

---

GdW Jahres-Pressekonferenz  
am 17. Juni 2013

**Daten und Trends der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
2012/2013**

---

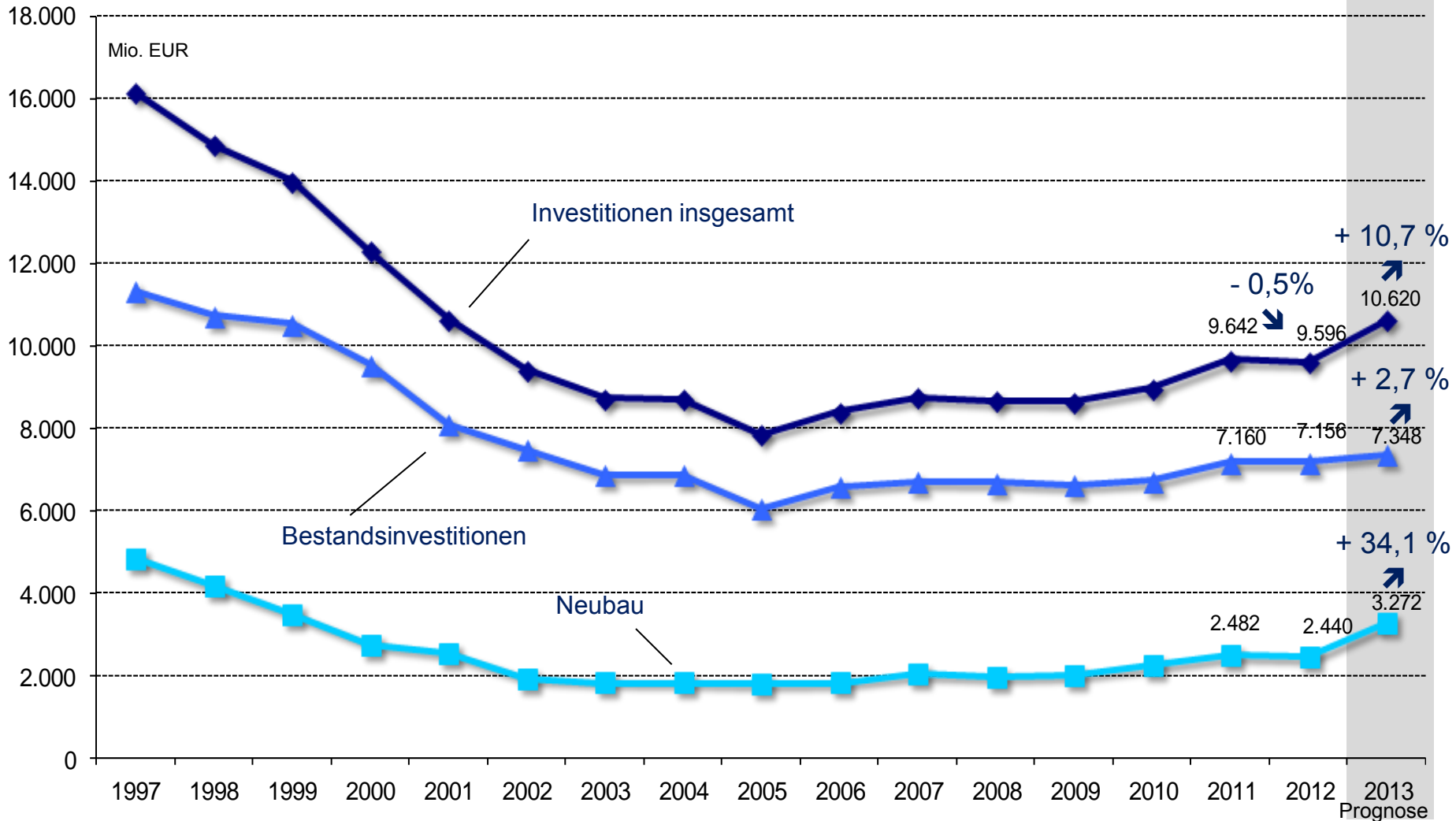
Themen:

- ➔ Investitionen
- ➔ Bautätigkeit
- ➔ Bestand an Sozialwohnungen
- ➔ Demografische Trends und Neubaubedarfe
- ➔ Baukostencheck
- ➔ Mieten und Betriebskosten
- ➔ Mietschulden und Mietausfälle
- ➔ Wohnen für ein langes Leben
- ➔ Stadtumbau

## ➔ Investitionen

# Entwicklung der Investitionsleistungen 1997 – 2013

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

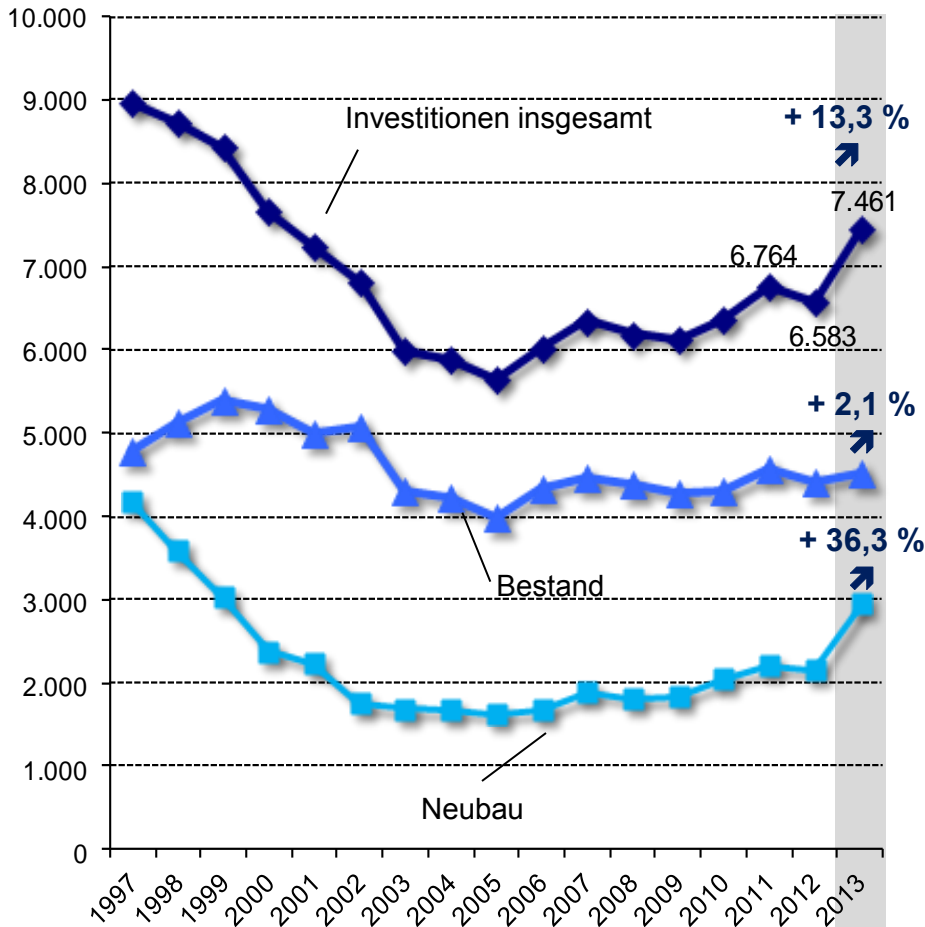


# Investitionen in West- und Ostdeutschland 1997 – 2013

der vom GdW vertretenen Unternehmen

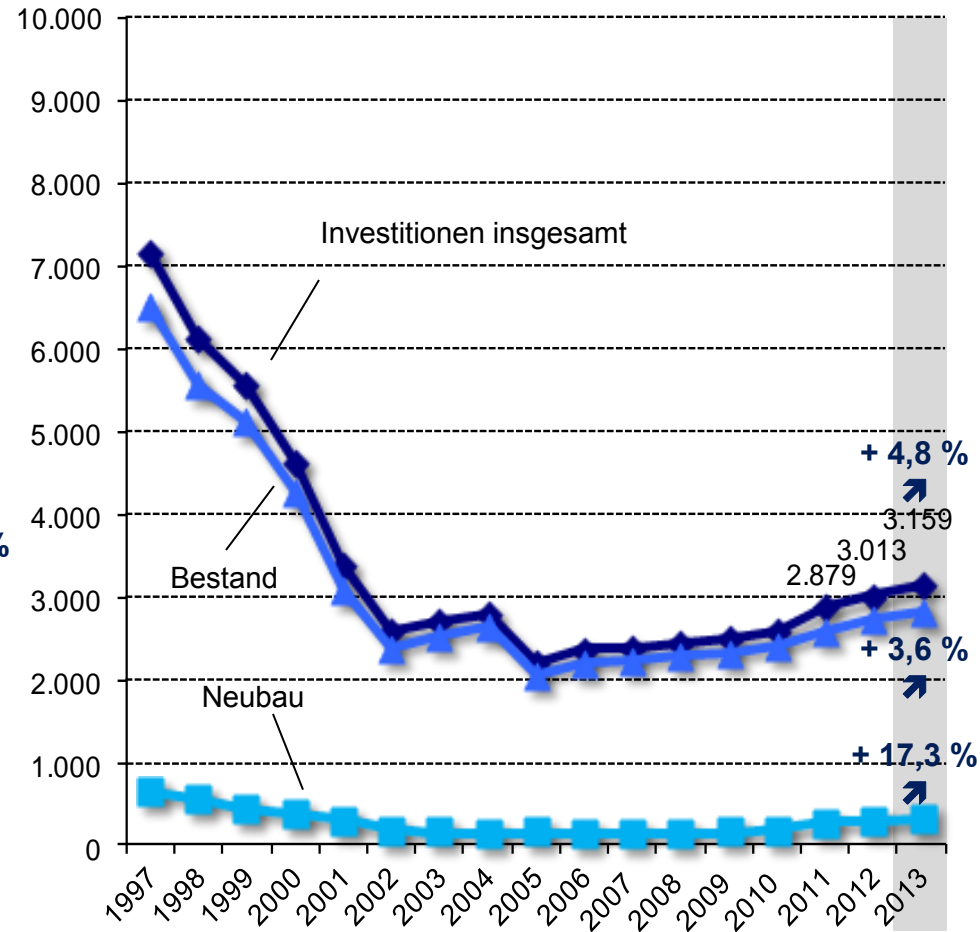
## Früheres Bundesgebiet

Mio. EUR



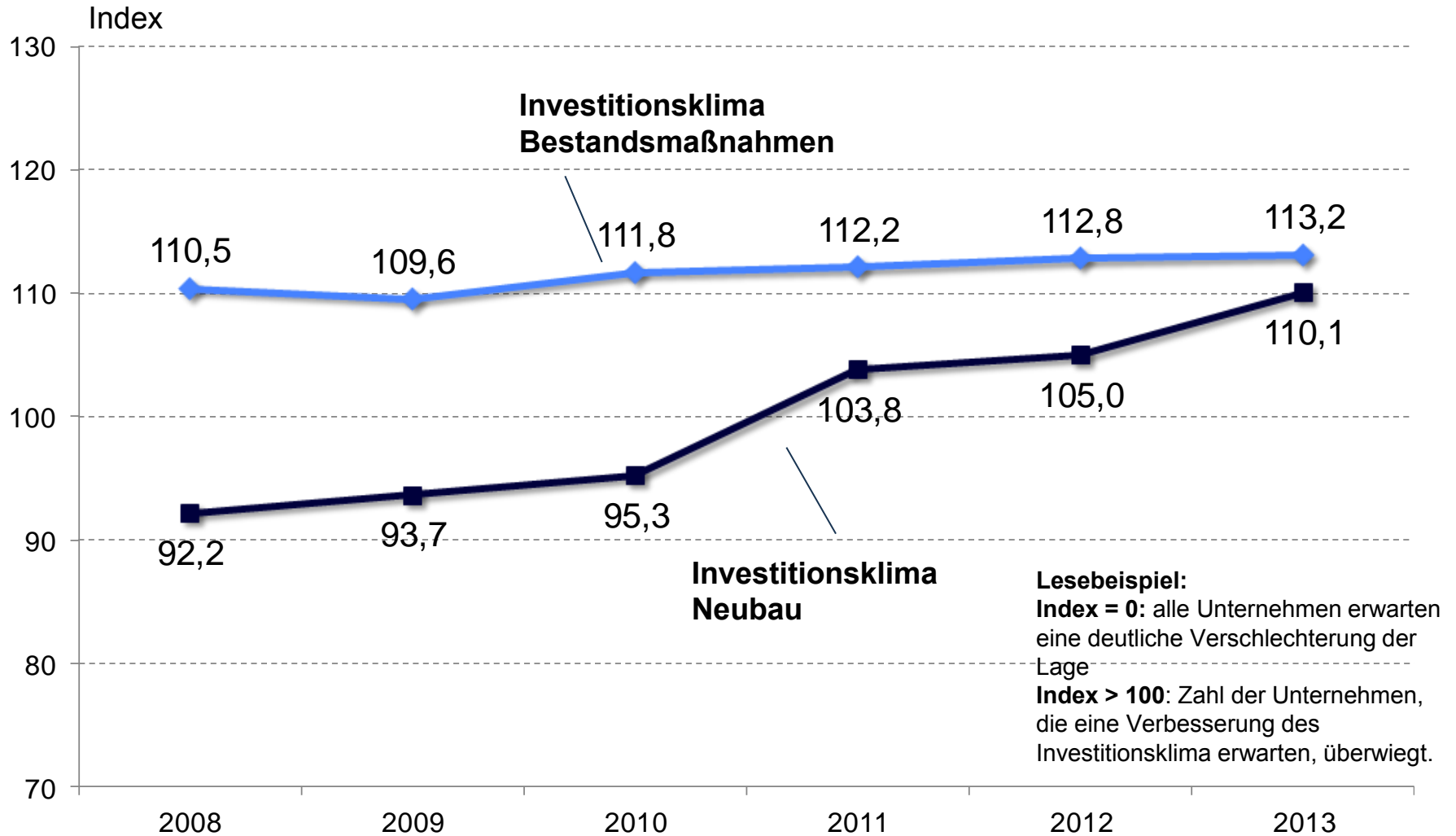
## Neue Länder

Mio. EUR



# GdW Investitionsindex Neubau und Bestand

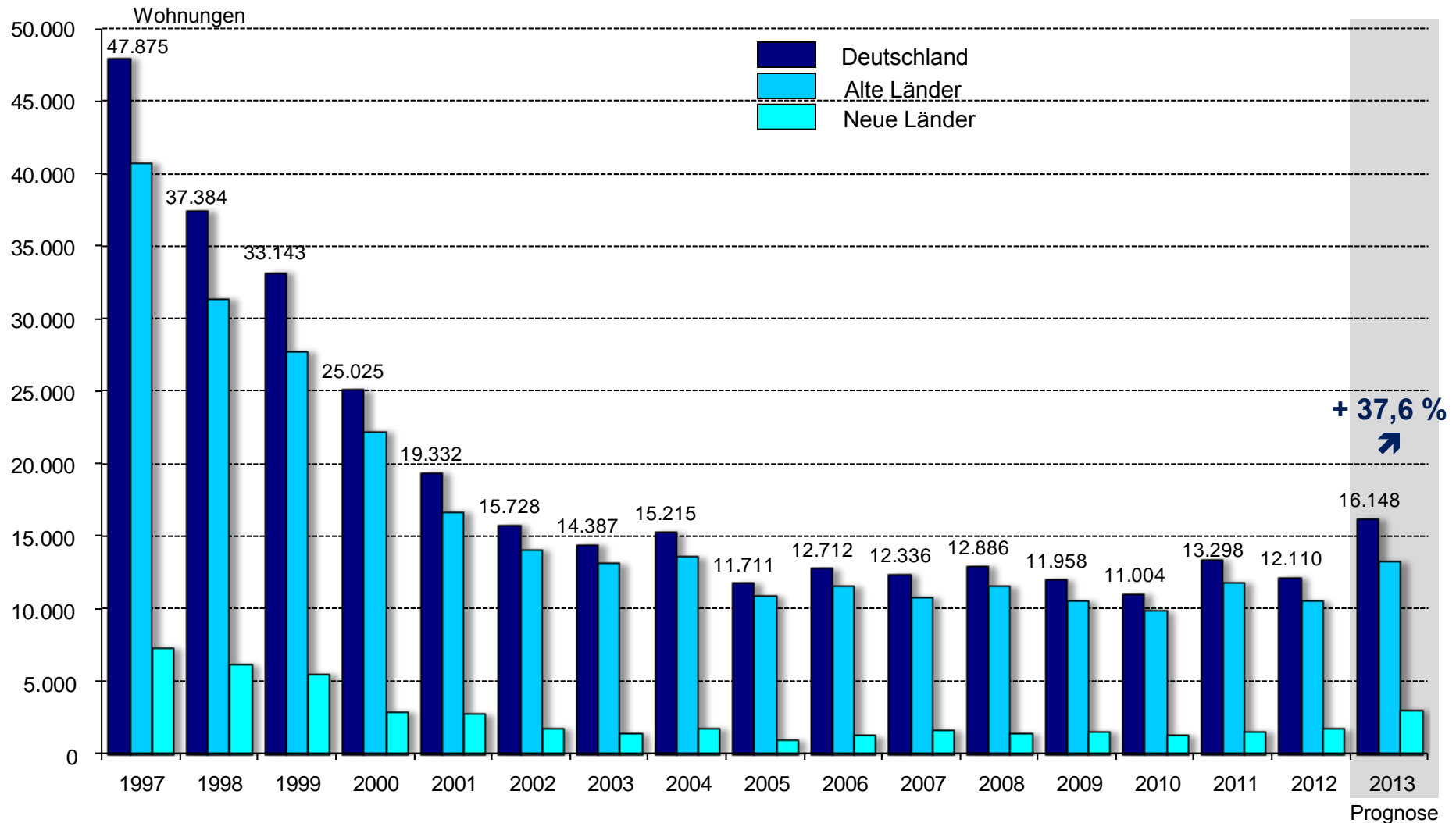
Einschätzung durch die befragten GdW-Unternehmen  
für die Bereiche Neubau und Bestand für die nächsten 2-3 Jahre



## ➔ Bautätigkeit

# Fertig gestellte Wohnungen GdW Unternehmen 1997 - 2013

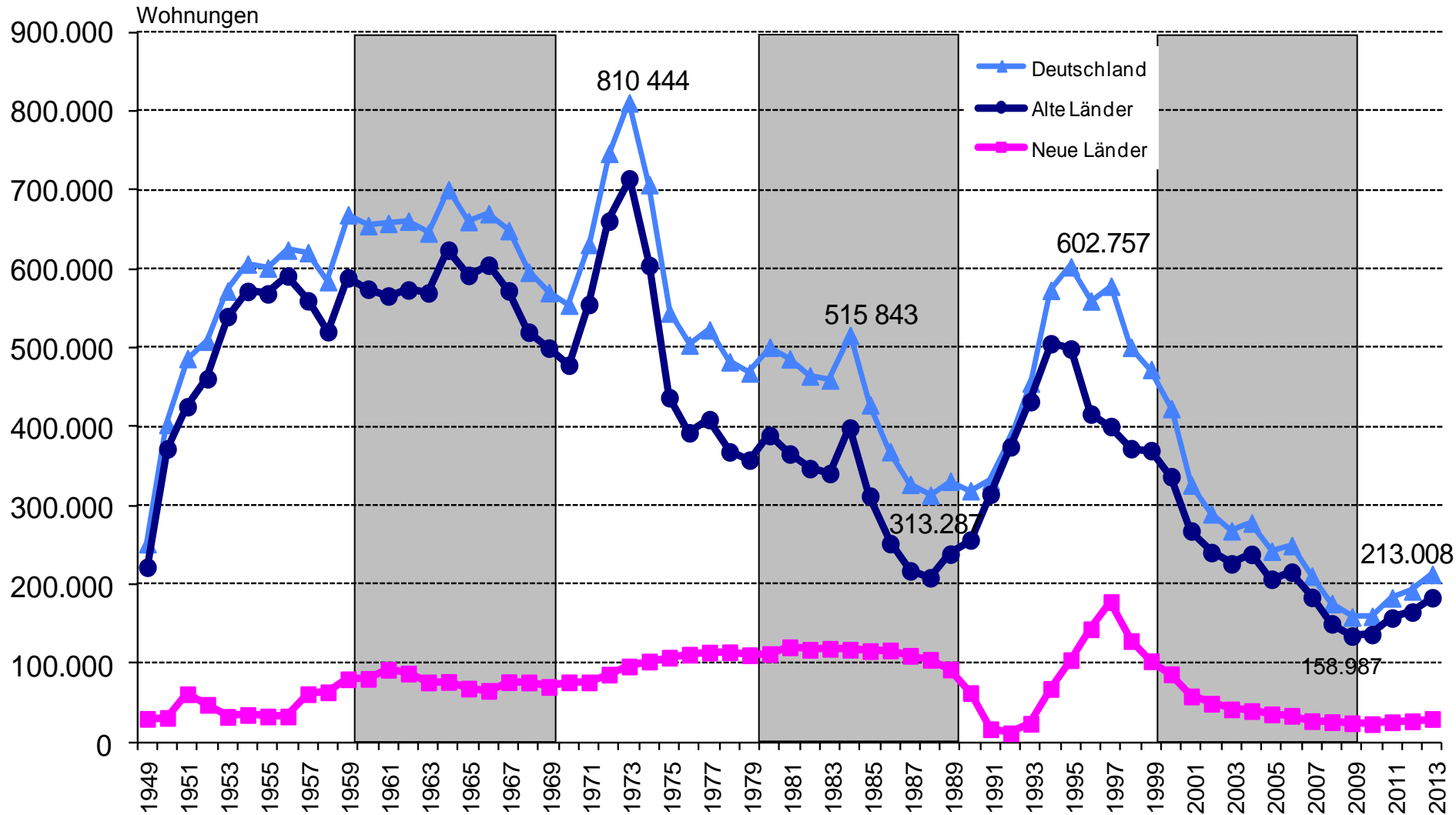
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen





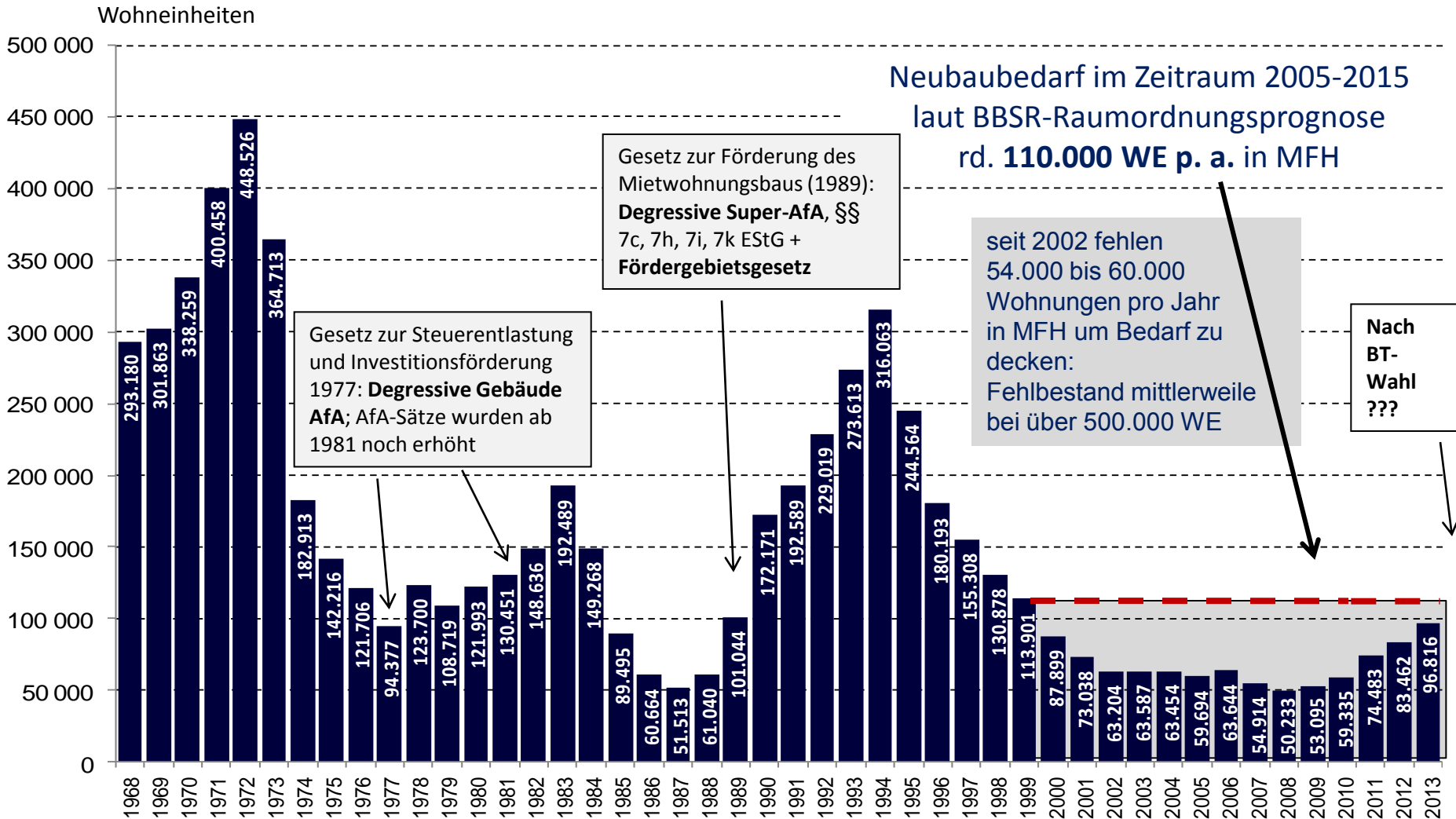
# Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland insgesamt

alle Baumaßnahmen in Ost und West 1949 - 2013



# Baugenehmigungen in den alten Ländern 1968 - 2013 im Geschosswohnungsbau

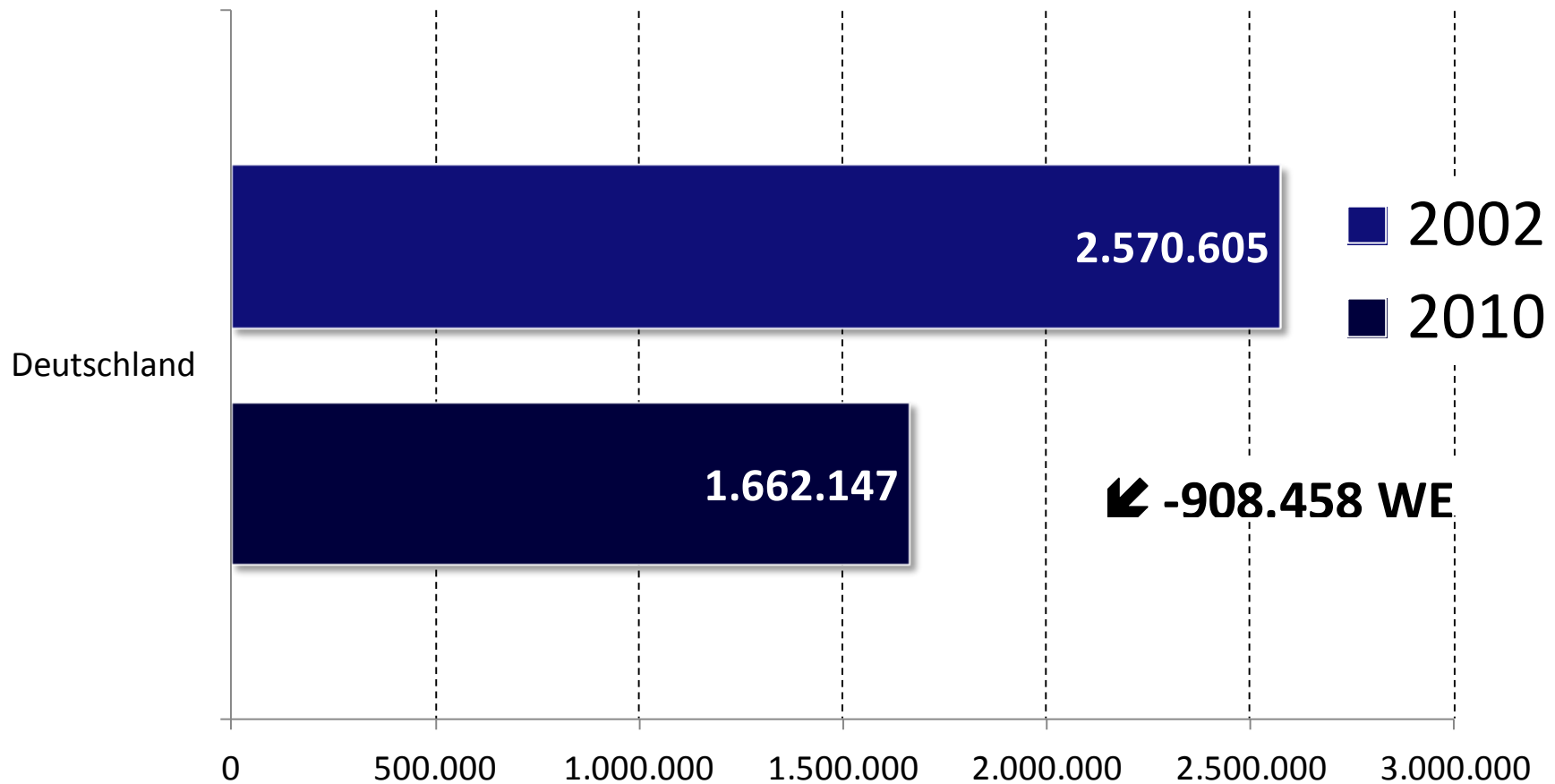
(Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen)



# **➔ Bestand an Sozialwohnungen**

# Entwicklung des Bestandes an gebundenen Mietwohnungen, bundesweit

2002 - 2010



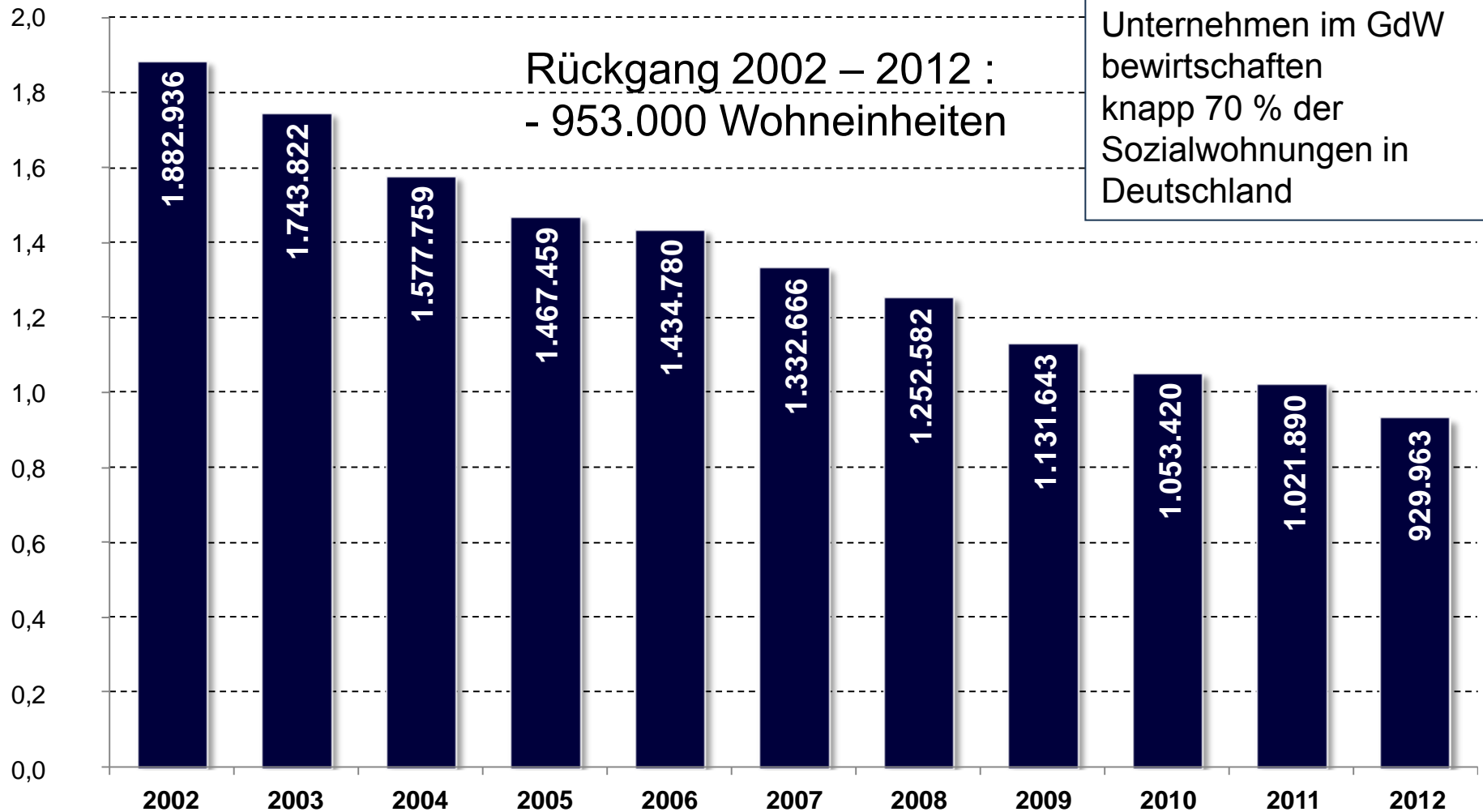
Anm.: Bindungsbestand 2002: nur Bindungen aus Neubauförderung;

Bindungsbestand 2008: Bindungen aus Neubauförderung sowie Bindungen aus Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung und aus dem Erwerb von Belegungsrechten.

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

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

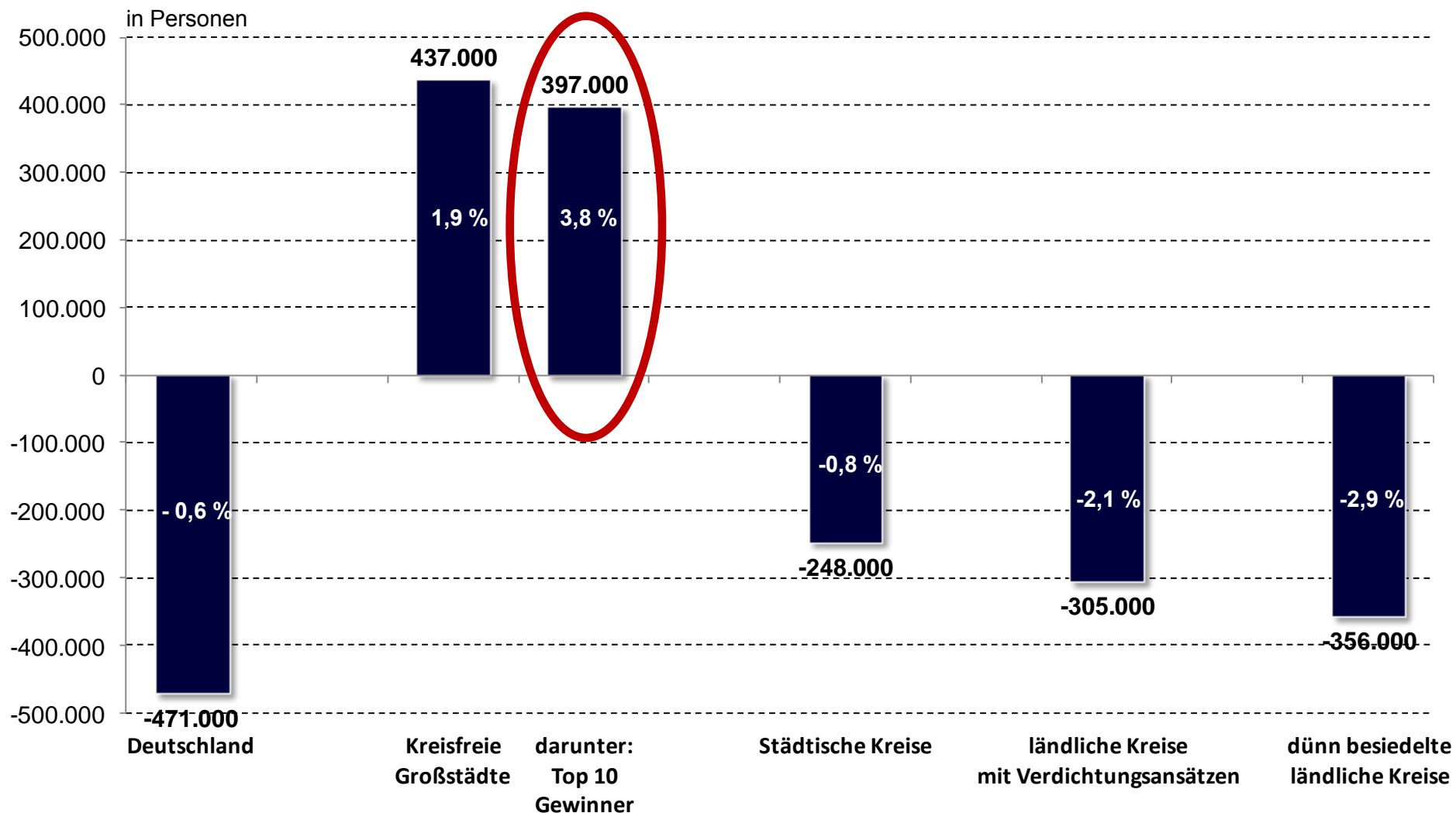
Mio. Wohnungen



## ➔ Demografische Trends

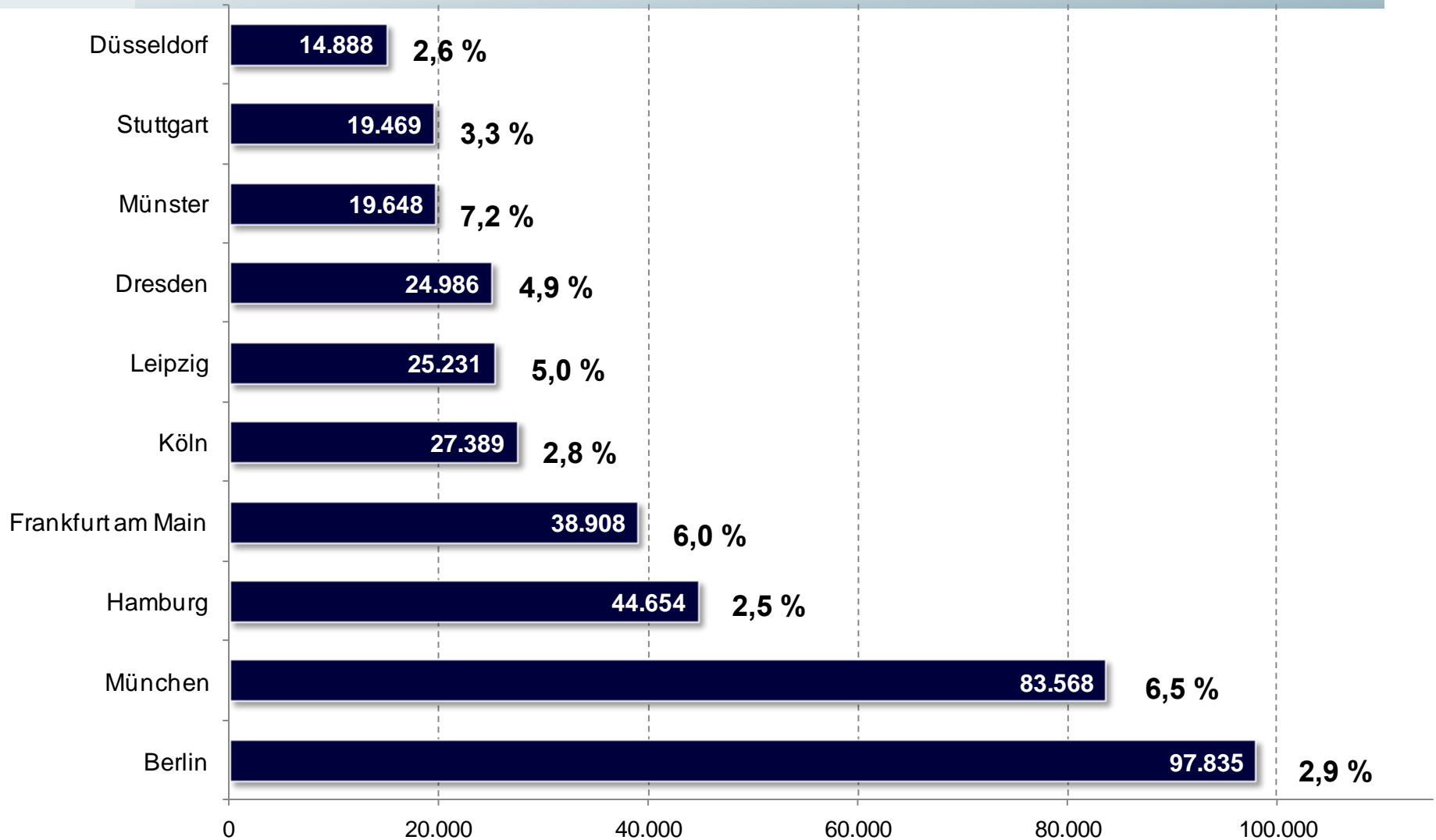
# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2006 – 2011

Gewinner und Verlierer nach Gebietstypen, absolut und in %



# Die Top 10 – Gewinnerstädte

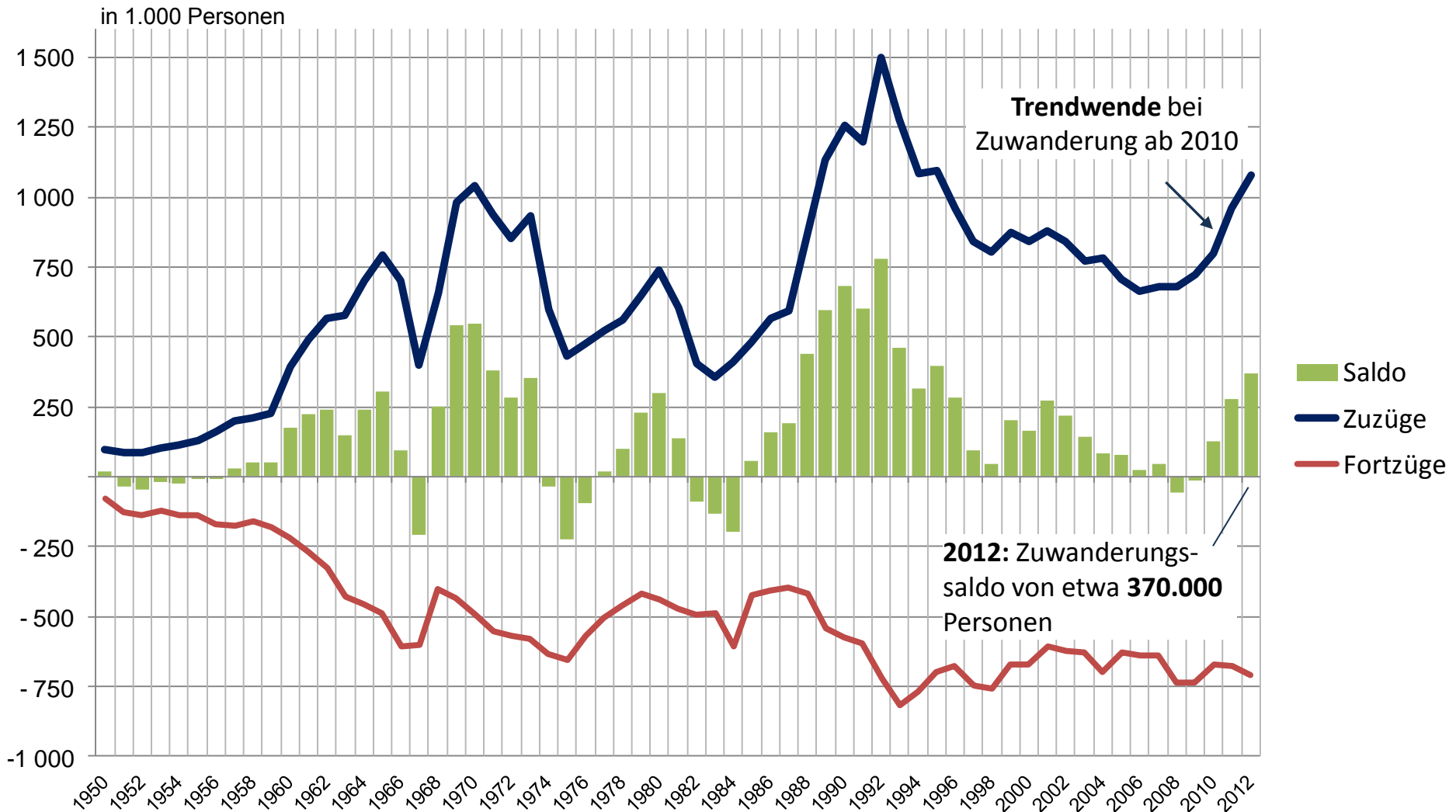
Bevölkerungsentwicklung zwischen 2006 und 2011 absolut und in %





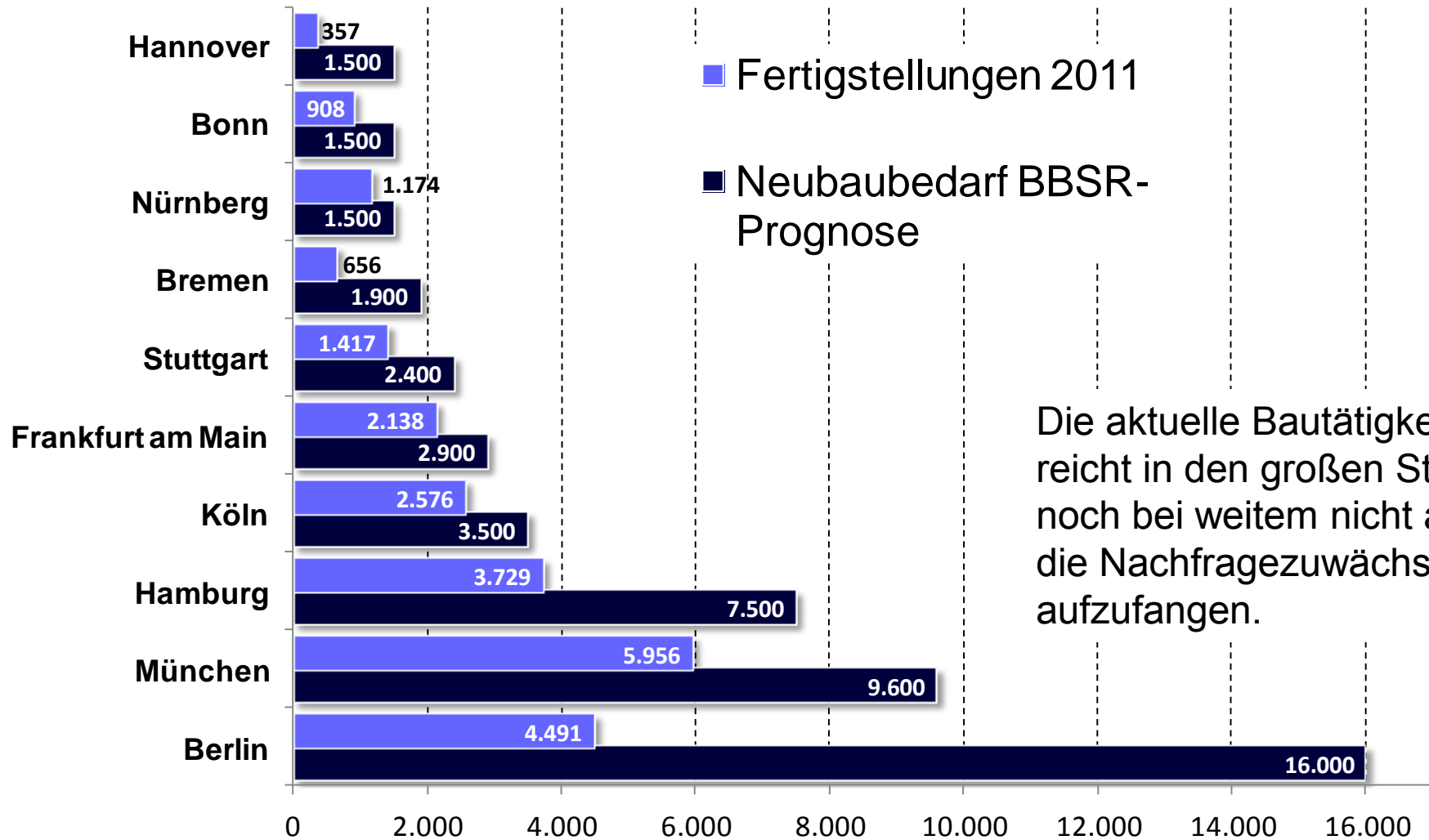
# Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2012



# Aktuelle Bautätigkeit und jährlicher Neubaubedarf

Fertigstellungen 2011 im Vergleich zur BBSR-Wohnungsmarktprognose

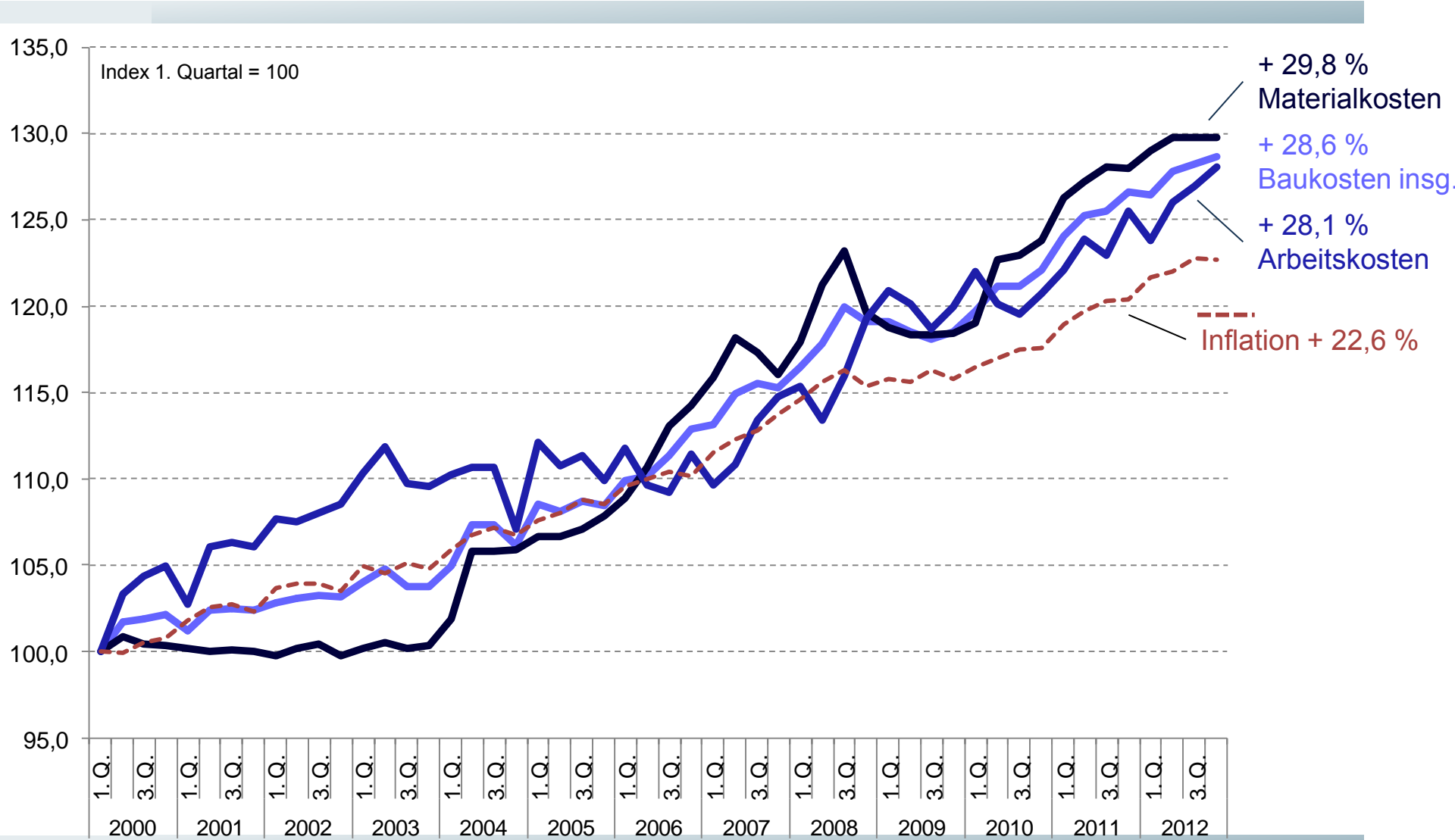


Die aktuelle Bautätigkeit reicht in den großen Städten noch bei weitem nicht aus, die Nachfragezuwächse aufzufangen.

## ➔ Baukostencheck

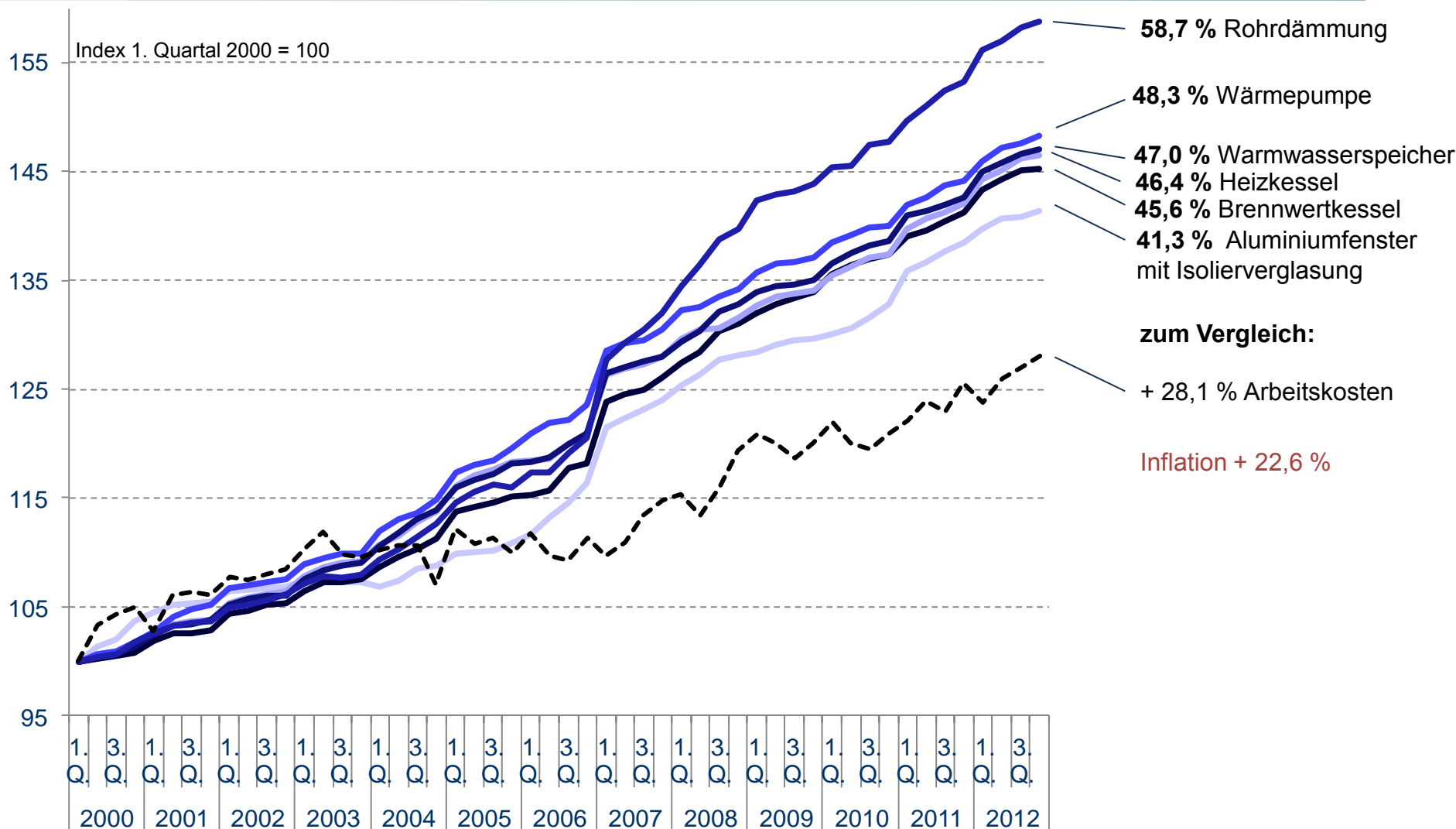
# Entwicklung der Baukosten

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



# Preisentwicklung für Bauleistungen der energetischen Sanierung

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



# Kostenentwicklung durch die zu erwartenden Anforderungsverschärfungen durch die EnEV 2012

Neubau eines 4-geschossigen reinen Wohngebäudes mit 20 WE mit durchschnittlich 60 qm/WE

## Baukosten mit EnEV 2009

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten und Erschließen
- 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk – technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten

= 2.300 €/qm



Netto-  
kaltmiete

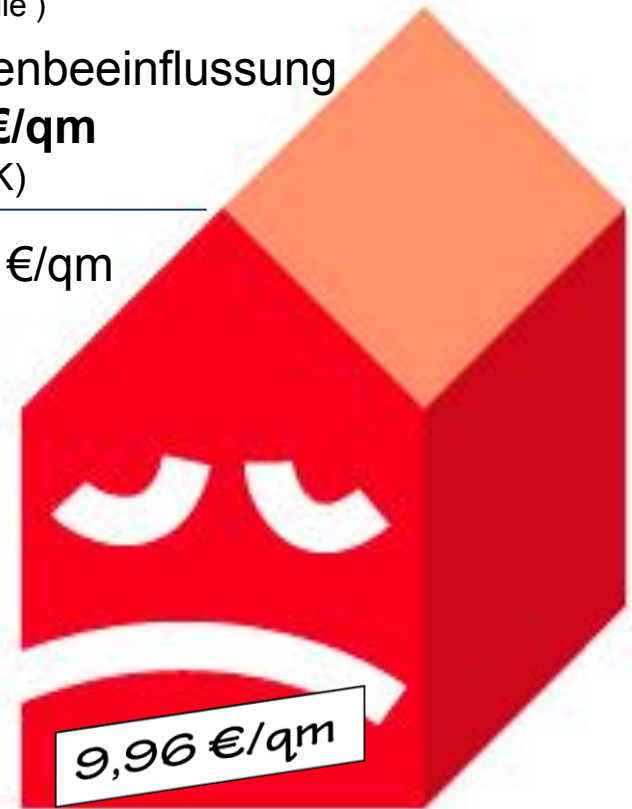
9,58 €/qm

## Baukosten mit EnEV 2012

(Kostenentwicklung durch die zu erwartenden Anforderungsverschärfungen durch die EnEV 2012 im Bereich der betroffenen Bauteile )

EnEV Kostenbeeinflussung  
**+ rund 90 €/qm**  
(Bauwerk+BNK)

= 2.390 €/qm



↗  
Miete steigt um  
**4 %**

9,96 €/qm

# Wohnungsbau Kostenanalyse Bodenanteil

Neubau eines 5-geschossigen reinen Wohngebäudes mit 74 WE mit durchschnittlich 70 qm/WE, Variation Bodenpreis, Baukosten stabil

Bodenpreis steigt in jedem Beispiel um 50 € pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten

Variation Bodenpreis (Baukosten stabil)							
Baukosten pro m <sup>2</sup>	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
Baukosten gesamt	9.000.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €
Gesamtkosten	9.532.500 €	9.798.750 €	10.065.000 €	10.331.250 €	10.597.500 €	10.863.750 €	11.130.000 €
Gesamtkosten pro m <sup>2</sup> Wfl.	2.118 €	2.178 €	2.237 €	2.296 €	2.355 €	2.414 €	2.473 €
Bodenpreis ohne NK	100 €	150 €	200 €	250 €	300 €	350 €	400 €
Anteil Bodenpreis mit NK an Gesamtkosten	6 %	8 %	11 %	13 %	15 %	17 %	19 %
monatl. Miete pro m <sup>2</sup> bei 4% Nettoanfangsrendite und 25% HBW-Kosten mit AfA	12,16 €	12,41 €	12,65 €	12,90 €	13,15 €	13,39 €	13,64 €

Eine Subventionierung der Bodenpreise kann die Miete um **10 – 20 %** verringern.



↑  
Miete steigt um  
**2,1 %**

↑  
Miete steigt um  
**2,0 %**

↑  
Miete steigt um  
**2,0 %**

↑  
Miete steigt um  
**1,9 %**

↑  
Miete steigt um  
**1,9 %**

↑  
Miete steigt um  
**1,9 %**

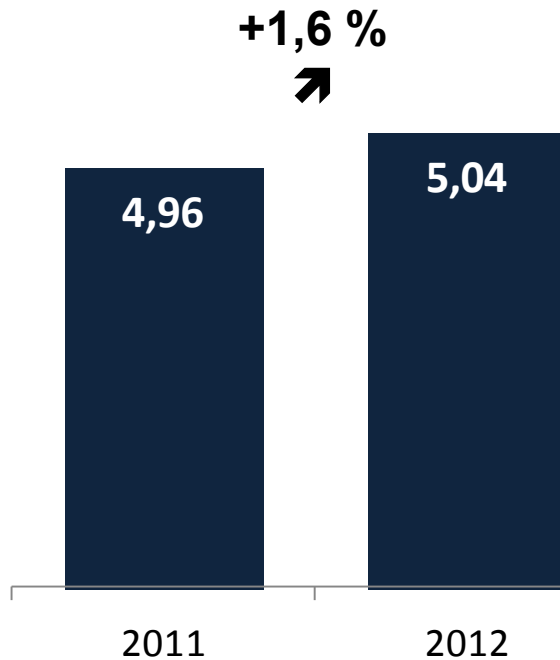
## ➔ **Mieten und Betriebskosten**



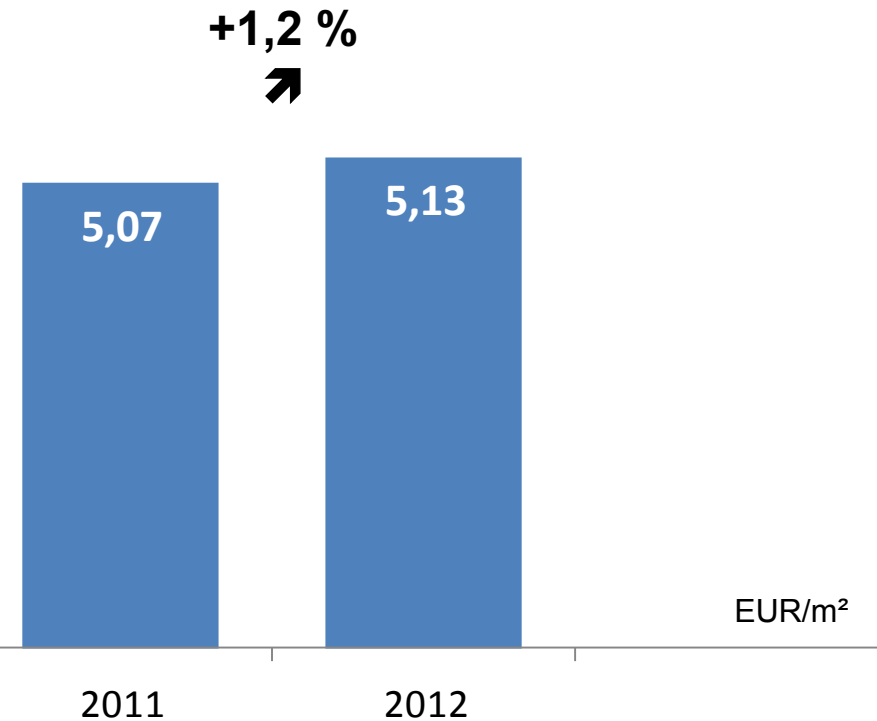
# Entwicklung der Mieten beim GdW

im Vergleich zu Bestands- und Angebotsmieten bundesweit

## Nettokaltmiete in den Beständen des GdW

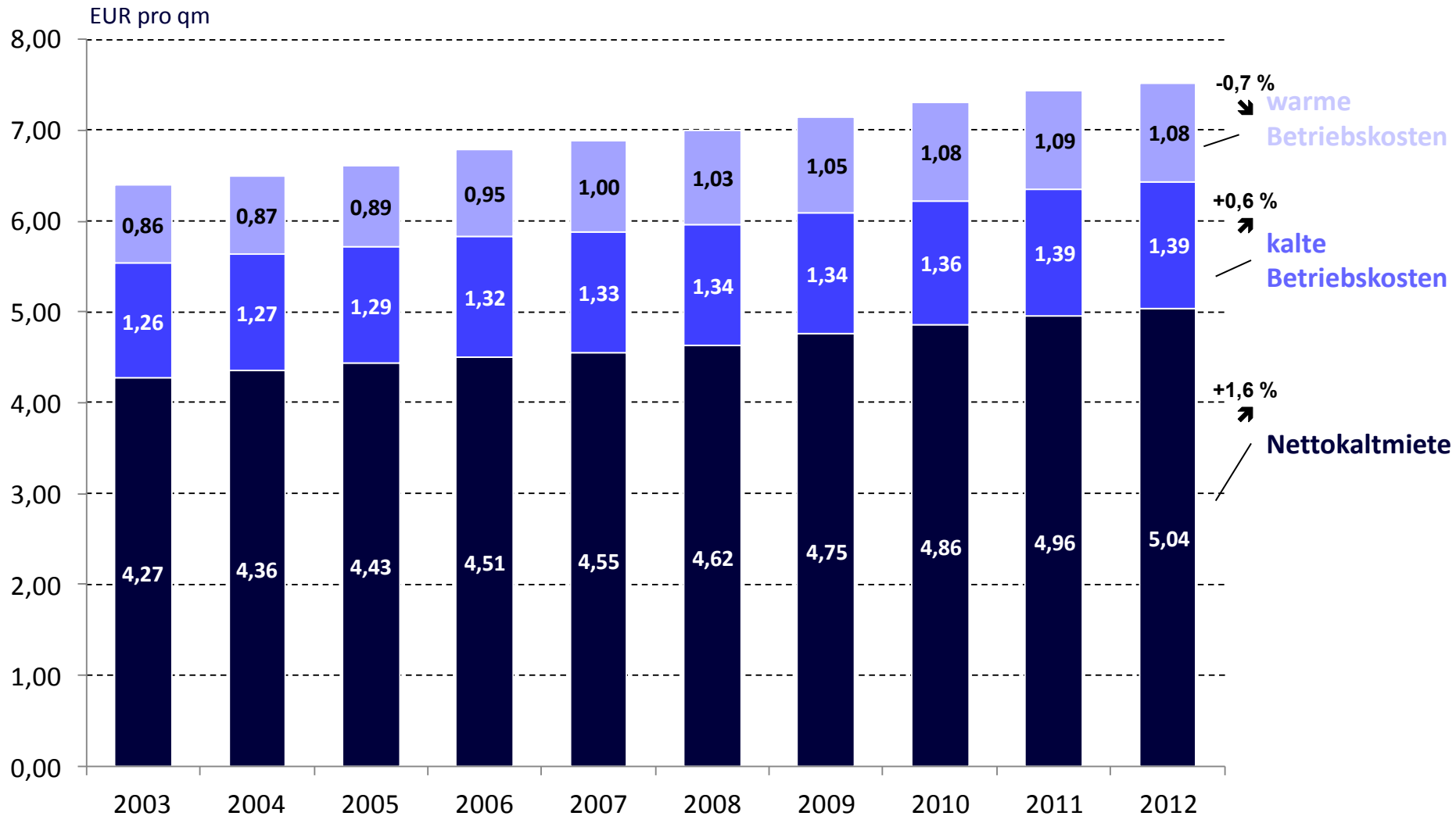


## Nettokaltmiete in den Wohnungsbeständen bundesweit



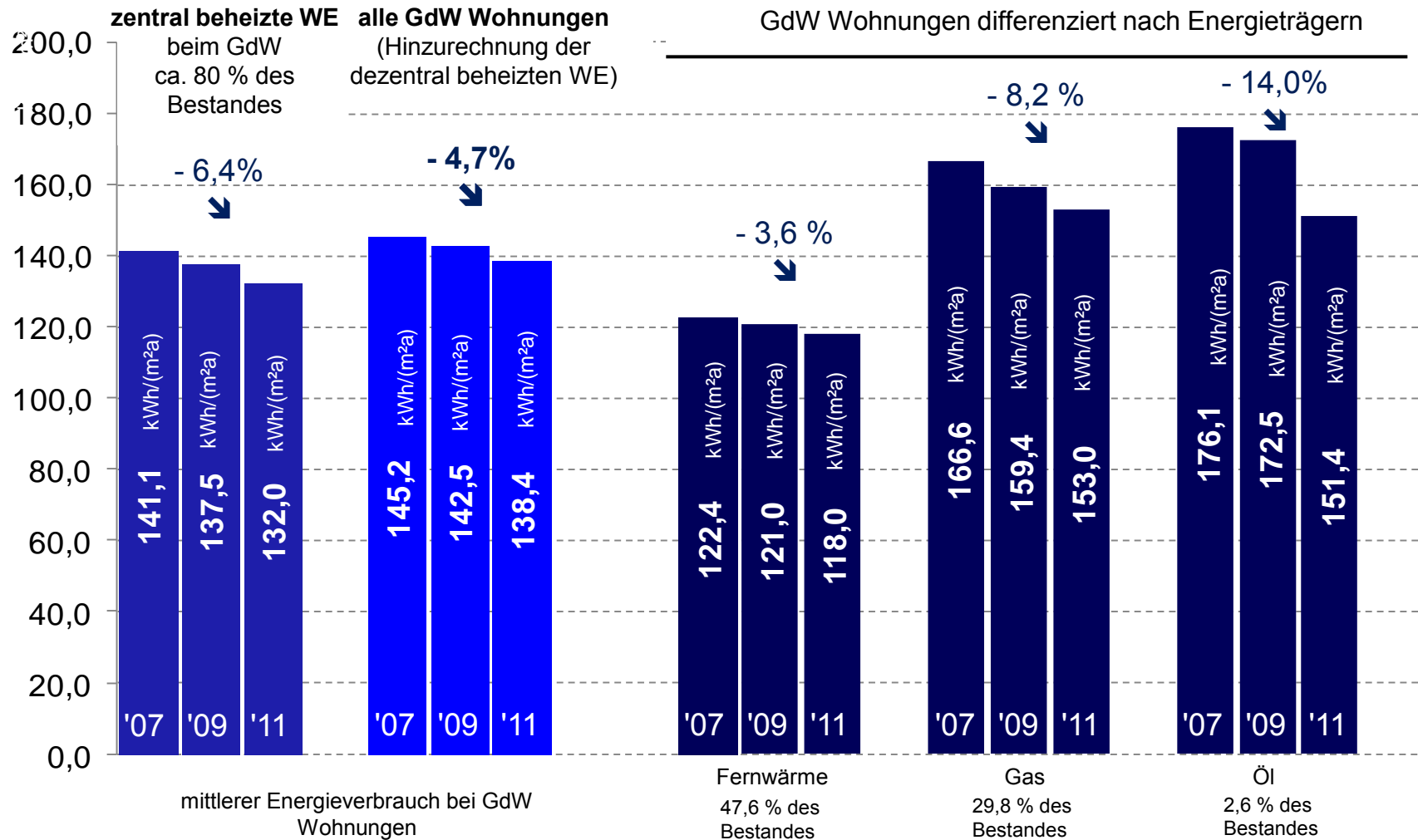
# Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2003 – 2012



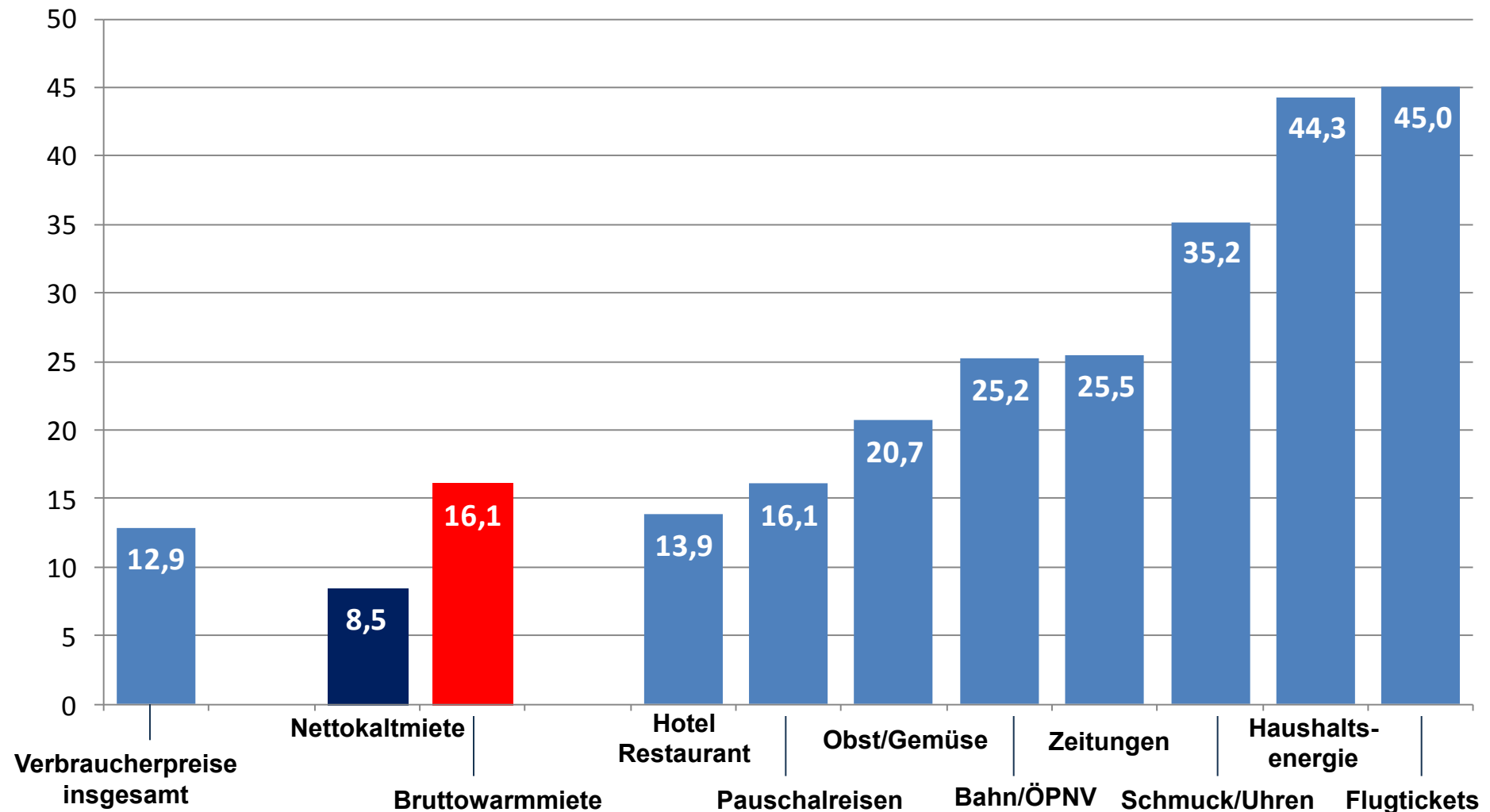
# Energieverbräuche der bewirtschafteten Wohnungen von GdW-Unternehmen

Kennwerte, mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch pro beheiztem m<sup>2</sup>/Jahr in den Jahren 2007, 2009 und 2011



# Nettokaltmieten im Vergleich zur Preisentwicklung in anderen Bereichen des privaten Konsums

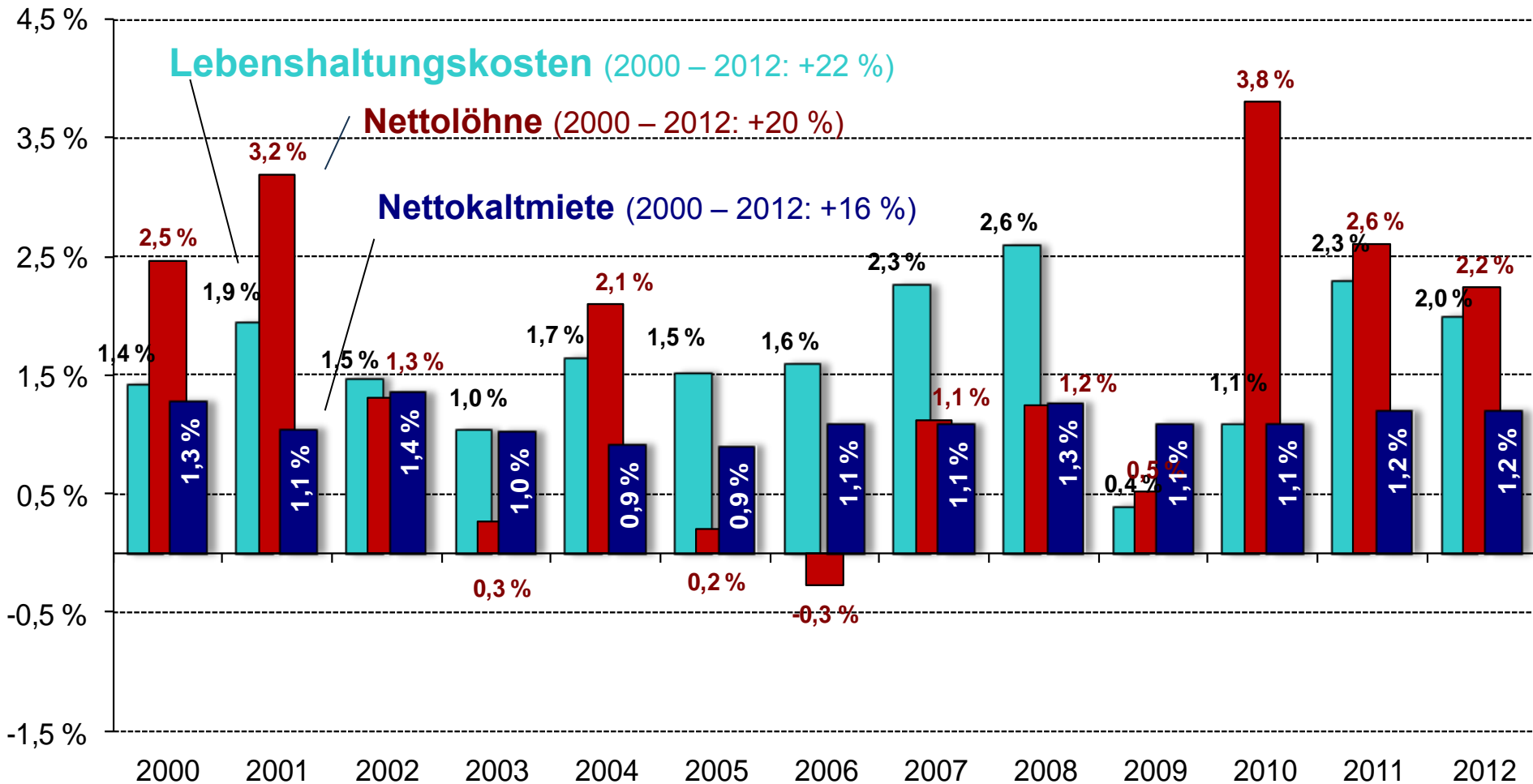
zwischen 2005 und 2012, Veränderung in %



# Miententwicklung in Deutschland 2000 – 2012

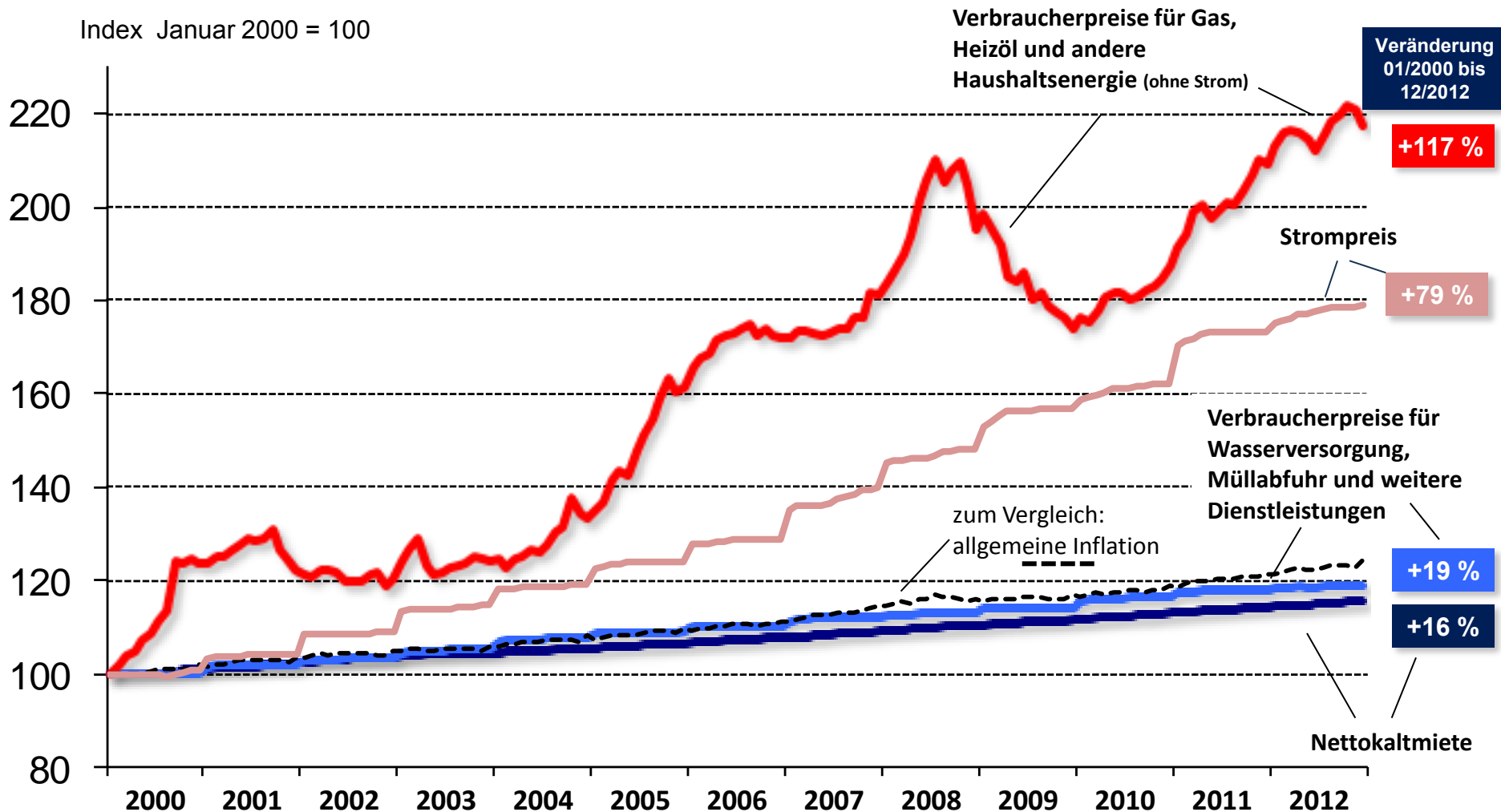
im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten und der Entwicklung der Nettolöhne

Veränderung zum Vorjahr in %



# Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



# Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsмиeten

Vergleich 2012 zu 2011

2011 bis 2012

## Wieder- und Neuvermietungsмиeten bundesweit

+3,3 %

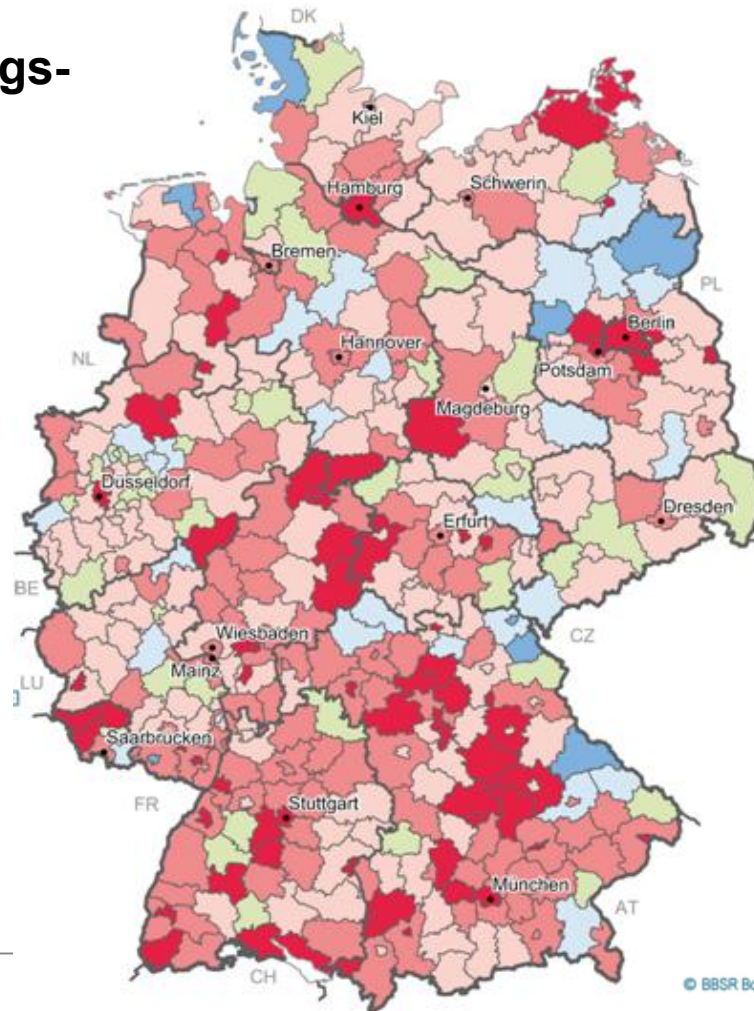


6,38

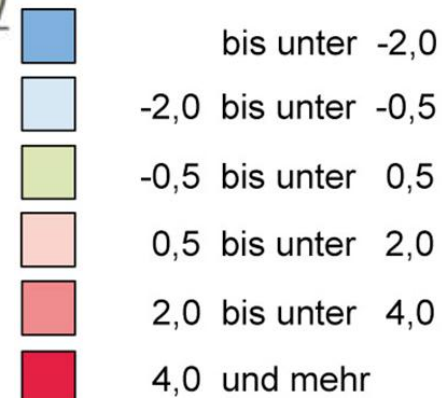
6,59

2011

2012



Veränderung der Nettokaltmieten bei Wieder- und Neuvermietung 2011 bis 2012 in %

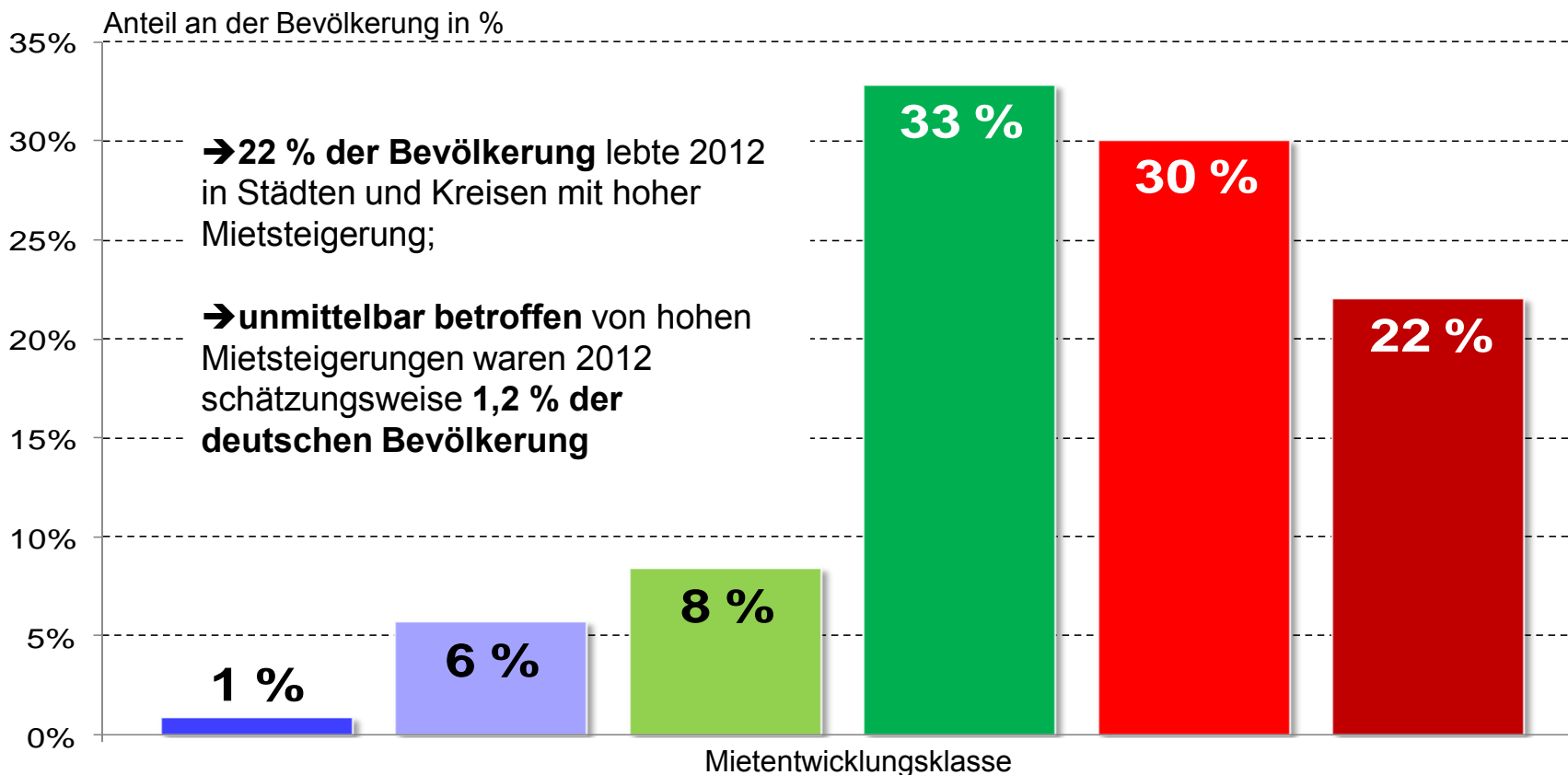


© BBSR Bonn 2013

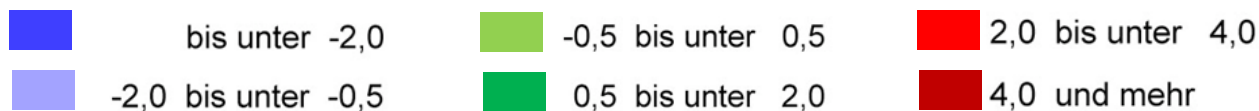


# Betroffenheit von Mietsteigerungen in den Städten und Landkreisen 2012

Angebots- und Wiedervermietungsmieten, nettokalt



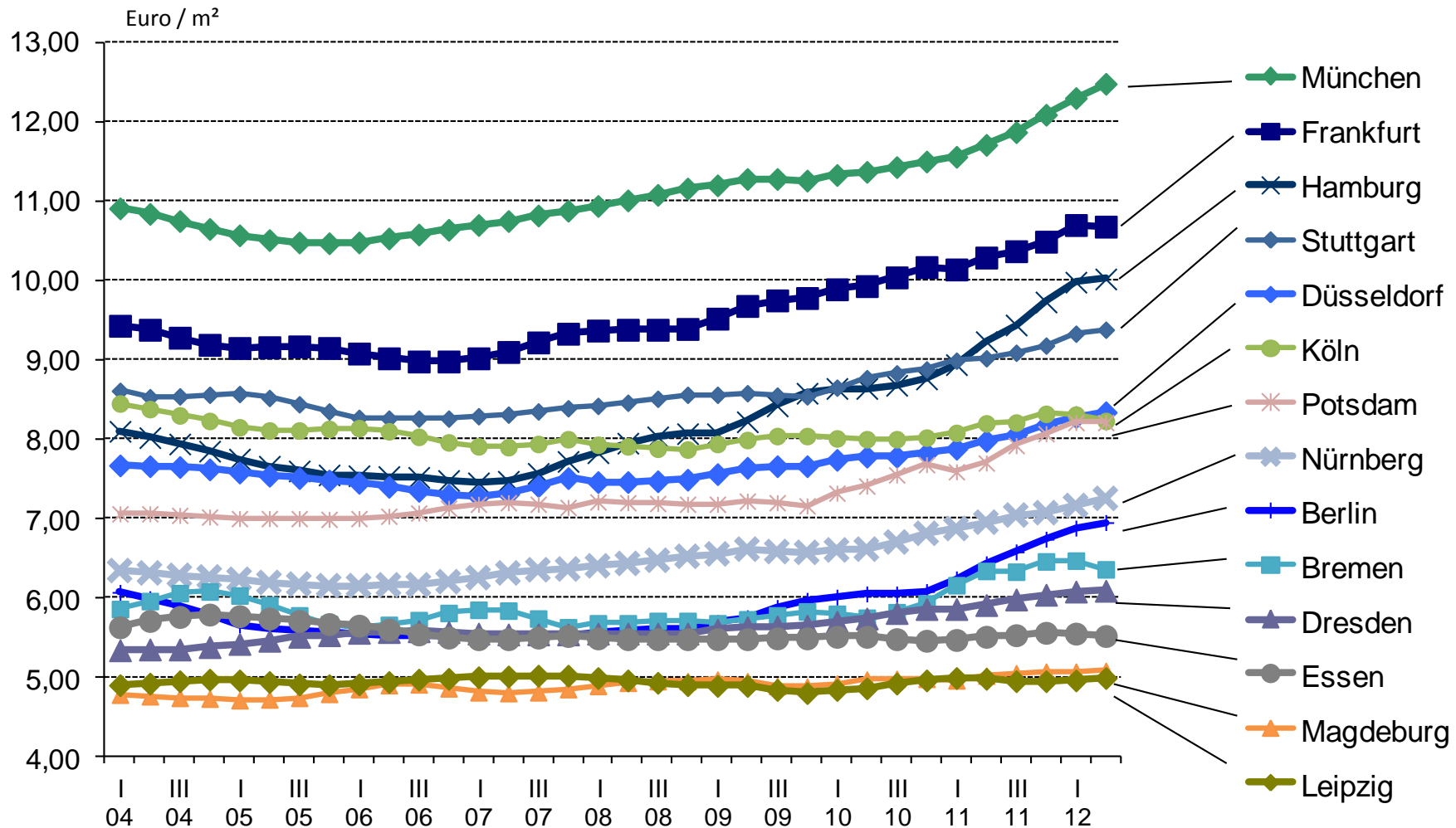
## Entwicklung der Angebotsmiete 2011 bis 2012 in %





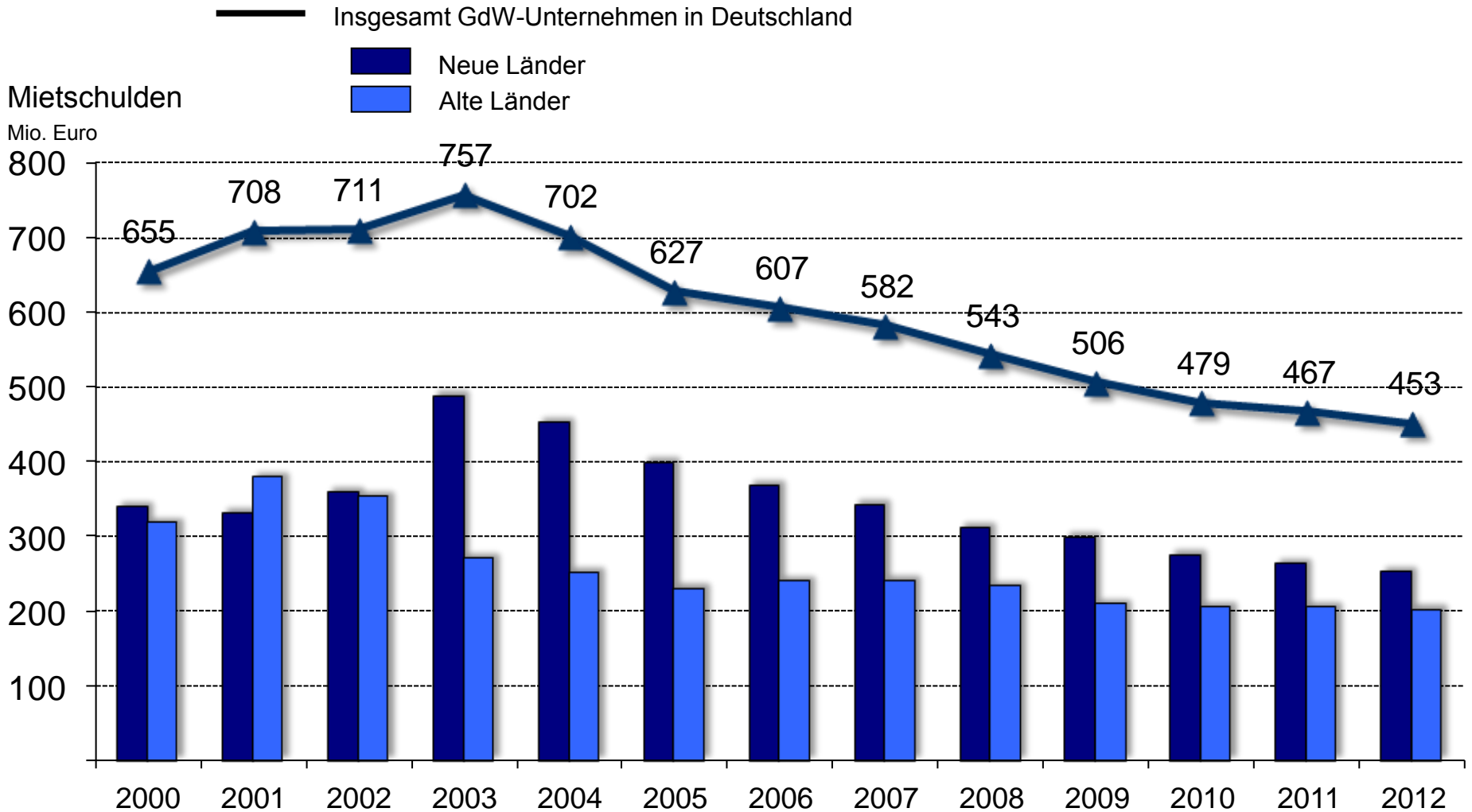
# Miententwicklung in Großstädten

Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt)  
2004 – 2012, nettokalt pro m<sup>2</sup> im jeweiligen Quartal



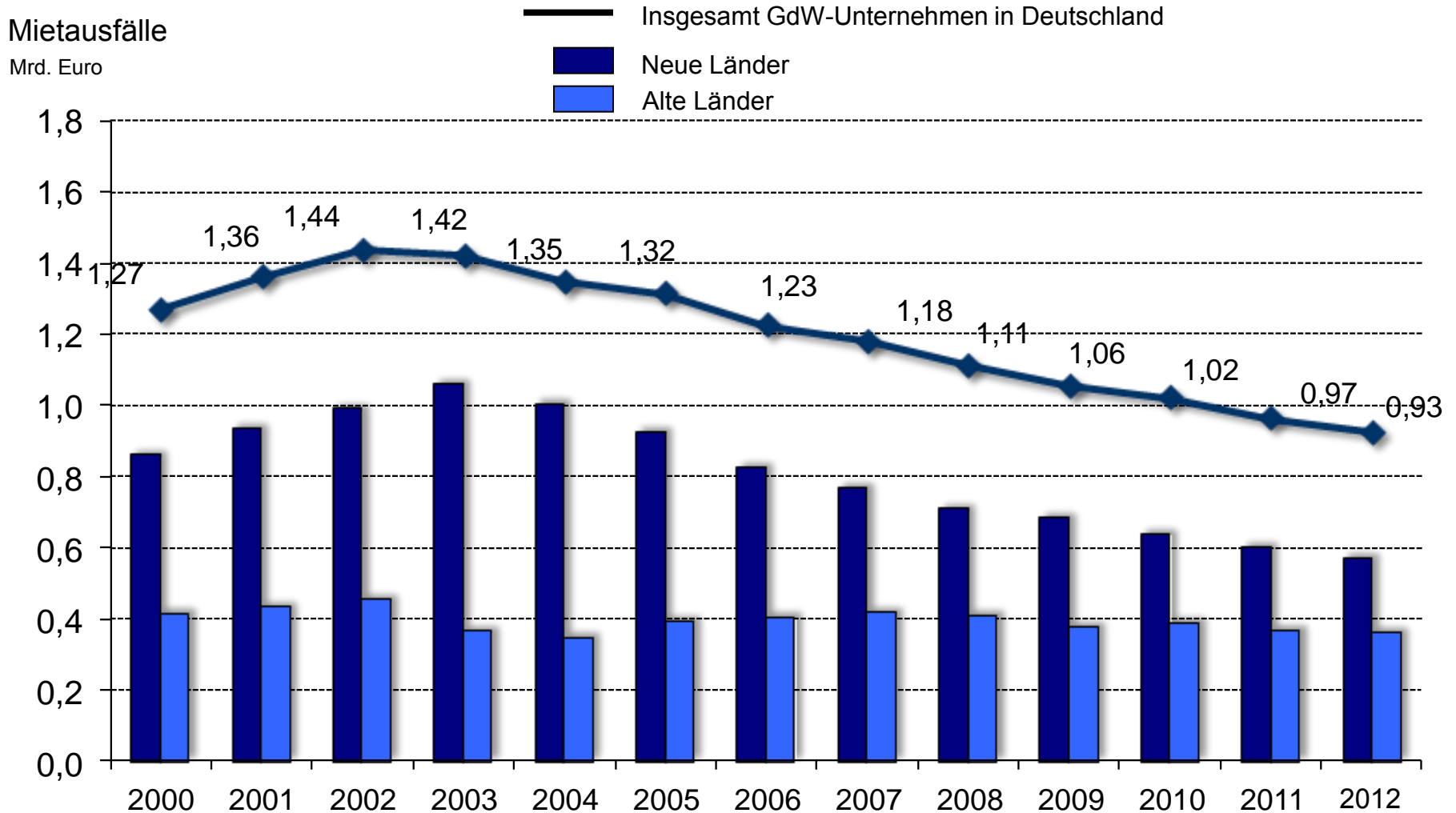
## ➔ **Mietschulden / Mietausfälle**

# Mietschulden bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



# Mietausfälle

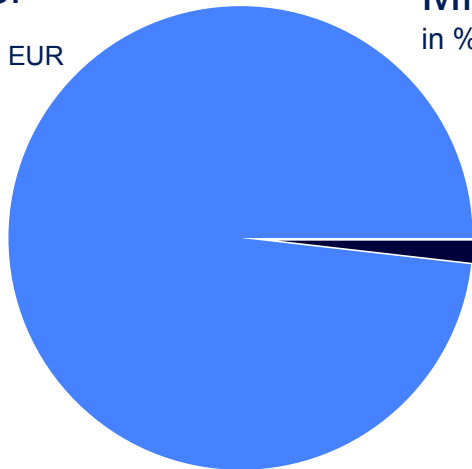
## bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



# Anteil der Mietschulden bzw. Mietausfälle an der Jahressollmiete (nettokalt)

## Alte Länder

Jahressollmiete  
nettokalt 11,2 Mrd. EUR



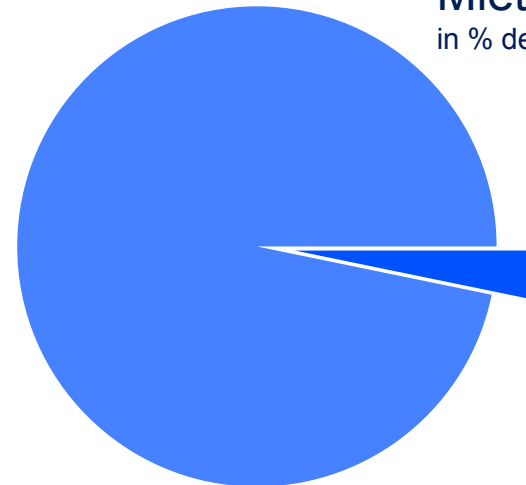
## Mietschulden

in % der Nettokaltmiete

**1,8 %**  
(Vorjahr 1,8 %)

## Mietausfälle

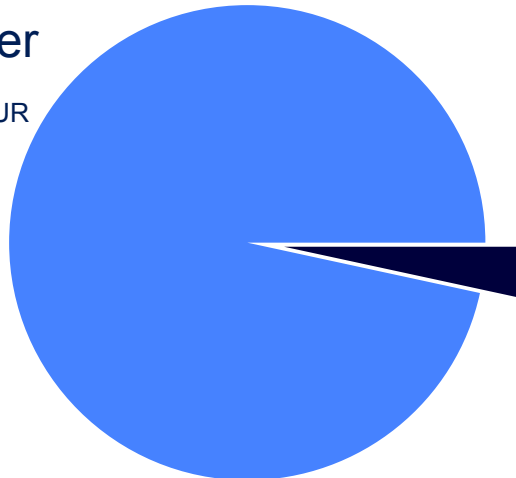
in % der Nettokaltmiete



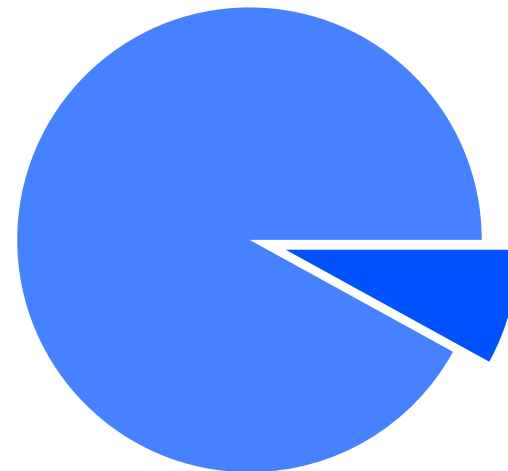
**3,2 %**  
(Vorjahr 3,2 %)

## Neue Länder

Jahressollmiete  
nettokalt 7,6 Mrd. EUR



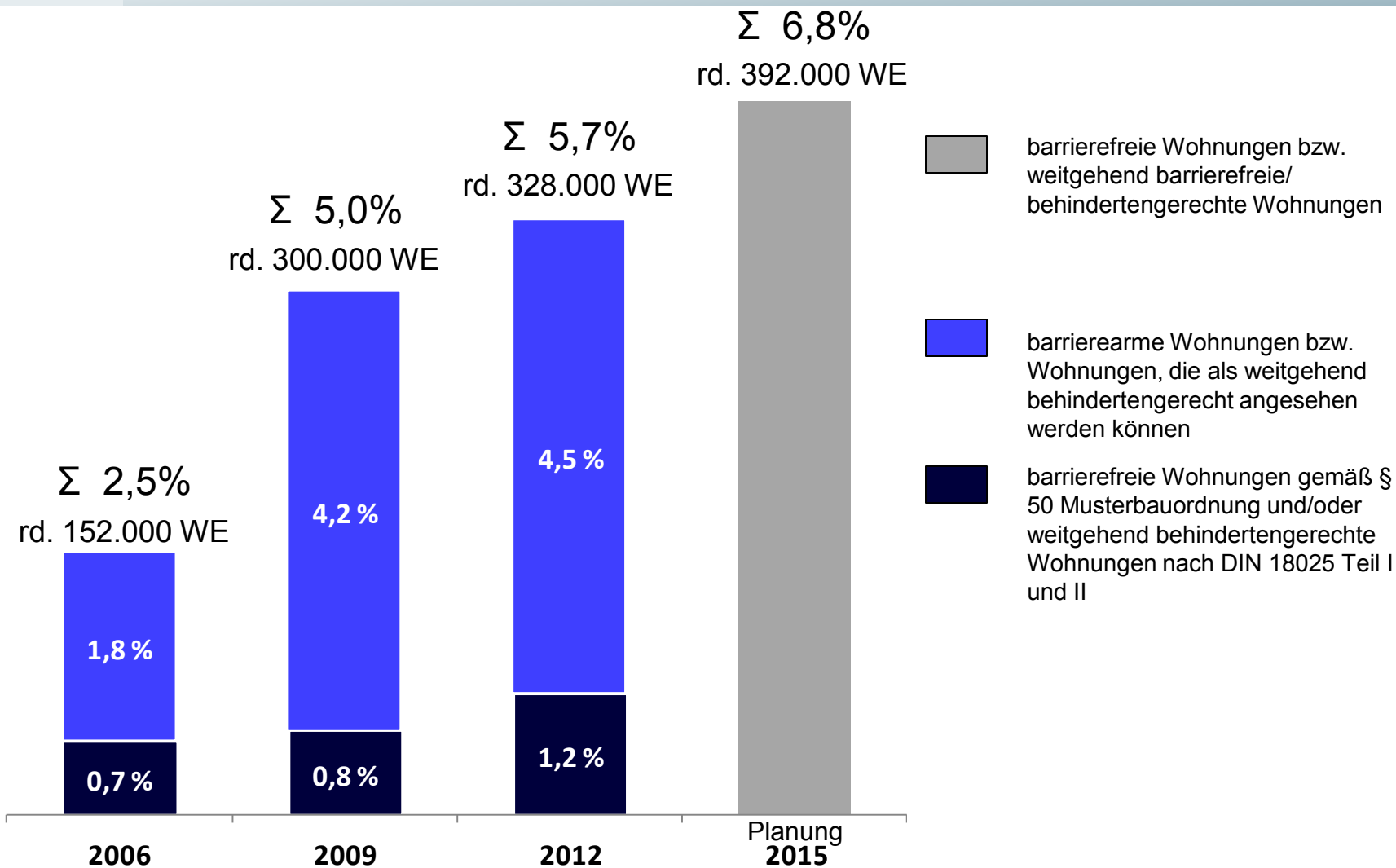
**3,3 %**  
(Vorjahr 3,5 %)



**8,0 %**  
(Vorjahr 8,3 %)

# **➔ Wohnen für ein langes Leben**

# Barrierefreie und barrierearme Wohnungen bei den Unternehmen des GdW

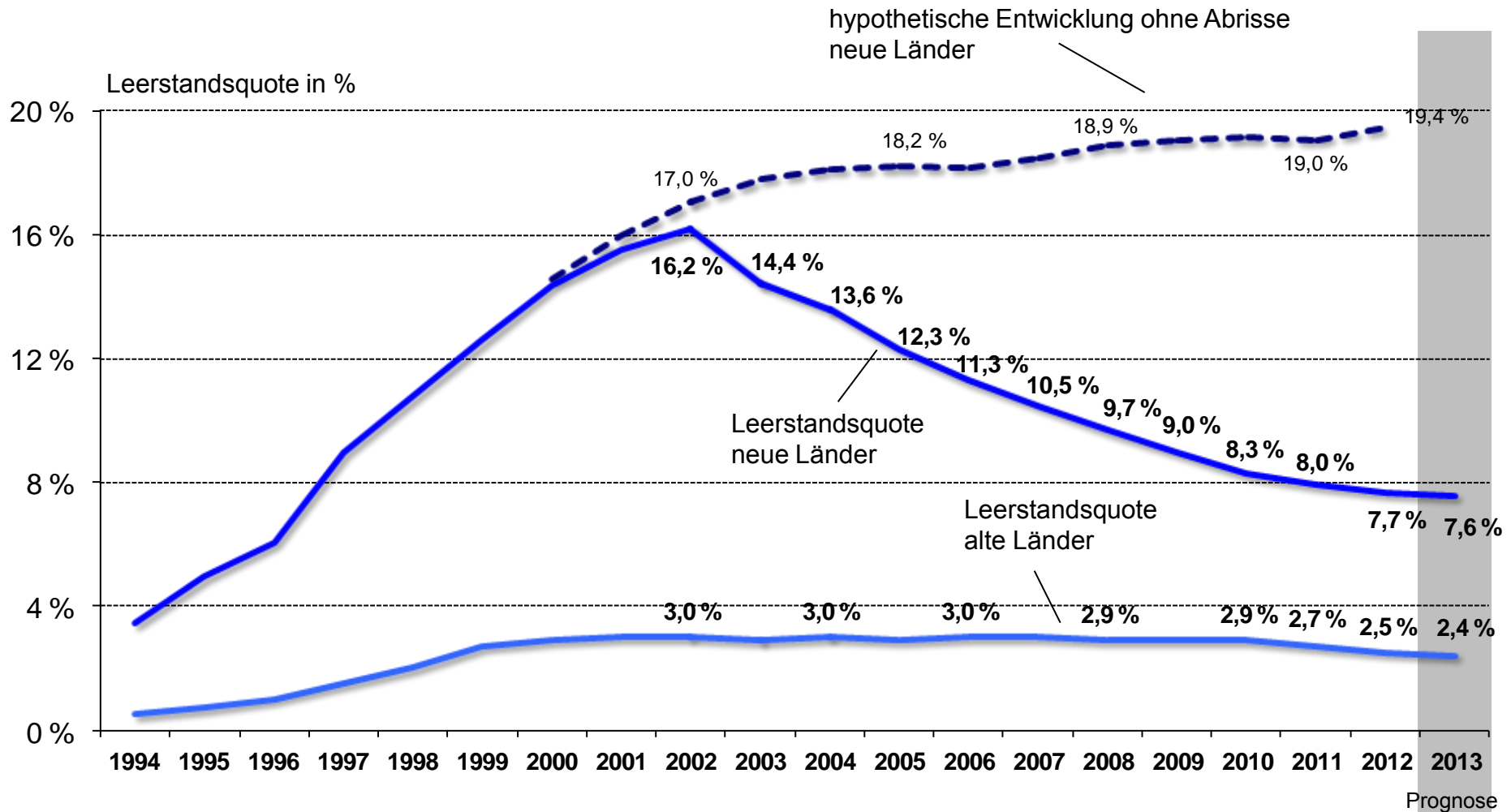


## ➔ **Stadtumbau**



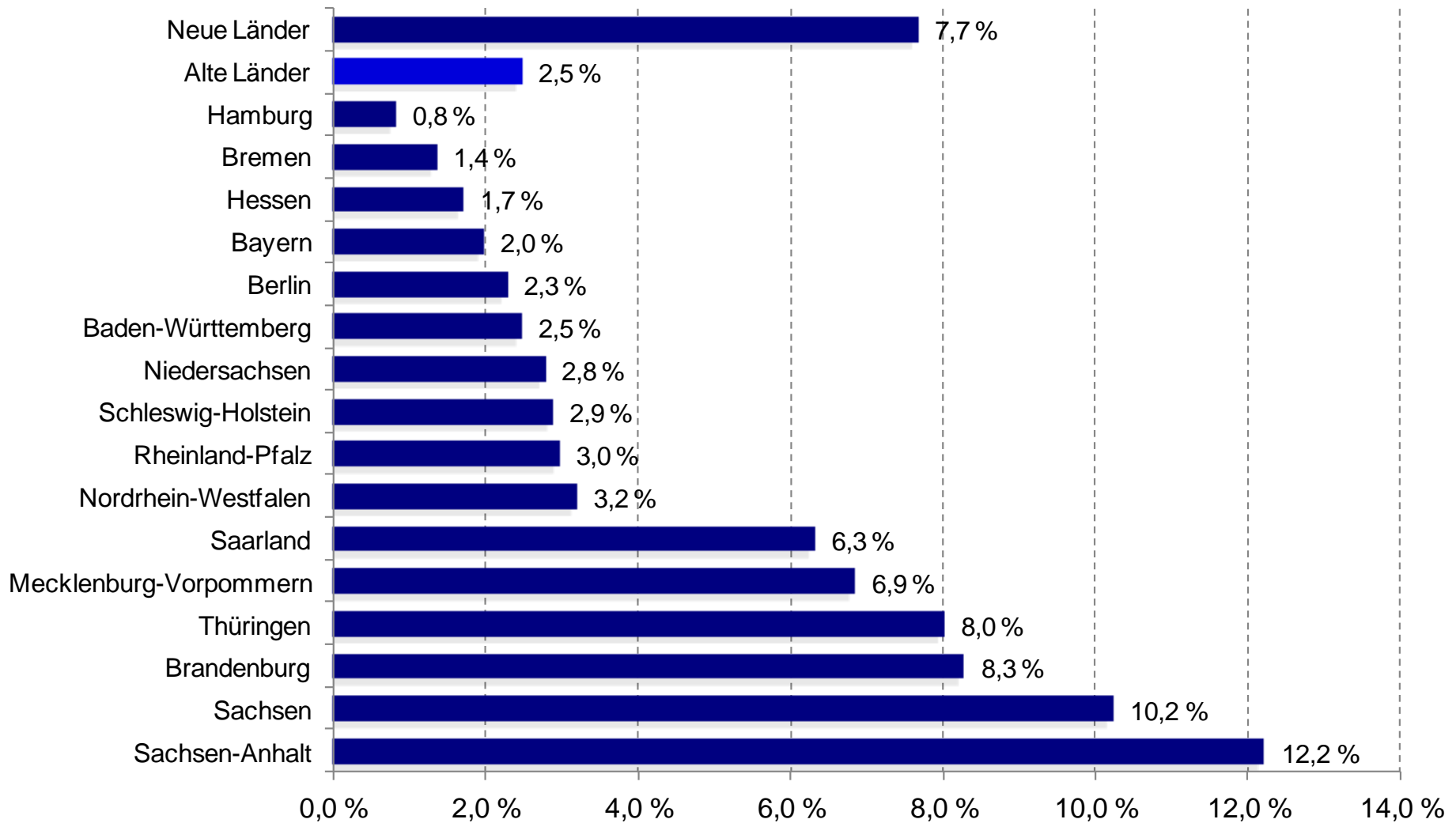
# Wohnungsleerstand in Ost und West 1994 - 2013

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



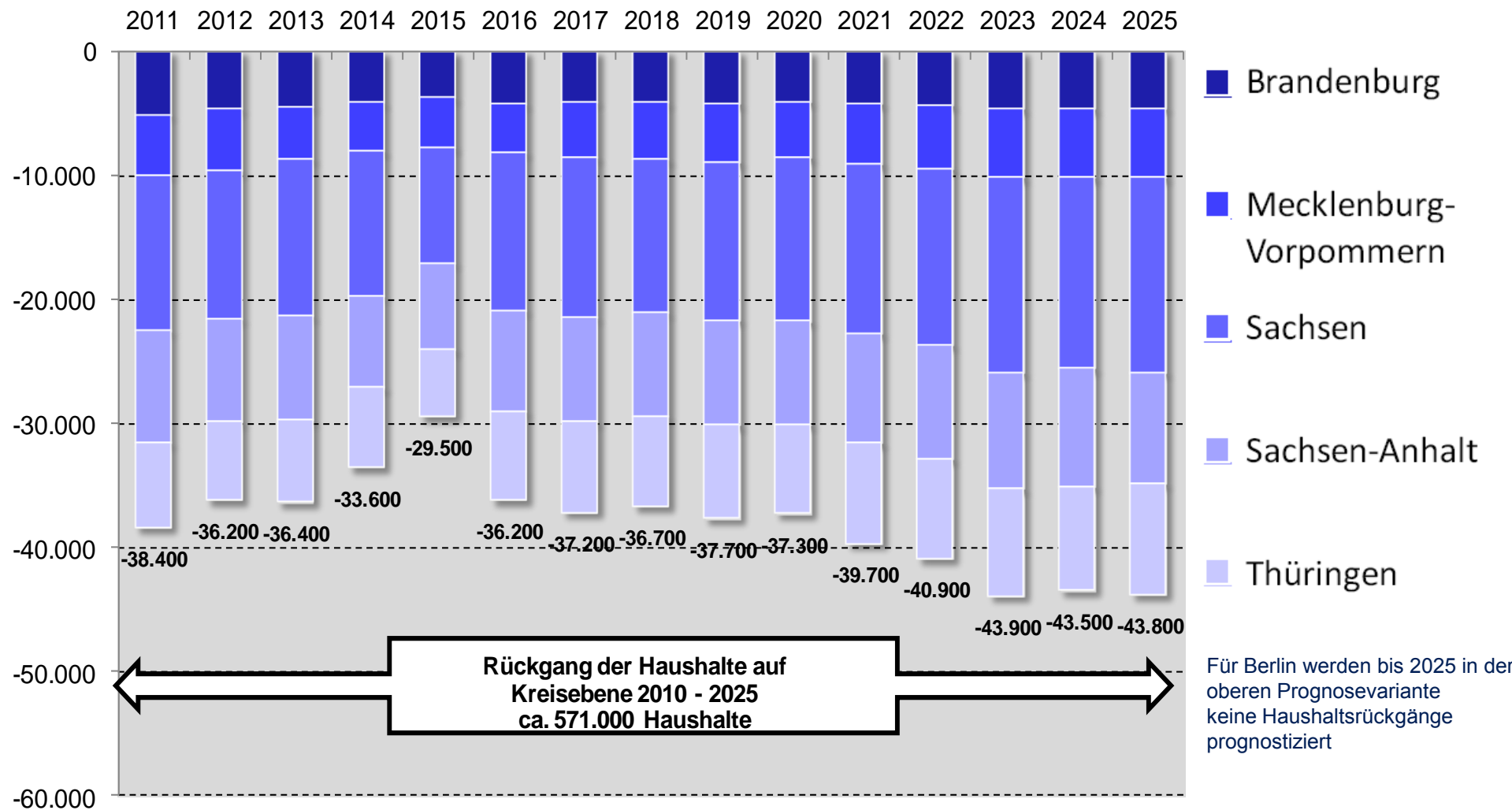
# Leerstandsquoten nach Bundesländern 2012

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



# Verluste an Haushalten in Ostdeutschland

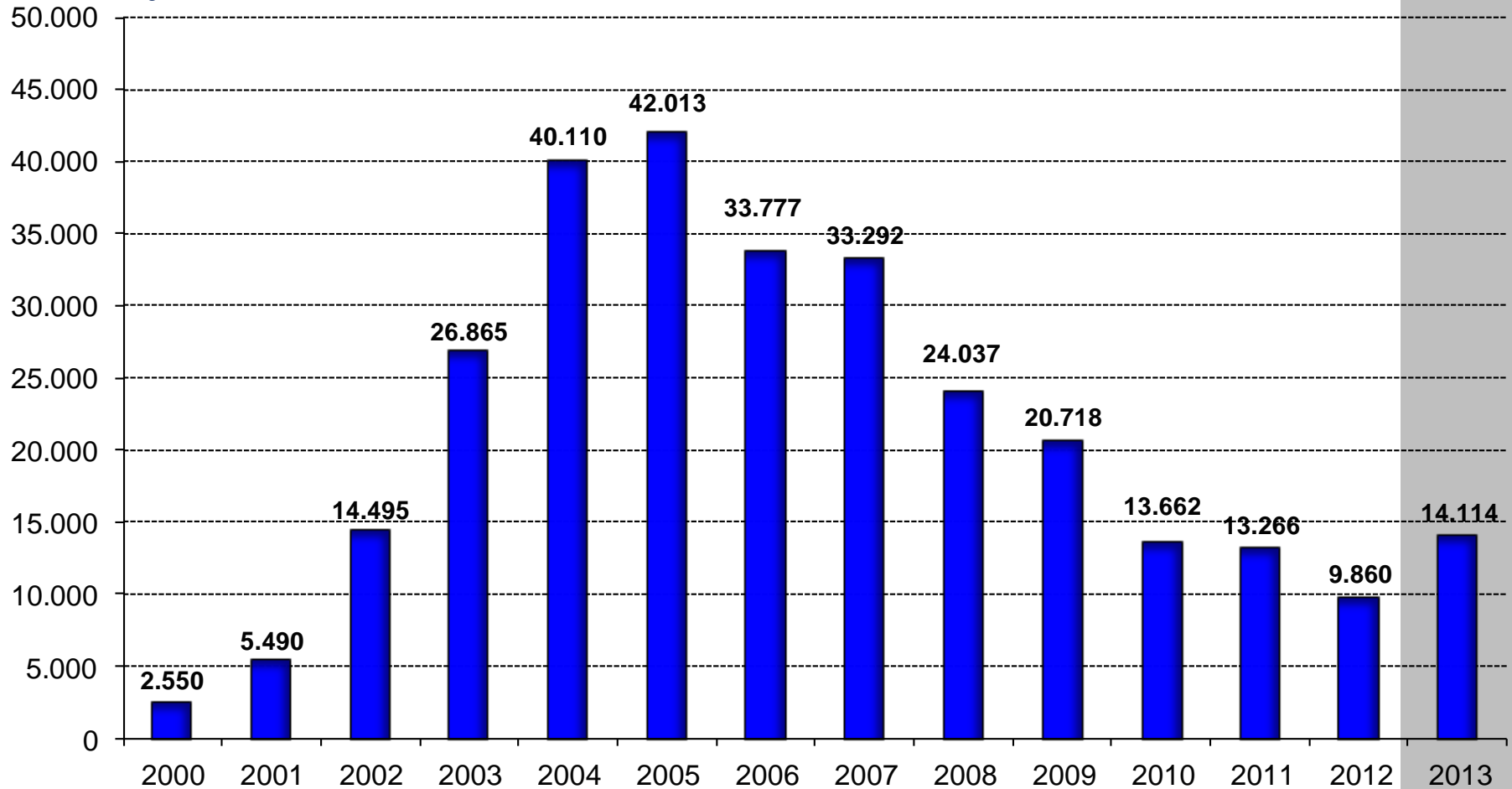
Summe der Haushaltsrückgänge in Kreisen mit rückläufiger Haushaltszahl nach BBSR-Haushaltsprognose 2025, obere Variante



# Abriss/Rückbau im Rahmen des Stadtumbau Ost 2000 - 2013

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen in den neuen Bundesländern

Wohnungen



Planung der  
Unternehmen

## Sie finden den GdW auf:



Besuchen Sie uns im  
[Internet](http://www.gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)



Besuchen Sie uns auf  
[Xing](http://www.xing.com/net/wohnprofis)  
[www.xing.com/net/wohnprofis](http://www.xing.com/net/wohnprofis)



Folgen Sie uns auf  
[Twitter](http://www.twitter.com/GdWWohnen)  
[www.twitter.com/GdWWohnen](http://www.twitter.com/GdWWohnen)



Sehen Sie uns auf  
[Youtube](http://www.youtube.com/GdWBundesverband)  
[www.youtube.com/GdWBundesverband](http://www.youtube.com/GdWBundesverband)



Alles rund um die Bundestagswahl  
[www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de](http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de)