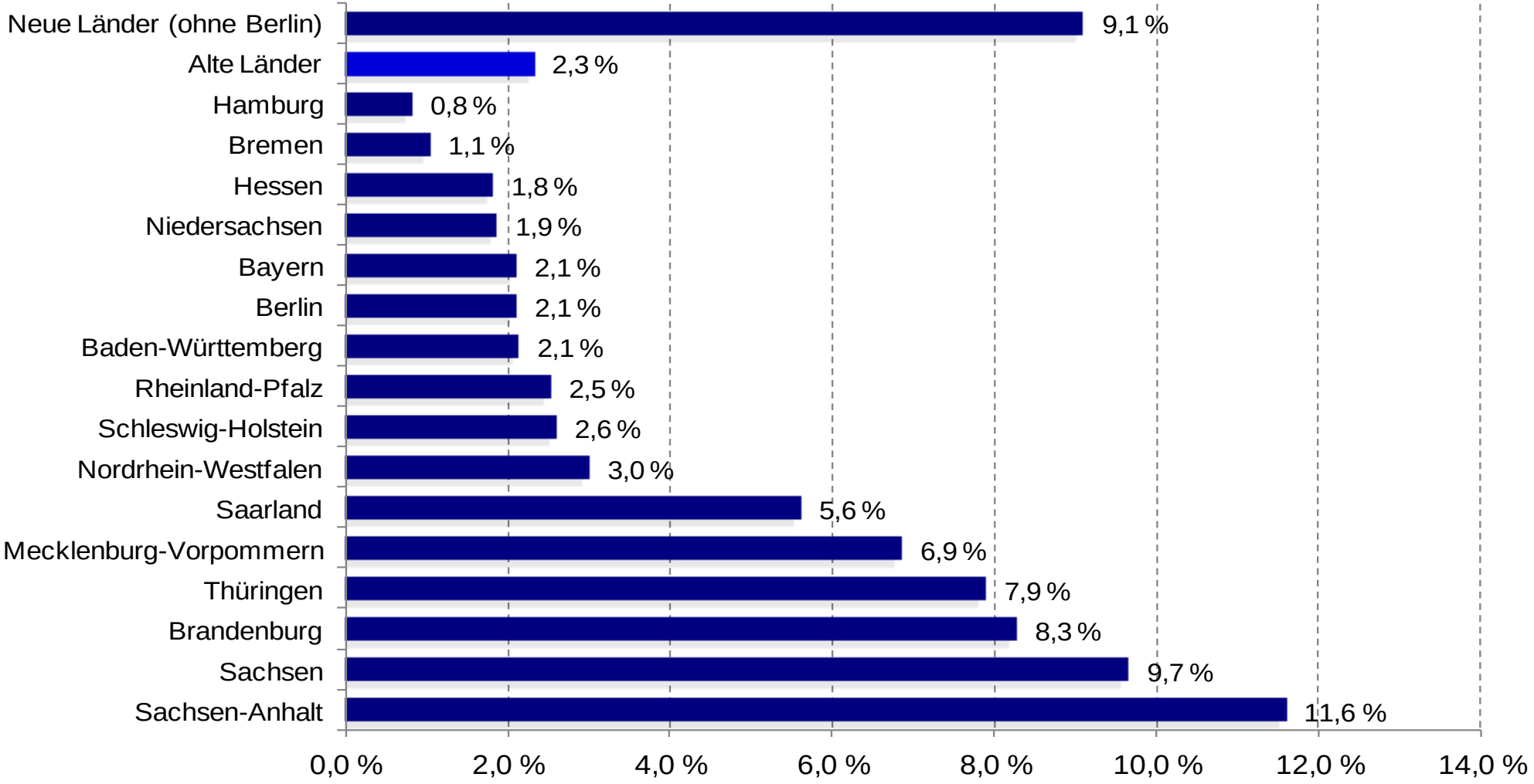
bei den vom GdW vertretenen Unternehmen in den neuen Bundesländern



Quelle: GdW Jahresstatistik

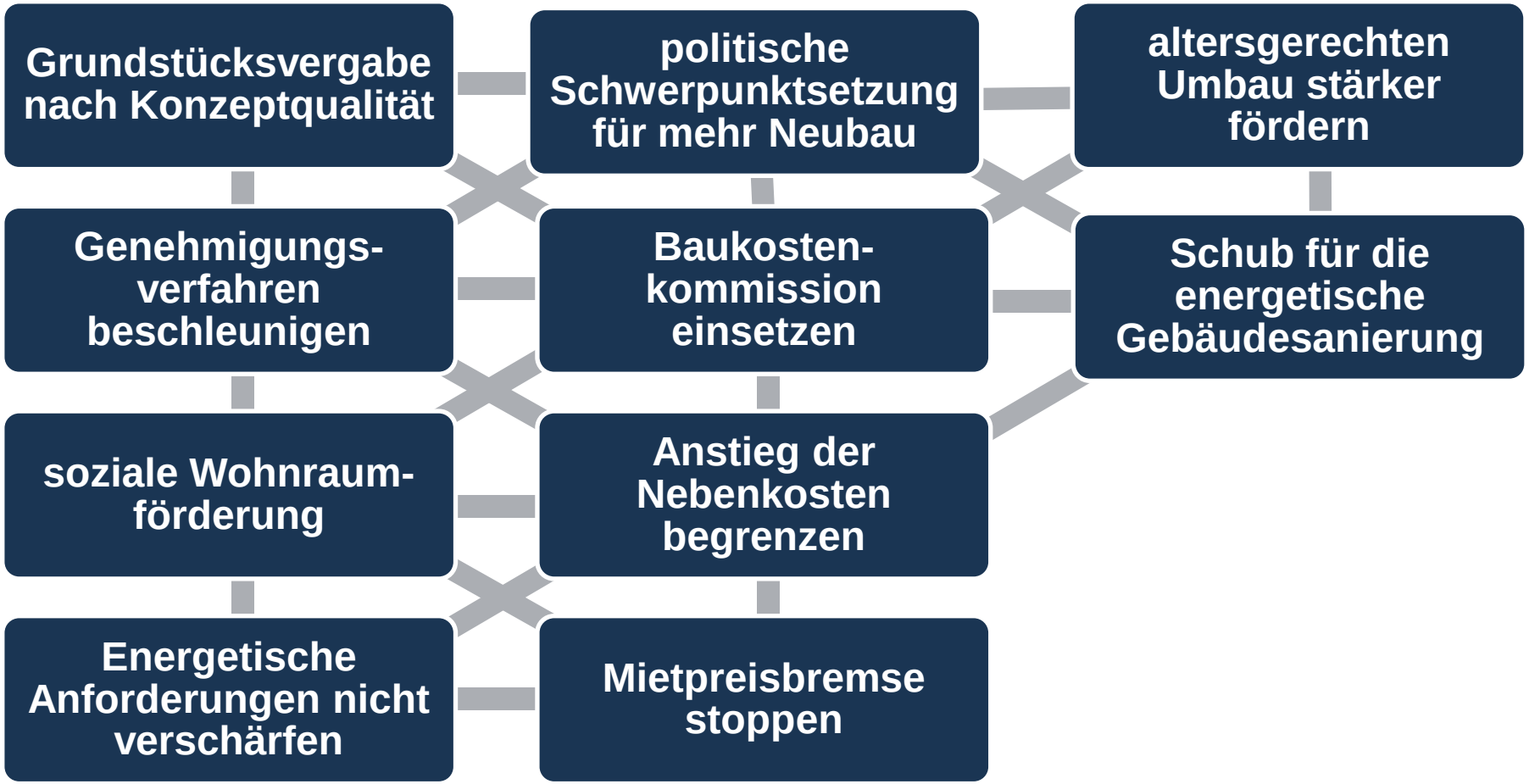
Leerstandsquoten nach Bundesländern 2013

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



Quelle: GdW Jahresstatistik

WOHNSTRATEGIE – 10 Vorschläge für bezahlbaren Wohnraum und einen stabilen Wohnungsmarkt in Deutschland



Quelle: GdW

Sie finden den GdW auf:

Besuchen Sie uns im
Internet
www.gdw.de

Besuchen Sie uns auf
Xing
www.xing.com/net/wohnprofis

Folgen Sie uns auf
Twitter
www.twitter.com/GdWWohnen

Sehen Sie uns auf
Youtube
www.youtube.com/GdWBundesverband

Wir sehen uns auf dem Wohnzukunftstag 2014
http://web.gdw.de/service/veranstaltungen/wohnzukunftstag-2014