Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

GdW Jahres-Pressekonferenz am 05. Juli 2017

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

GdW Jahres-Pressekonferenz am 05. Juli 2017

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

Themen:

- ➔ Investitionen
- ➔ Bautätigkeit und Wohnungsbedarf
- ➔ Bestand an Sozialwohnungen
- ➔ Was kostet das Wohnen in Deutschland
  - ➔ Mieten und Betriebskosten
  - ➔ Energieverbrauch im GdW Bestand
- ➔ 10 Fakten zum Wohnungsneubau

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

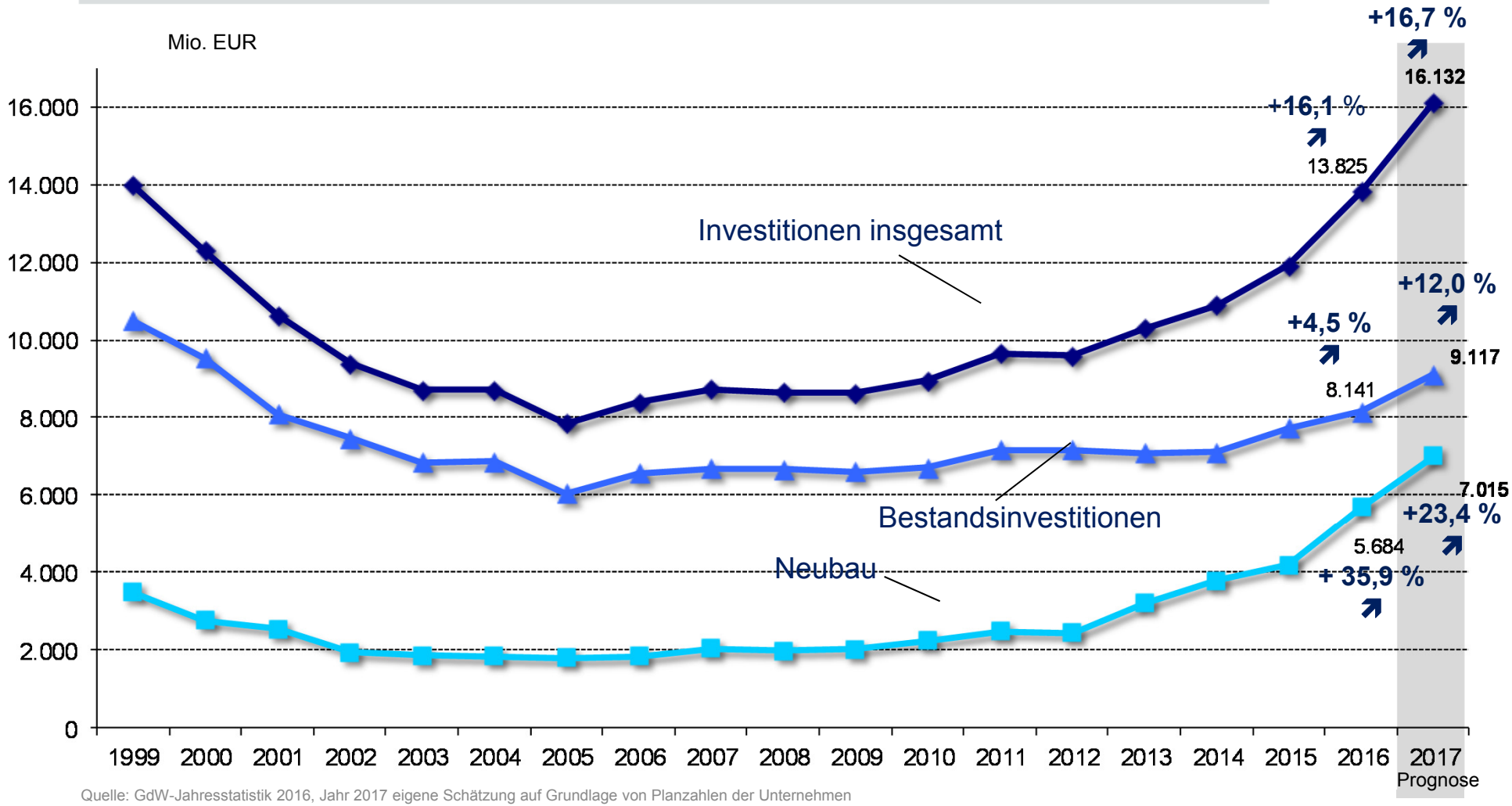
GdW

➔ Investitionen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Entwicklung der Investitionsleistungen 1999 – 2017

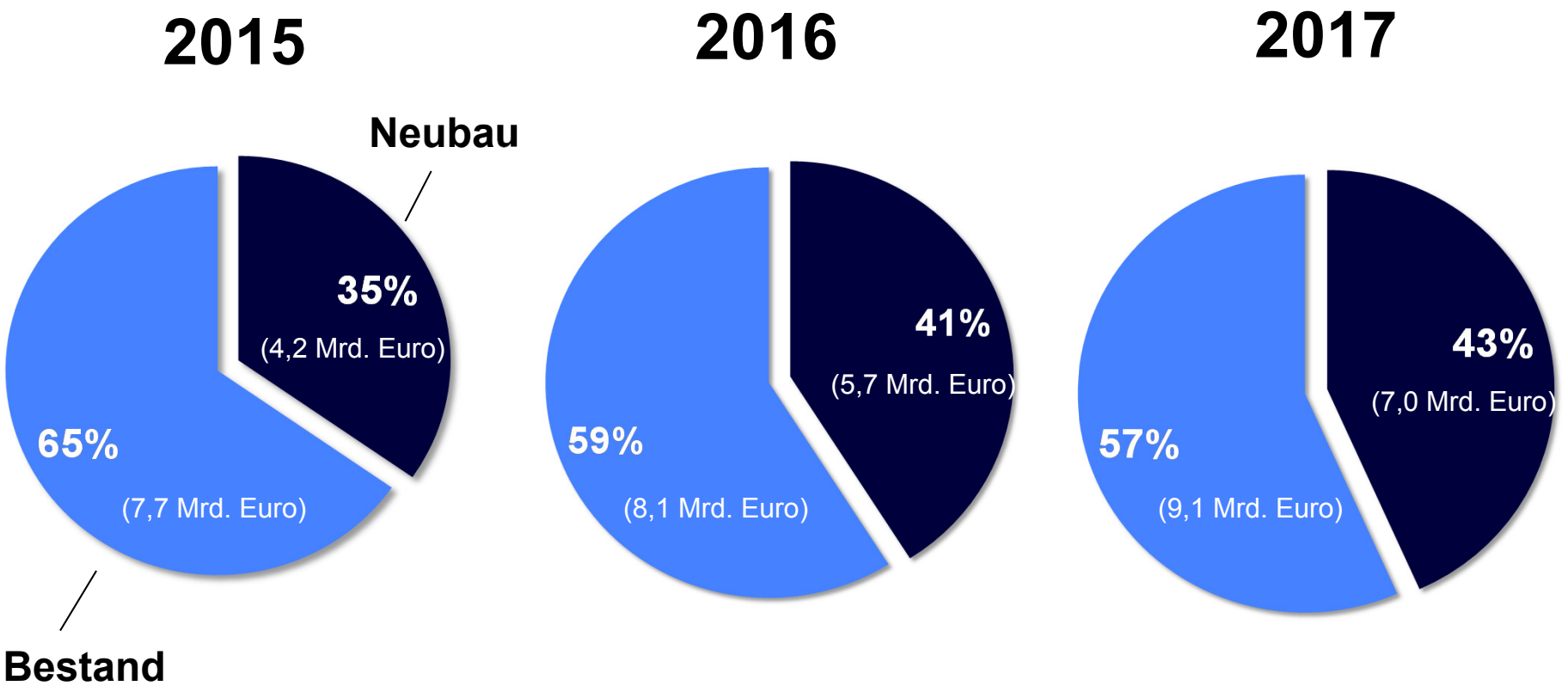
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2016, Jahr 2017 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Anteil Investitionen in Neubau und Bestand

der vom GdW vertretenen Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

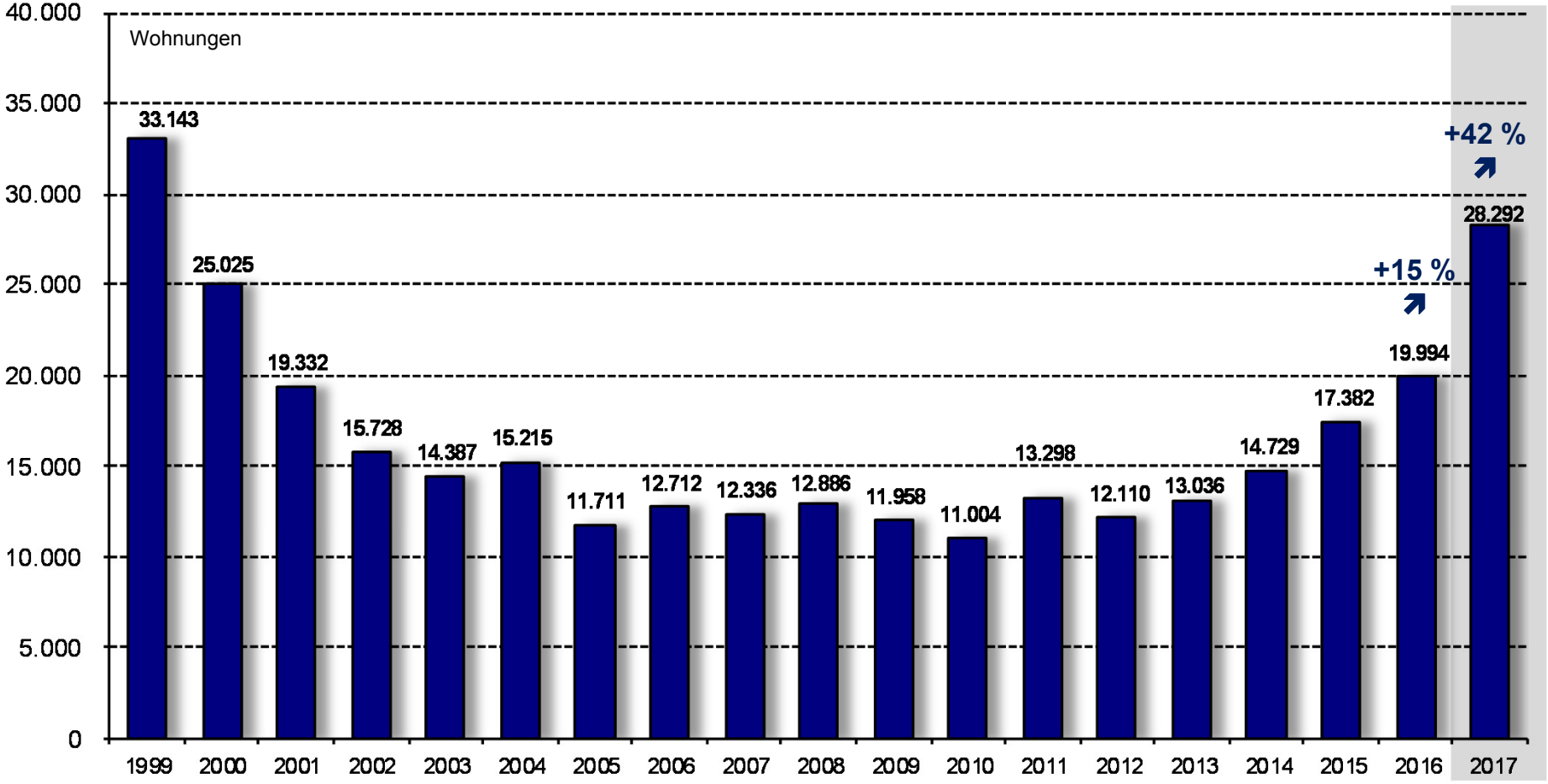
GdW

➔ Bautätigkeit

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Fertig gestellte Wohnungen GdW Unternehmen 1999 – 2017

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2017 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Wohnungsbau-Schwerpunkte der GdW Unternehmen 2017

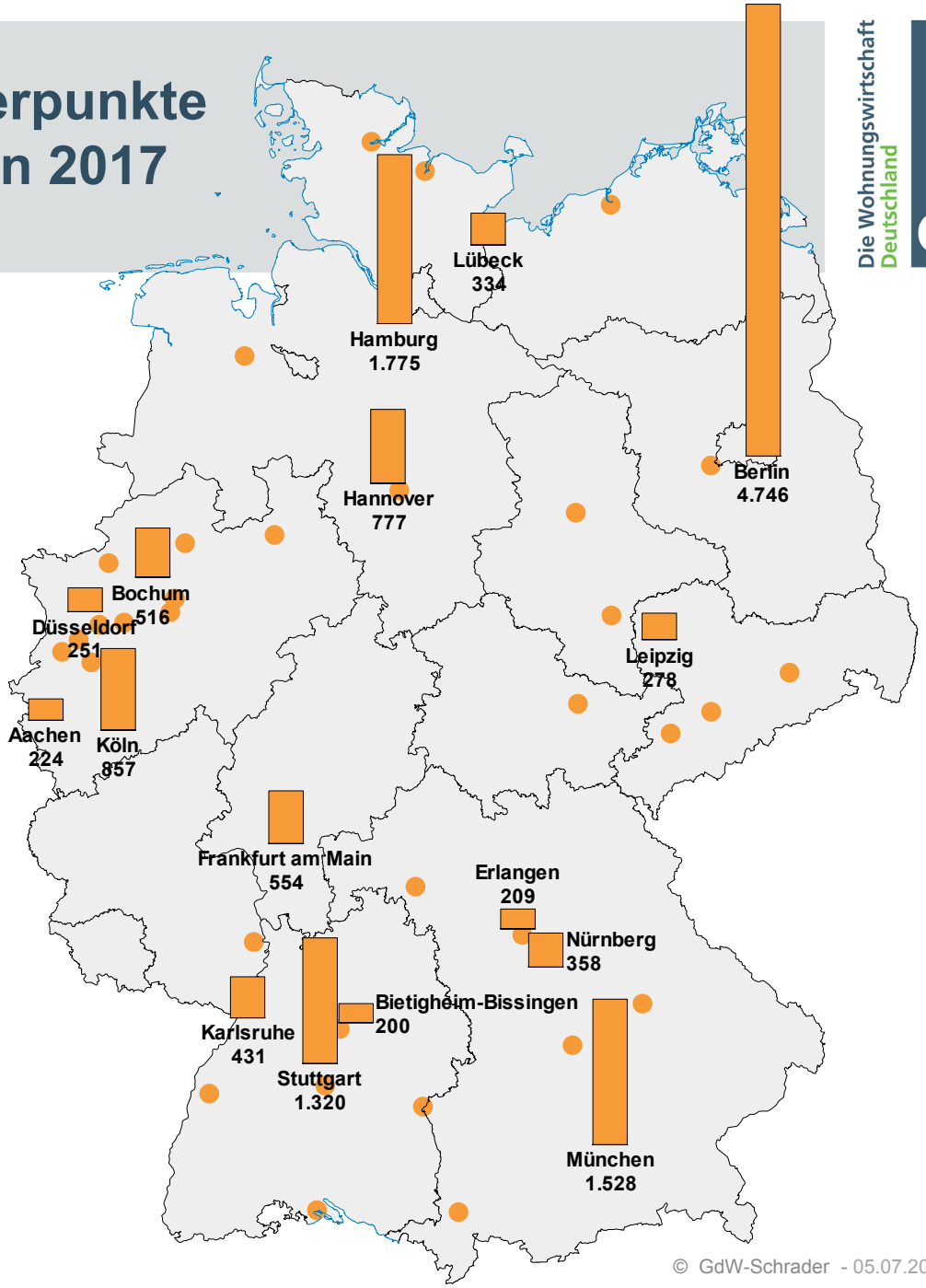
Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

Gemeinde mit 200 oder mehr Neubauwohnungen
(mit Zahl der Neubau-WE)

Gemeinde mit 100 bis unter 200 Neubauwohnungen

Die dargestellten Neubauschwerpunkte repräsentieren 65 % der gesamten Neubautätigkeit der GdW-Unternehmen

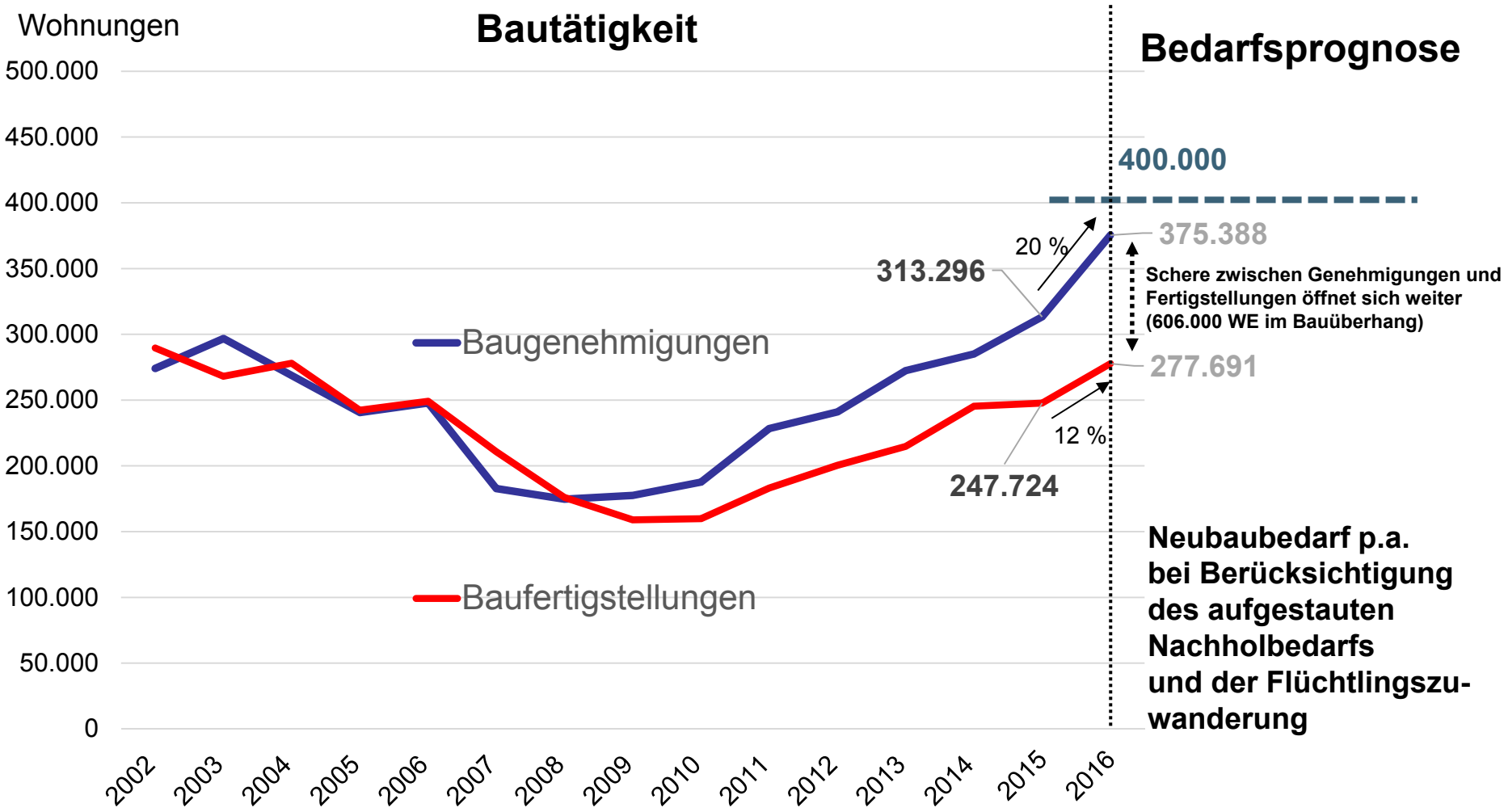


Quelle: GdW-Jahresstatistik

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

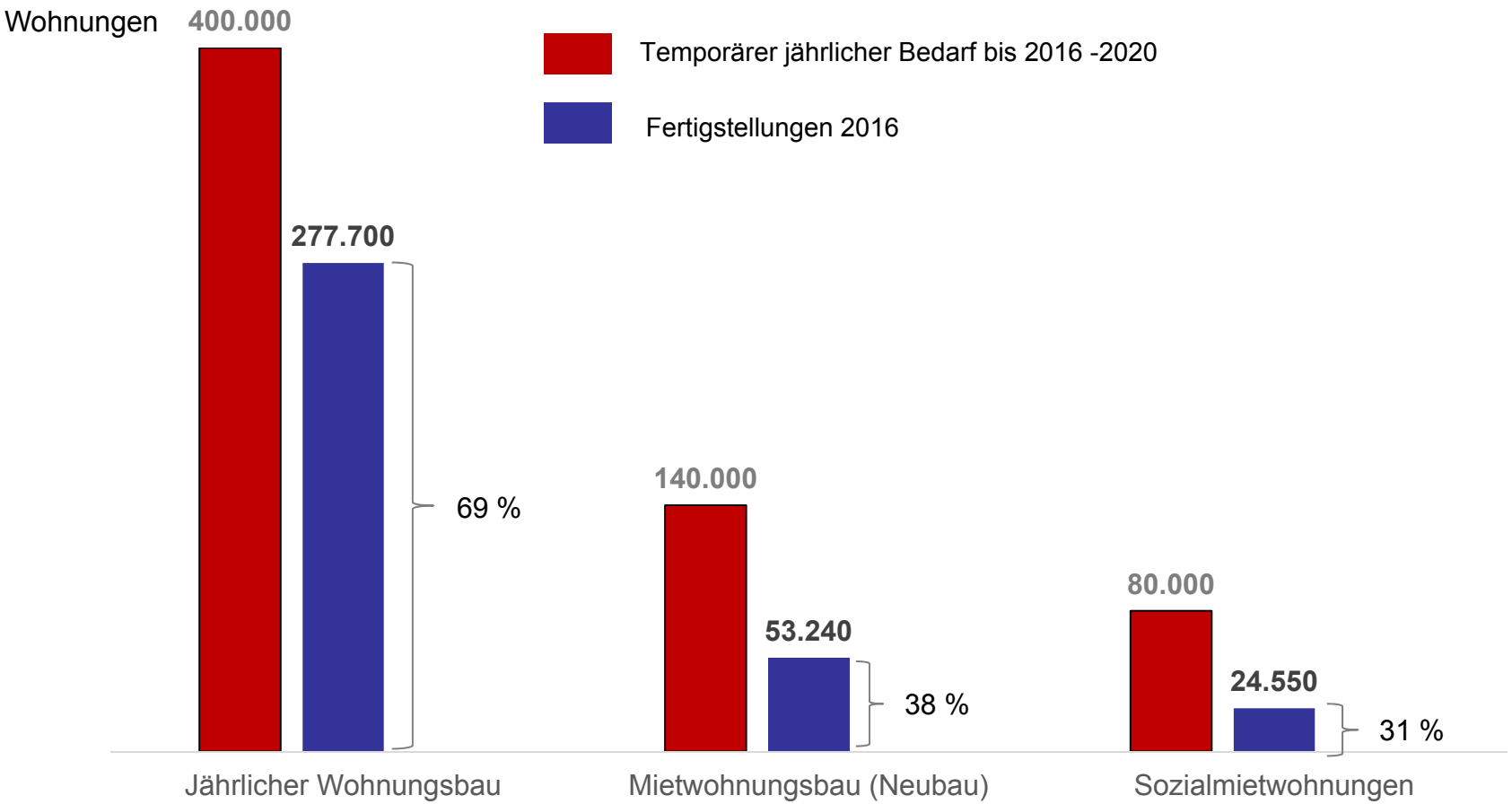
Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fs 5 - Reihe 1 Bautätigkeit, eigene Berechnung.

Vergleich Bautätigkeit 2016 mit dem mittelfristigen Wohungsbaubedarf



In Deutschland fehlen rund 1 Million Wohnungen,
die im Zeitraum 2009 bis 2016 zu wenig gebaut wurden.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Die Nettozuwanderung ist deutlich gestiegen
(3,5 Mio. Einwohner*)

Die Bevölkerung hat zugenommen
(2,5 Mio. Einwohner*)

Binnenwanderung konzentriert sich immer stärker auf wenige wachsende Verdichtungsräume
(Schwarmstädte)

Die Bautätigkeit war gering, insb. Im Vergleich zur Nachfrage
(1,3 Mio. Wohnungen wurden gebaut statt 2,3 Mio. notwendigen)

Seit 2009 fehlen rechnerisch

1 Mio. Wohnungen

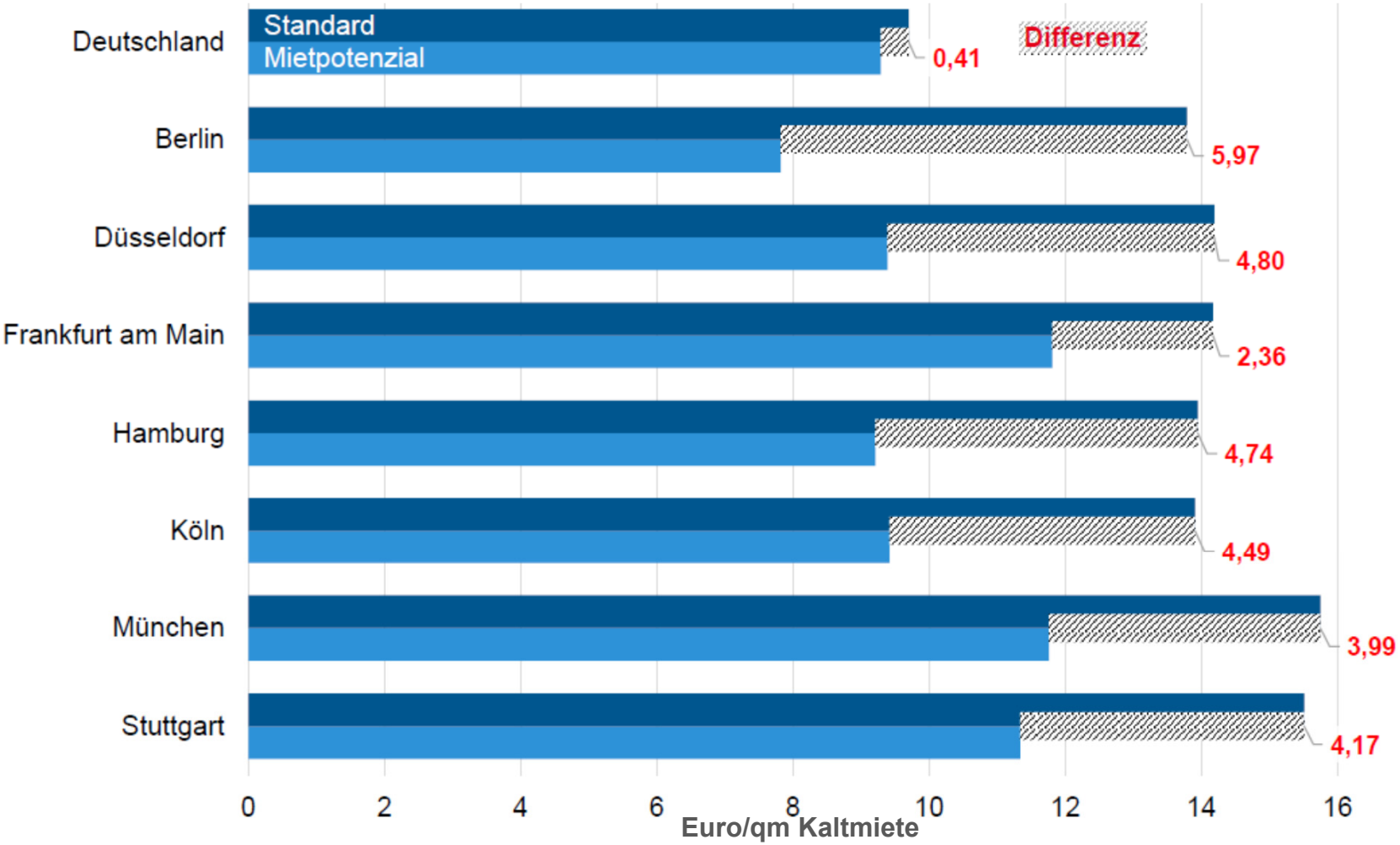
in Deutschland

** Werte beziehen sich auf Zeitraum 2011 bis 2016 (inkl. Schätzung für 2016)*

Quelle: Prognos (2017): Wohnungsbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsbaumärkten.

Es wird zu wenig und zu teuer gebaut – bereits mittlere Einkommen können sich Neubau nicht leisten

Angebot (mittlerer Neubaustandard) und Nachfrage (Mietzahlungsfähigkeit 3. Einkommensquintil) passen nicht zusammen



Quelle: Prognos (2017): Wohnraumbedarf in Deutschland. Berechnung nach SOEP, Mikrozensus und Arge e.V., errechnete Kaltmiete für mittleren Standard gemäß „Optimiertem Wohnungsbau"; Mietpotenzial 30 % des Haushaltseinkommens

Serielles Bauen
- anders, schneller, preiswerter bauen zum Festpreis

Das Bundesbauministerium hat mit der Wohnungswirtschaft , der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie Ende Juni 2017 ein **europaweites Ausschreibungsverfahren zum seriellen Bauen** gestartet.

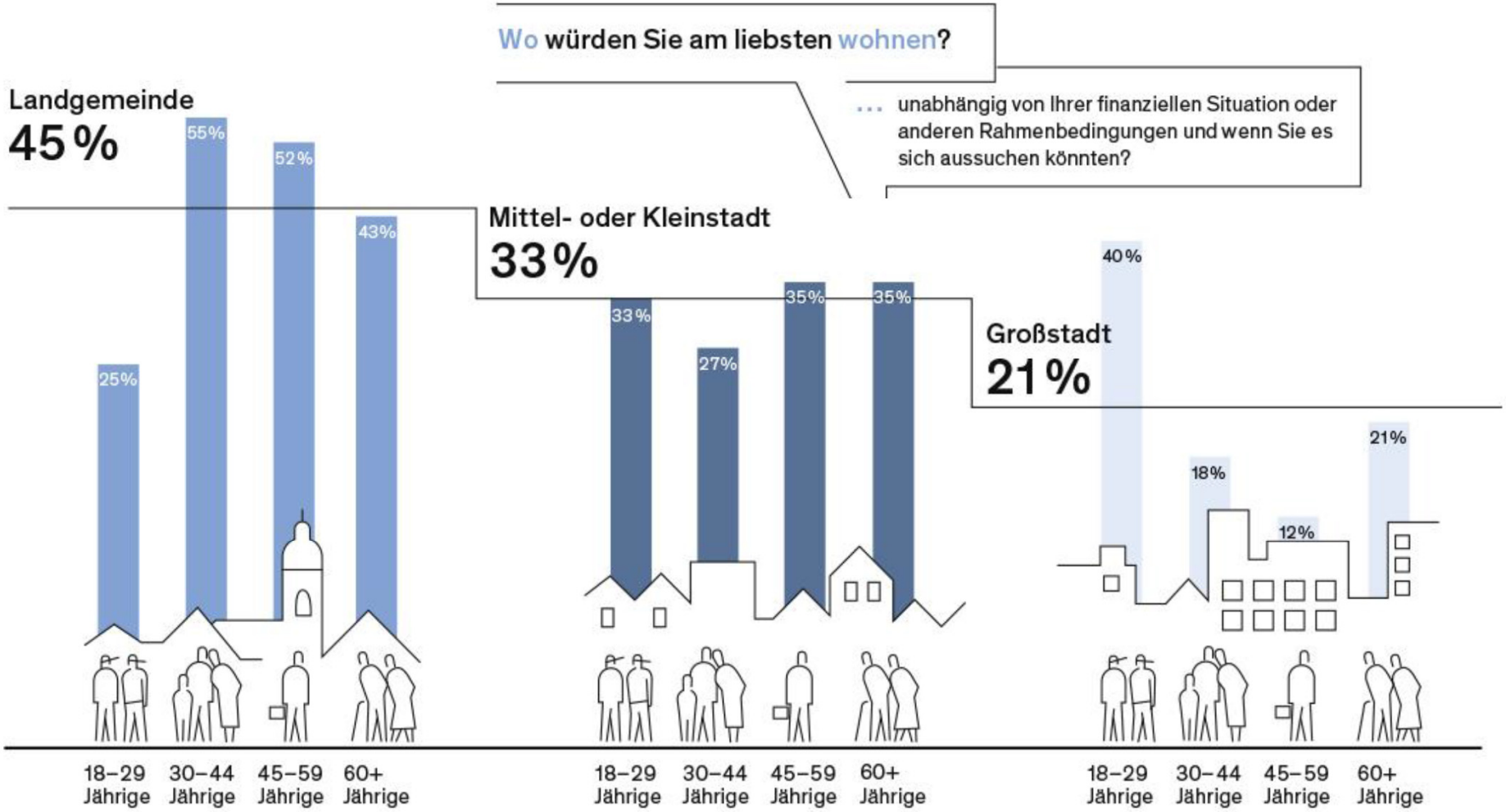
Ziel: **Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise** mit mehreren Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung.

Erste Prototypen sollen im Rahmen der IBA Thüringen 2019/2021 präsentiert werden.

In der Landeshauptstadt Erfurt werden dafür städtebaulich sehr interessante Flächen unmittelbar am Gelände der Bundesgartenschau 2021 zur Verfügung gestellt.

Dies bietet den Bietern und Bietergemeinschaften die Möglichkeit, ihre zukunftsweisenden Lösungen für modernste serielle Fertigung einer breiten Öffentlichkeit mit hohem Aufmerksamkeitsgrad vorzustellen.

Die große Mehrheit der Deutschen zieht es nicht in die Großstadt



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

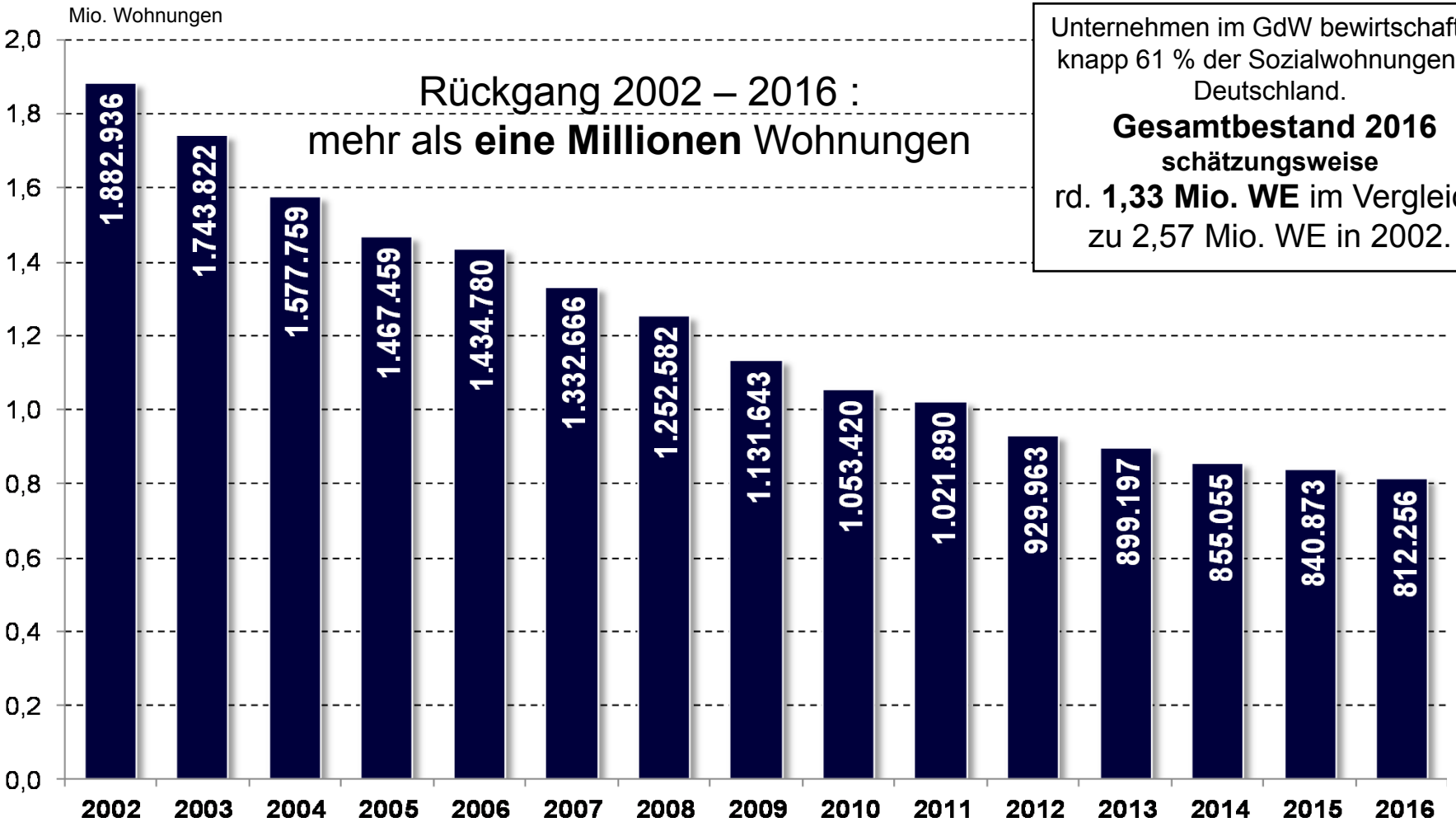
Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

➔ Bestand an Sozialwohnungen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 % der Sozialwohnungen in Deutschland.

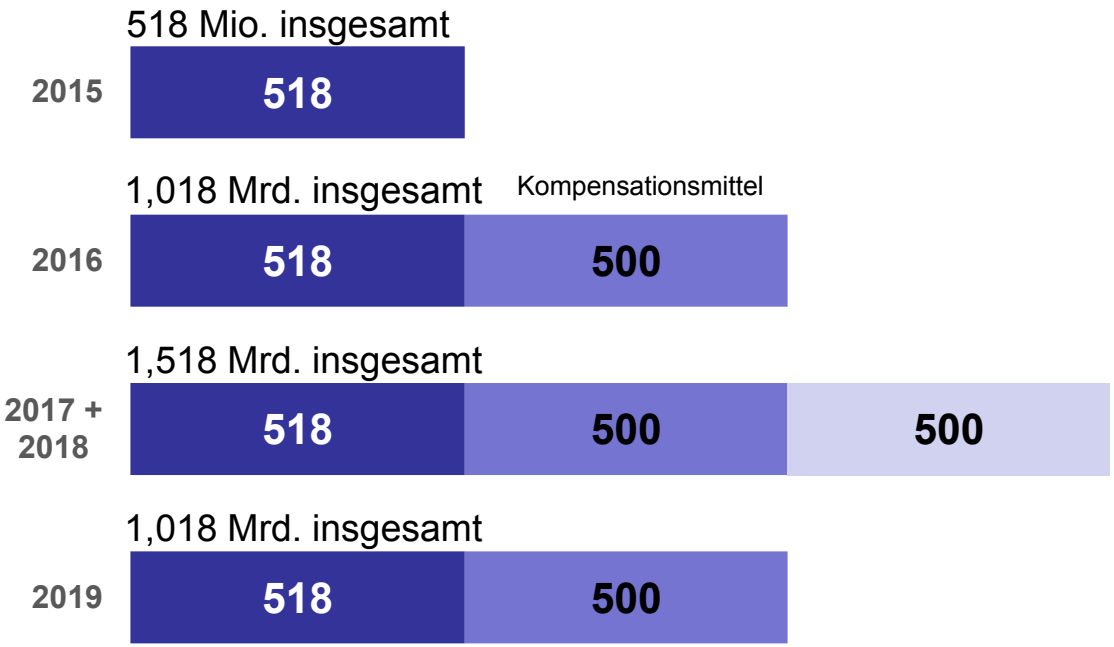
Gesamtbestand 2016
schätzungsweise
rd. **1,33 Mio. WE** im Vergleich zu 2,57 Mio. WE in 2002.

Bundesmittel für die Wohnraumförderung

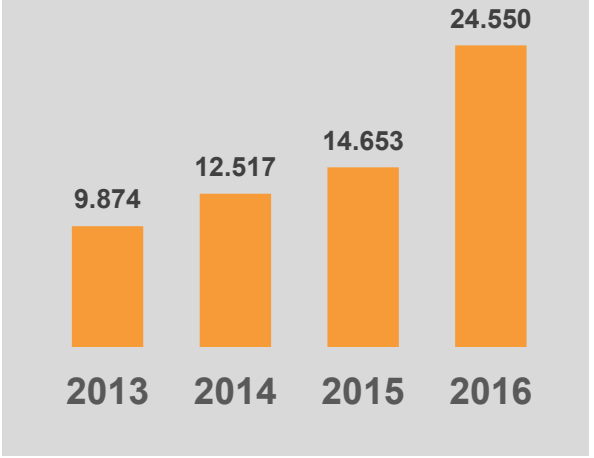
Bundesregierung hat die Herausforderungen erkannt, Mittel sind nach 2020 im Bundesetat für diese Aufgabe aber nicht mehr vorgesehen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Bundesmittel



Fertiggestellte Sozialmietwohnungen



2020 ???

Mittel für den sozialen Wohnungsbau sieht die Neuregelung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen nicht mehr vor.

Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus in der bisherigen Form?

Ab 2020 werden die Länder pauschal jährlich 9,75 Milliarden Euro vom Bund erhalten. Tendenz steigend. Zum sozialen Wohnungsbau existiert keine Vereinbarung.

© GdW Schrader – 05.07.2017

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

➔ Was kostet das Wohnen

- Mieten und Betriebskosten

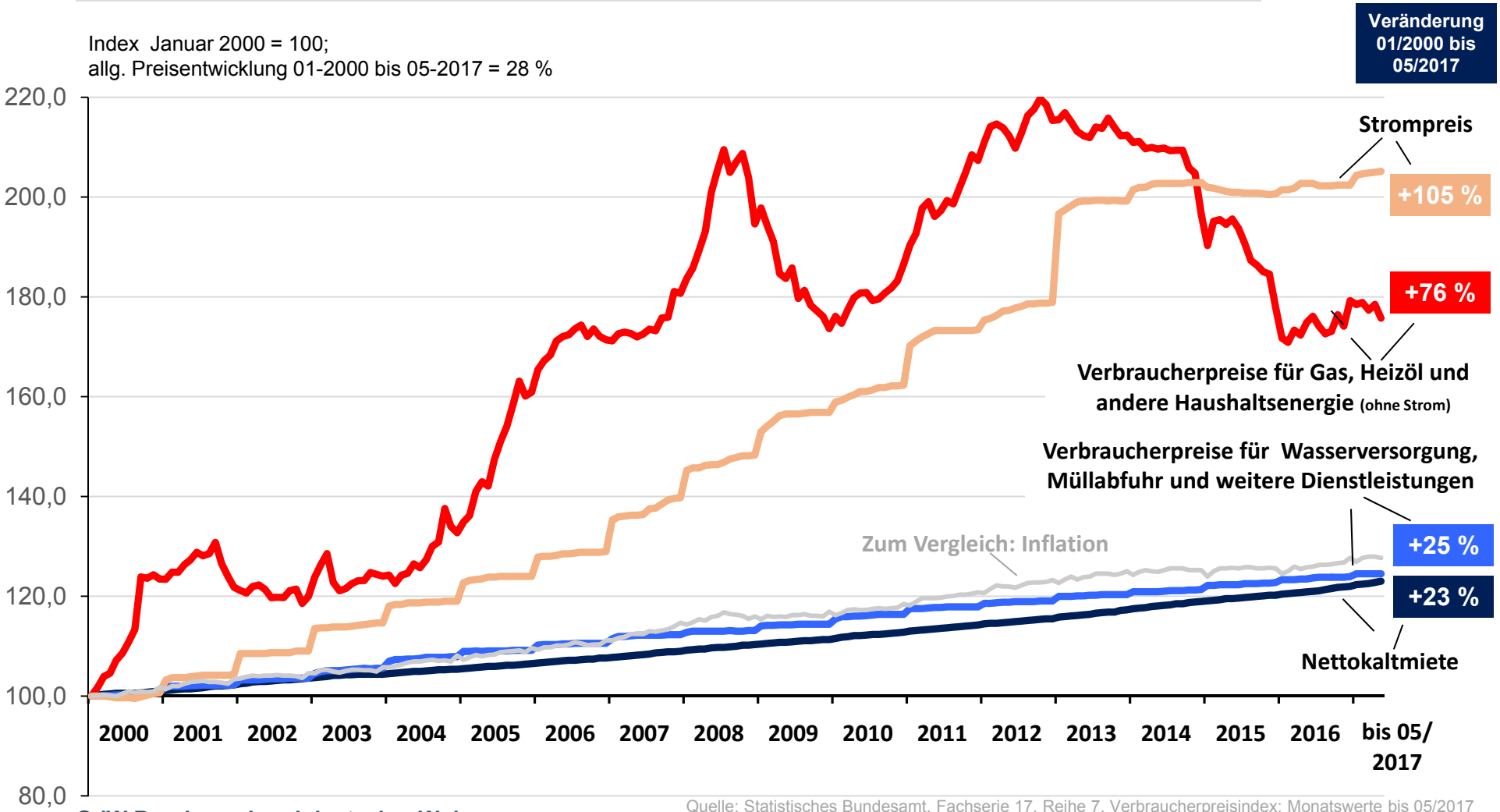
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

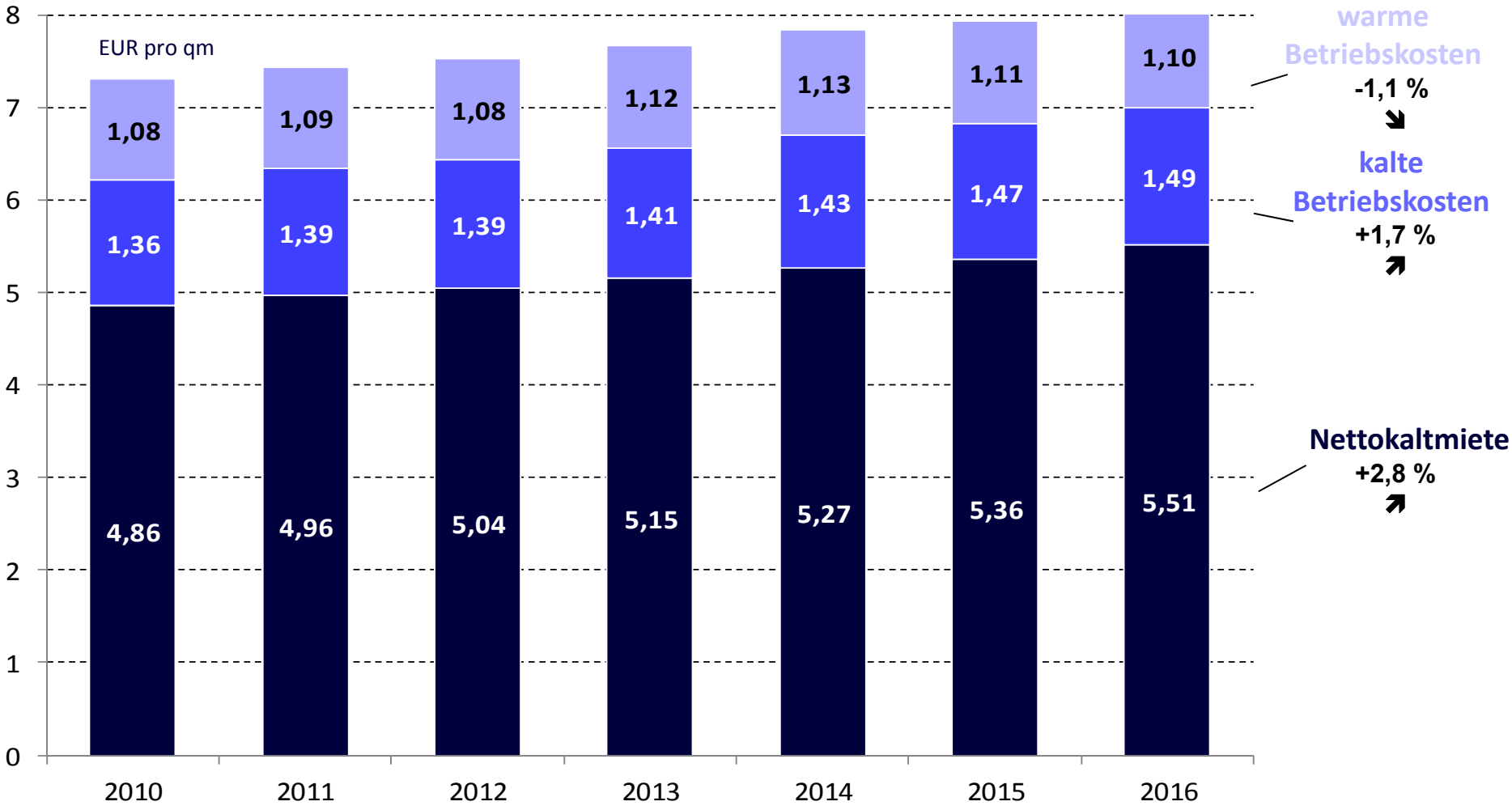
GdW



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 05/2017

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010 – 2016



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Mietenniveau bei GdW Unternehmen 2016 unter dem bundesweiten Bestandsmietenniveau

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

Mietvorteil 227 € im Jahr (bei 70 m² gr. Wohnung)

GdW

©fotalia, n_eri

5,51 €/m²

Bestandsmiete Deutschland

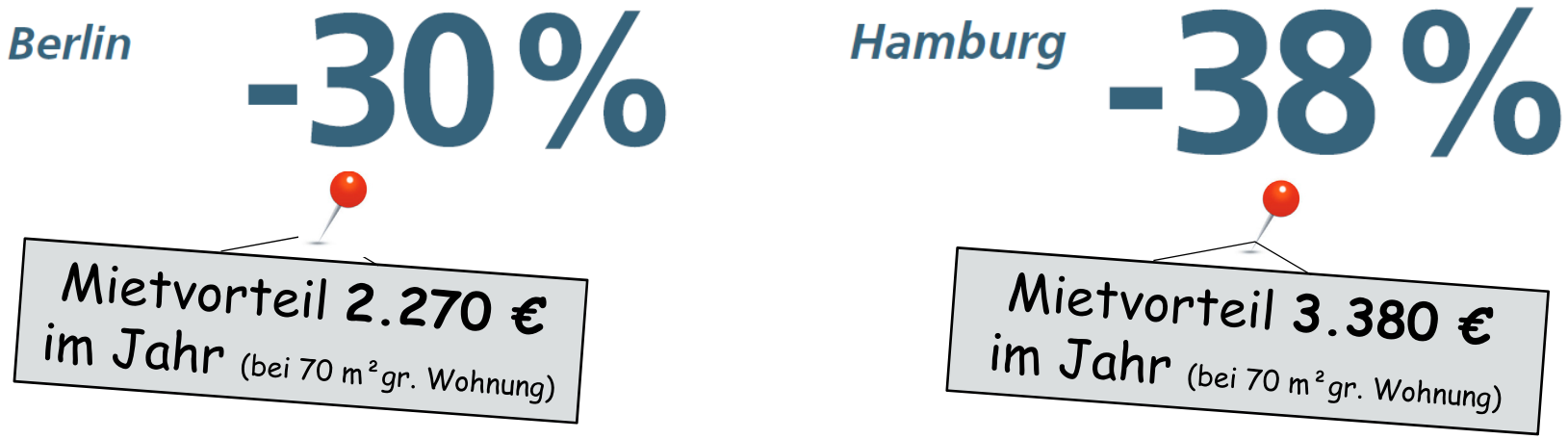
©fotalia, n_eri

5,78 €/m²

Quelle: GdW Jahresstatistik 2016, Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung 2014: Durchschnittliche Bestandsmiete nettokalt bundesweit mit Veränderungsrate Kaltmiete aus VPI fortgeschrieben.

GdW-Studien: Deutlicher Mietvorteil der GdW-Mieter auch bei Neu- und Wiedervermietung.

- Fallstudien zeigen: Angebotsmieten der GdW-Unternehmen liegen deutlich unter den aus Onlineportalen ermittelten ‚Marktmieten'
- Ein Drittel aller Neu- und Wiedervermietungen ist in der aus Online-Portalen ermittelten sogenannten Angebotsmiete nicht enthalten. Dies sind rund 550.000 Mietvertragsabschlüsse pro Jahr.
- Genossenschaften und kommunale Unternehmen bieten ihre Wohnungen in angespannten Märkten kaum noch in Online-Portalen an.
- Preisgünstige Wiedervermietungen erfolgen auf Mundpropaganda und Empfehlung.



© GdW Schrader – 05.07.2017

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

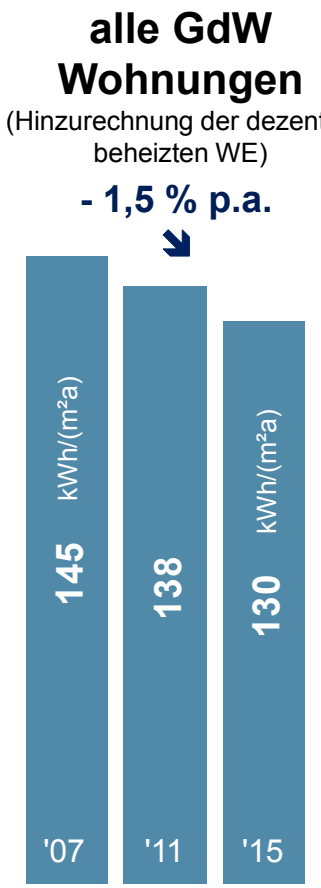
➔ Was kostet das Wohnen

- Energieverbrauch der Gebäude

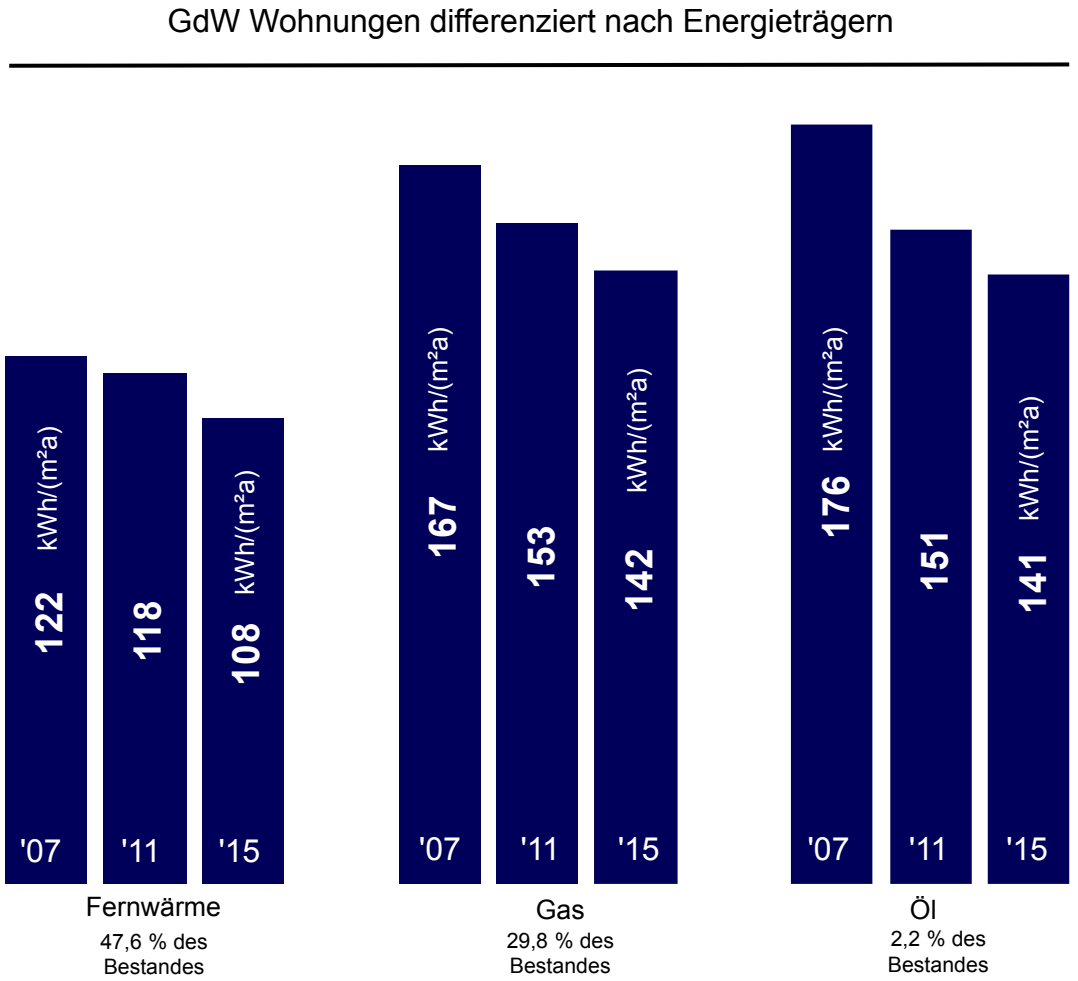
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Energieverbräuche der Gebäude von GdW-Unternehmen

Kennwerte, mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch pro beheiztem m²/Jahr in den Jahren 2007 bis 2015



mittlerer Energieverbrauch bei GdW Wohnungen



Quelle: GdW-Jahresstatistik; n= 37% aller beheizten Flächen; eigene Berechnungen, Konfindenzintervall der Mittelwerte bei +/- 3 kWh/m²a

© GdW Schrader – 03.07.2017

Endenergieverbrauch im Wohngebäudebestand

differenziert nach Gebäudetyp und Baualtersklassen

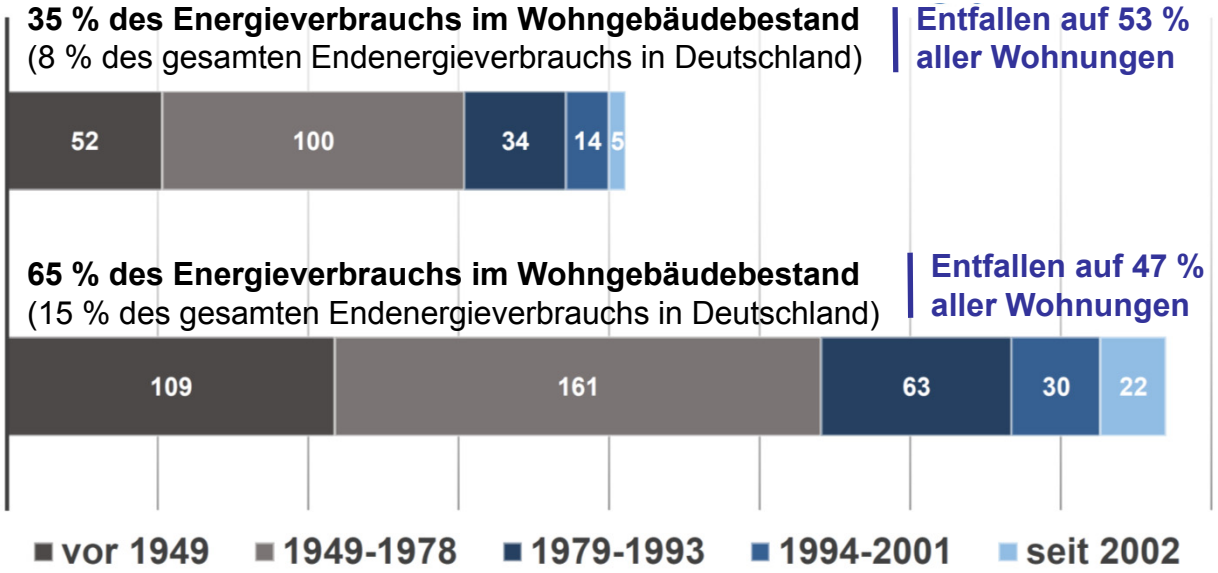
Bezugsjahr 2013

Deutschland
100 %
2.575 TWh p.a.

Wohngebäudebestand (Raumwärme und Warmwasser)
23 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 590 TWh p.a.

Mehrfamilienhäuser
rund 205 TWh p.a.

Ein- und Zweifamilienhäuser
rund 385 TWh p.a.



Quelle: InWIS GmbH und ARGE Kiel e.V. (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik . Berlin.

© GdW Schrader – 05.07.2017

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

➔ 10 Fakten zum Wohnungsneubau

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Willkommenskultur für Bagger und Neubau – Vorfahrt für den Wohnungsbau I

10 FAKTEN zum Wohnungsneubau

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

Fakt 1

Es werden zu wenige Wohnungen gebaut

Fakt 2

Bauen ist zu teuer

Fakt 3

Steuerliche Regelungen und Realität passen nicht zusammen.

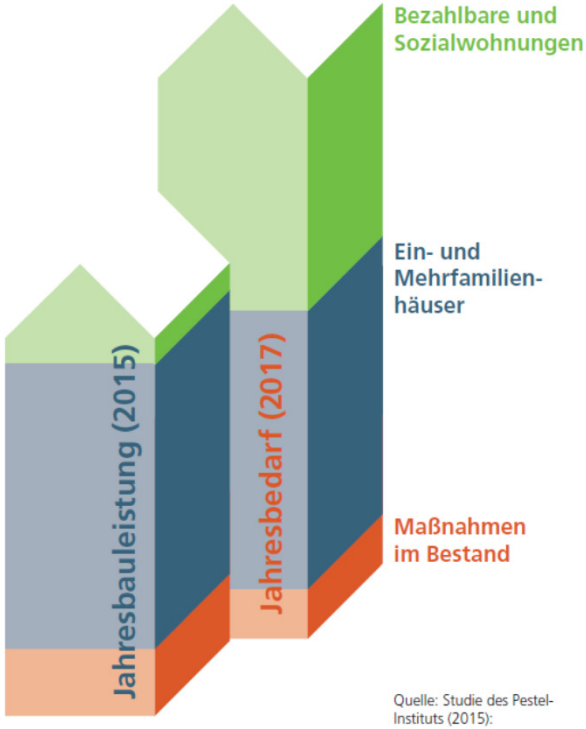
Fakt 4

Normenflut treibt die Kosten

Fakt 5

Zu wenig Bauland

Jährlich fehlen 140.000 bezahlbare Wohnungen



Quelle: Studie des Pestel-Instituts (2015): „Modellrechnungen zum sozialen Wohnungsbau"

Willkommenskultur für Bagger und Neubau – Vorfahrt für den Wohnungsbau II

10 FAKTEN zum Wohnungsneubau

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Fakt 6

Zügige Planungsverfahren, schnellere Fertigstellungen

Fakt 7

Zuviel "Stein auf Stein" am Bau

Fakt 8

„Wir müssen mehr bauen – aber nicht bei mir!“

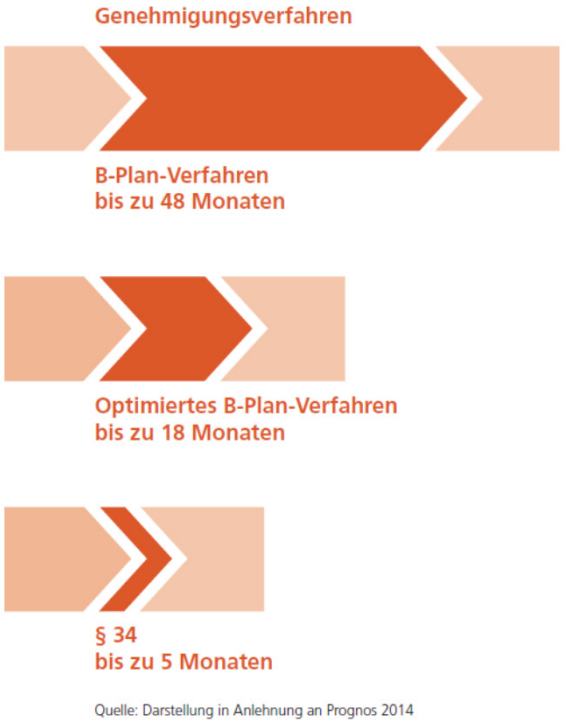
Fakt 9

Es gibt viel zu wenig altersgerechte Wohnungen

Fakt 10

Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen

Behörden bestimmen die Dauer bis zur Fertigstellung



Quelle: Darstellung in Anlehnung an Prognos 2014

GdW – Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Vielen Dank für Ihren Besuch!

wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

Nachrichtlich: Ergänzungen

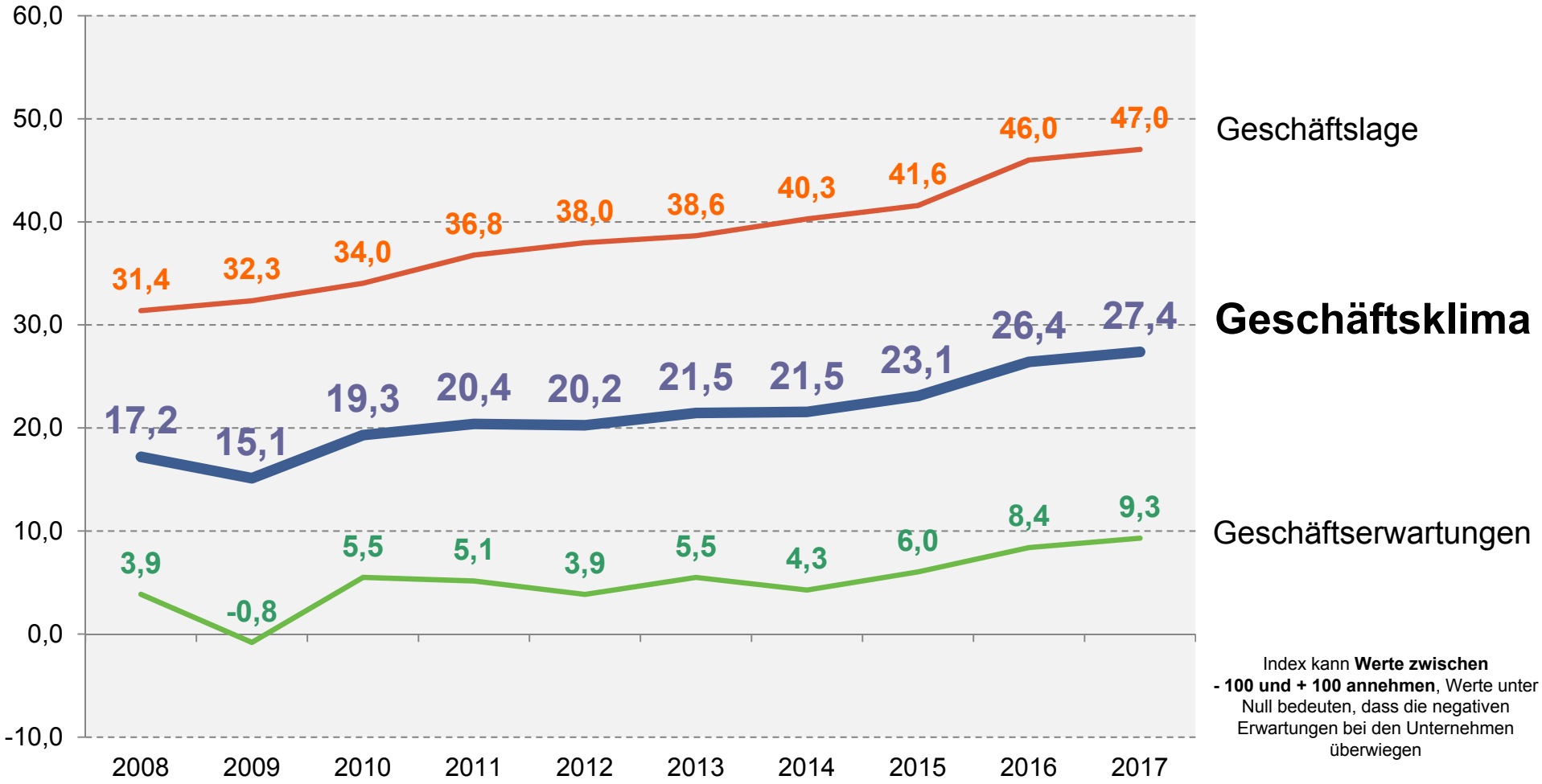
Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

➔ Geschäftsklima Wohnungswirtschaft

Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland

GdW-Geschäftsklimaindex
sowie GdW-Geschäftslageindex, GdW-Geschäftserwartungsindex



Index kann **Werte zwischen - 100 und + 100 annehmen**, Werte unter Null bedeuten, dass die negativen Erwartungen bei den Unternehmen überwiegen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Sonderbefragung im Rahmen der GdW-Jahresstatistik, n=1.616 Unternehmen der Wohnungswirtschaft

© GdW Schrader – 05.07.2017

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

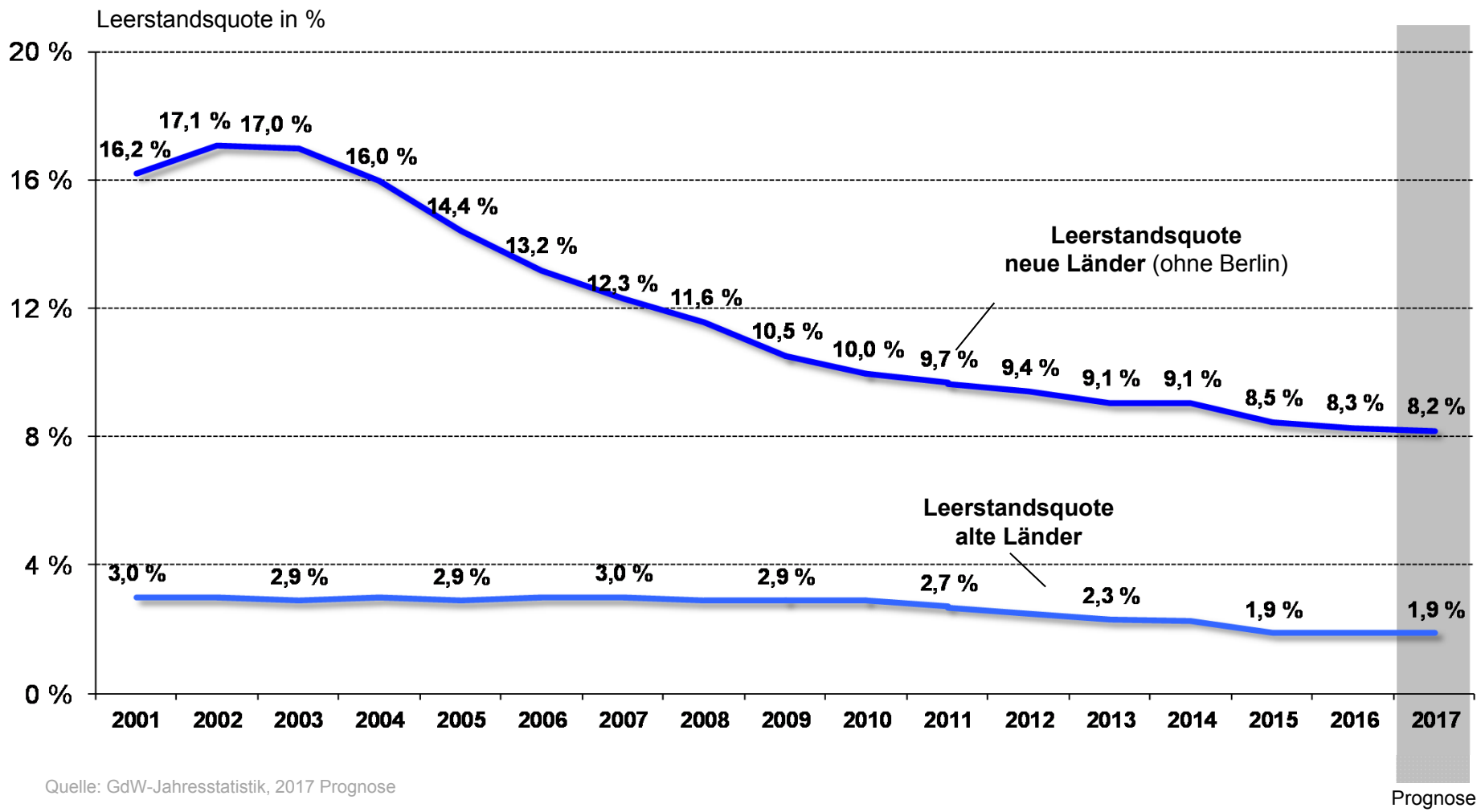
GdW

➔ Stadtentwicklung/Stadtumbau

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Wohnungsleerstand in Ost und West 2001 - 2017

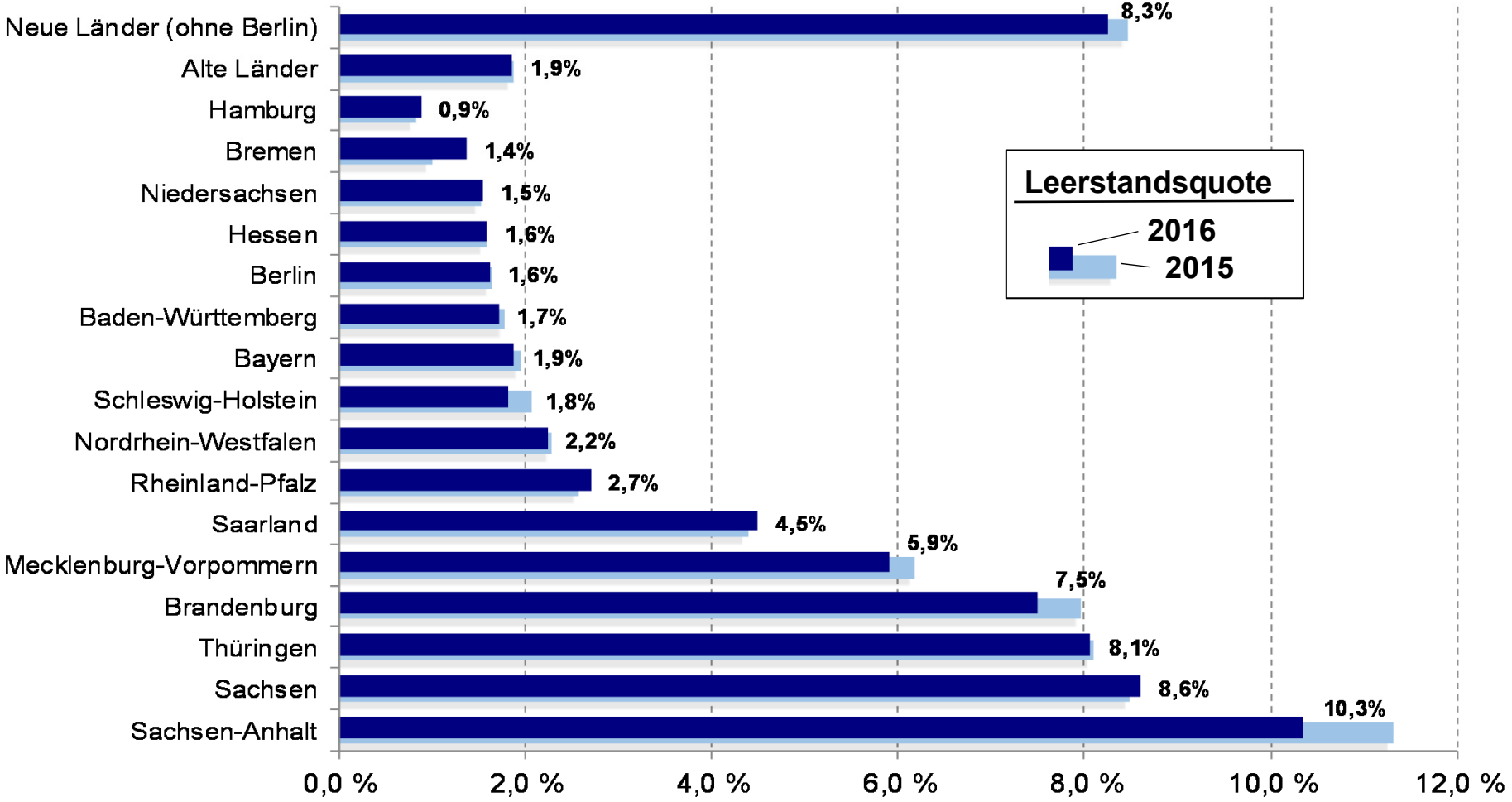
Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der durch den GdW vertretenen Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2017 Prognose

Leerstandsquoten nach Bundesländern 2016

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



Quelle: GdW Jahresstatistik