Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

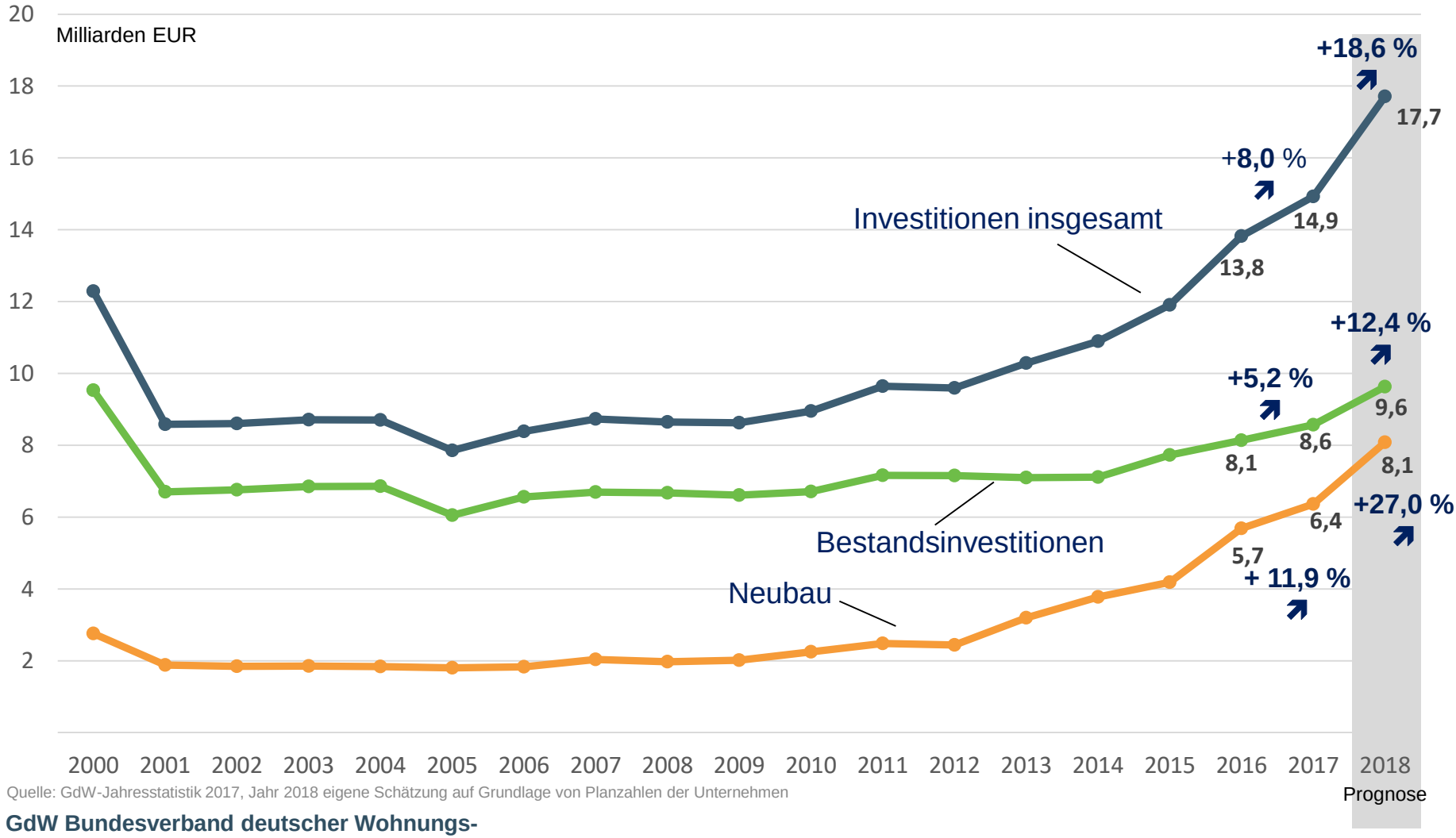
GdW Jahres-Pressekonferenz am 27. Juni 2018

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2017/2018

Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Entwicklung der Investitionsleistungen 2000 – 2018

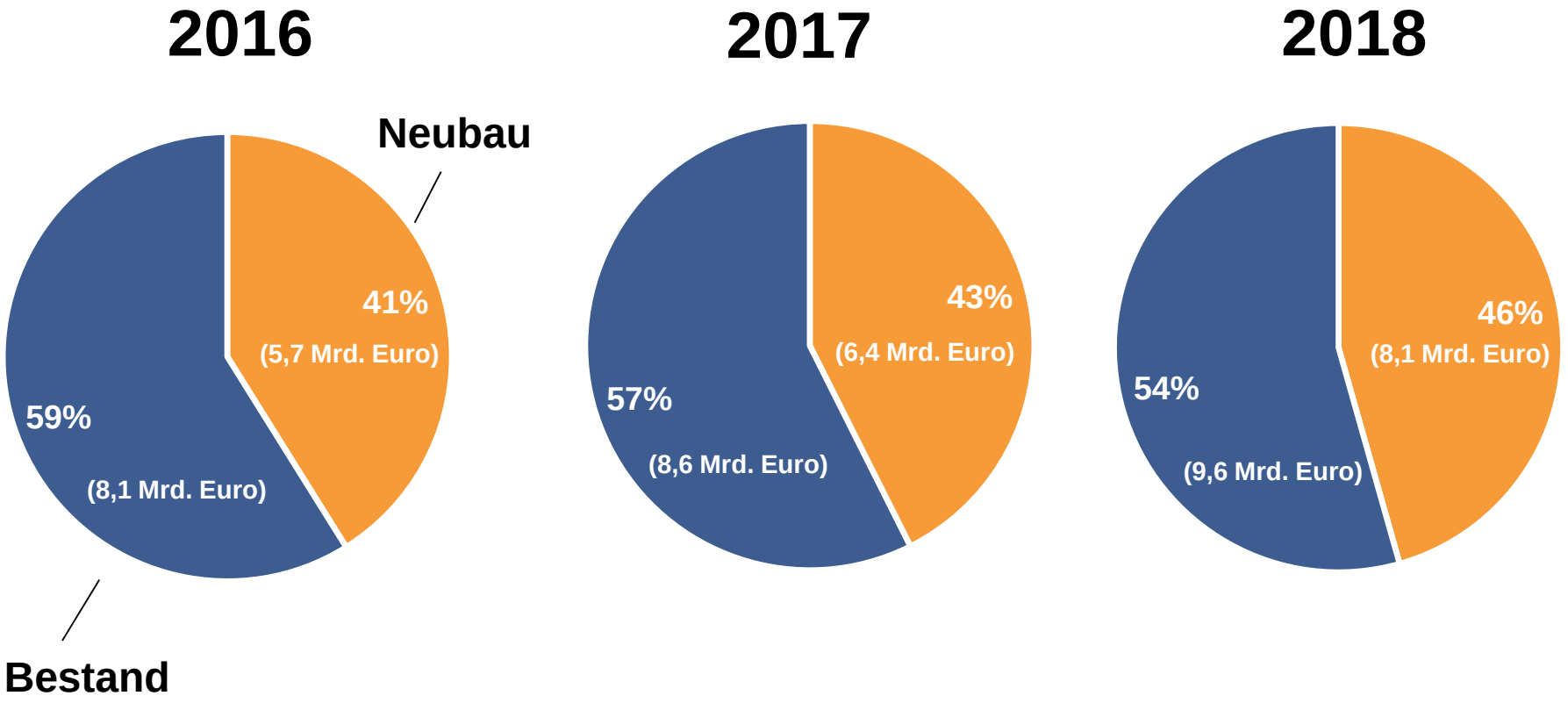
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017, Jahr 2018 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

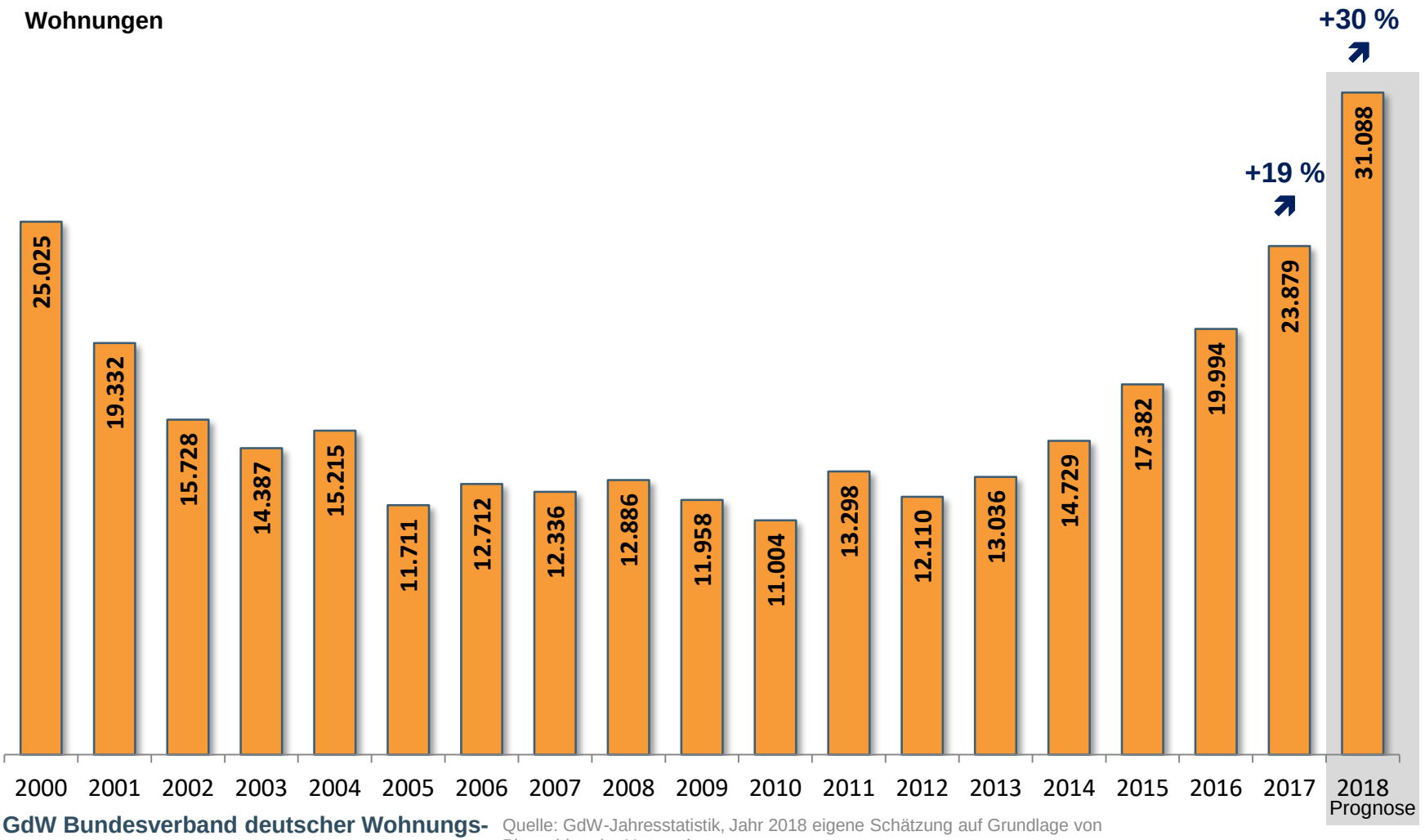
Anteil Investitionen in Neubau und Bestand

der vom GdW vertretenen Unternehmen



Fertig gestellte Wohnungen
GdW Unternehmen 2000 – 2018

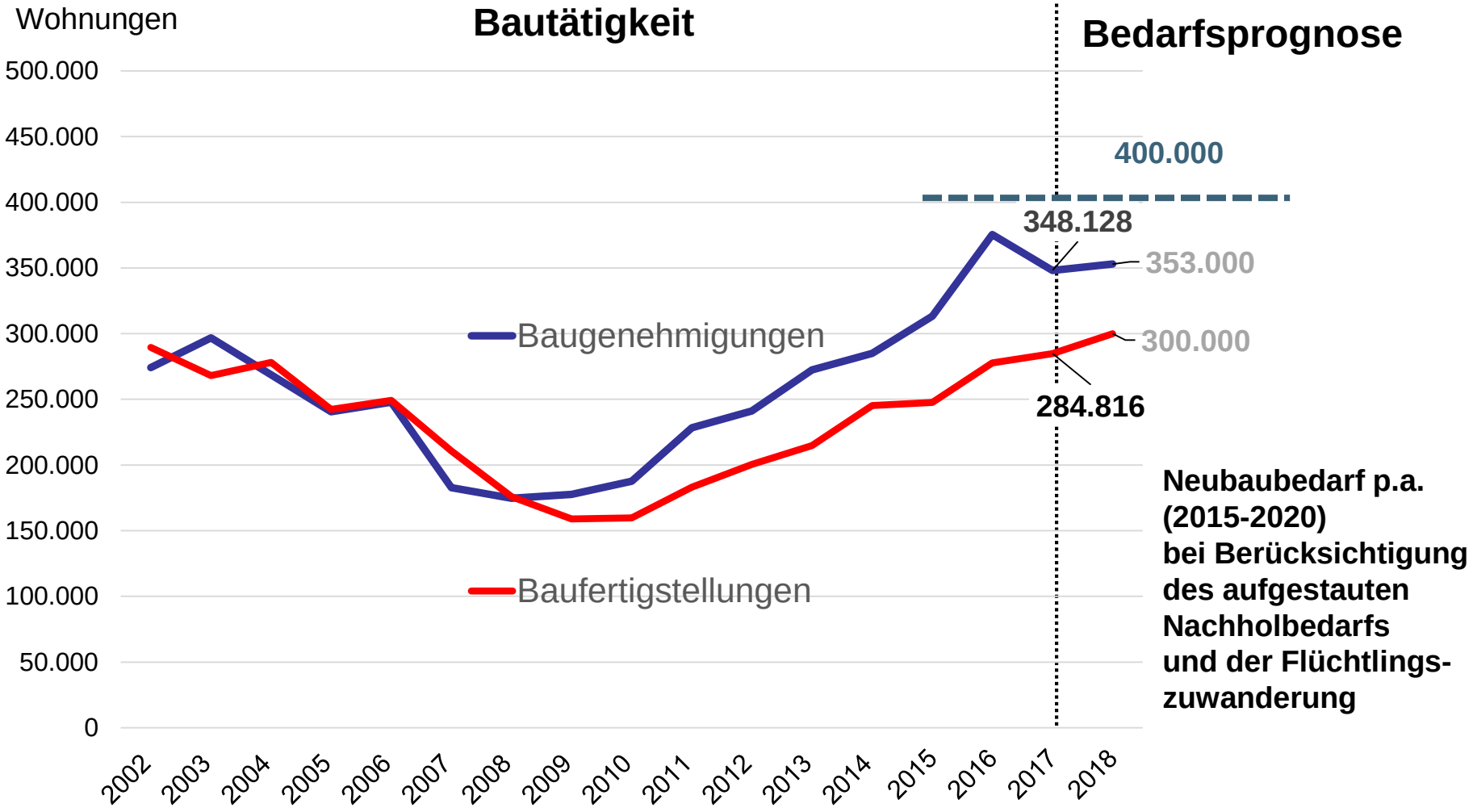
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2018 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

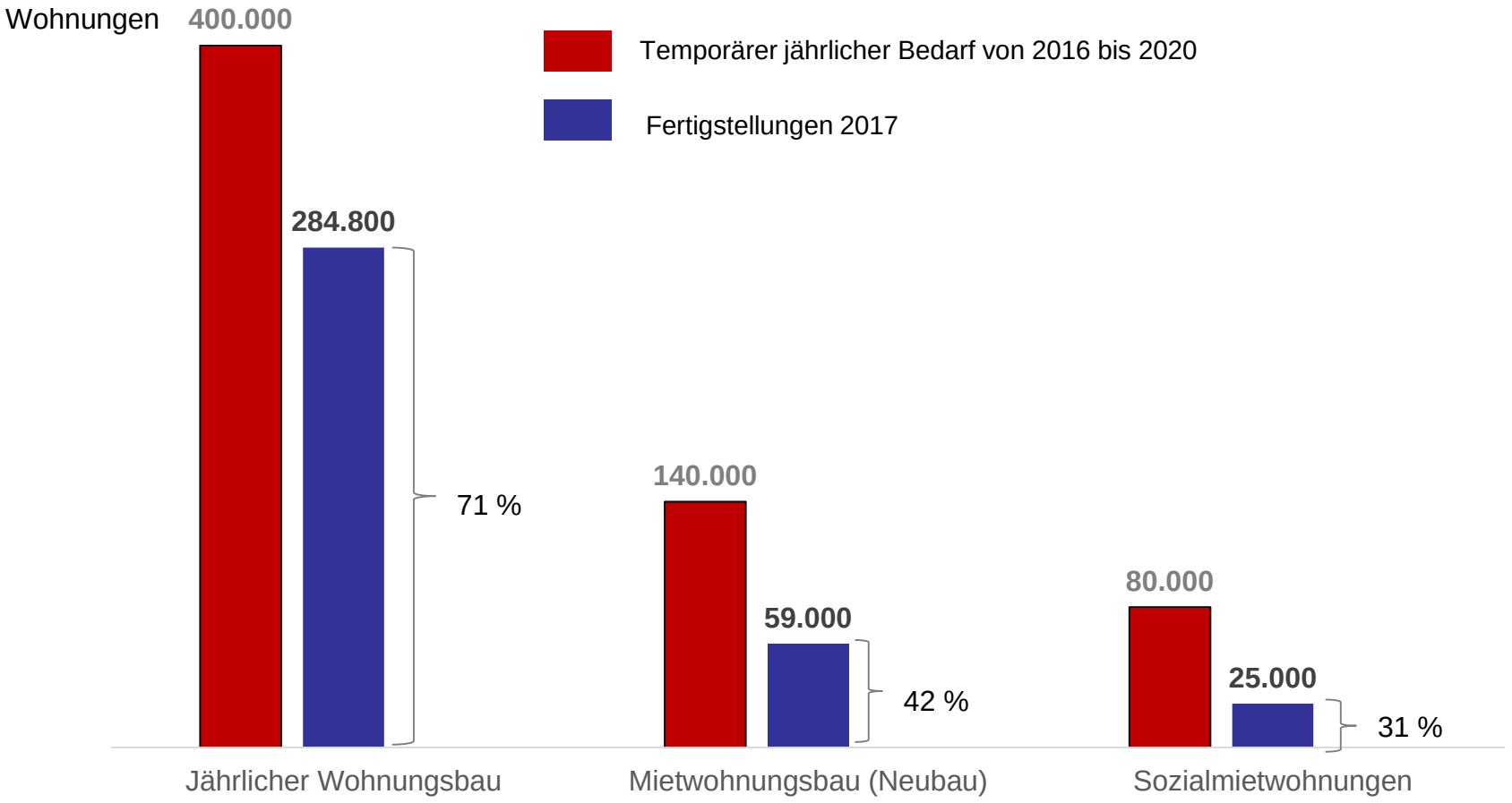
Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Neubaubedarf p.a. (2015-2020) bei Berücksichtigung des aufgestauten Nachholbedarfs und der Flüchtlings-zuwanderung

Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 5 - Reihe 1 Bautätigkeit, 2017/2018 eigene Prognose.

Vergleich Bautätigkeit 2017 mit dem mittelfristigen Wohungsbaubedarf



In Deutschland fehlen rund 1,1 Millionen Wohnungen,

die im Zeitraum 2009 bis 2017 zu wenig gebaut wurden.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

- **Die Nettozuwanderung ist deutlich gestiegen**
  (3,5 Mio. Einwohner*)
- **Die Bevölkerung hat zugenommen**
  (2,8 Mio. Einwohner*)
- **Binnenwanderung konzentriert sich immer stärker auf wenige wachsende Verdichtungsräume**
  (Schwarmstädte)
- **Die Bautätigkeit war gering, insb. Im Vergleich zur Nachfrage**
  (1,8 Mio. Wohnungen wurden gebaut statt notwendigen 2,9 Mio.)

In Deutschland sind seit 2009 **1,1 Mio. Wohnungen** zu wenig gebaut worden

*) inkl. Schätzung der Bevölkerungsentwicklung im 4. Quartal 2017

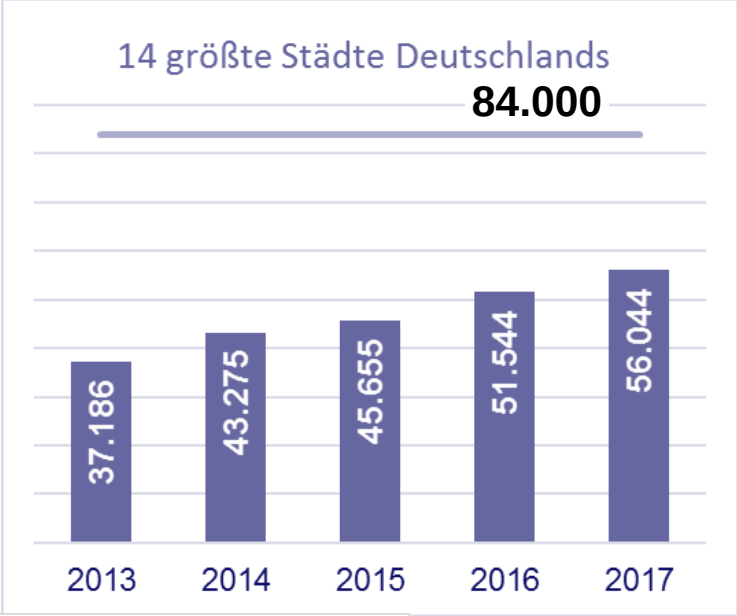
Quelle: Prognos (2017): Wohnungsbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsbaumärkten. Fortschreibung auf Basis der Bautätigkeitsstatistik

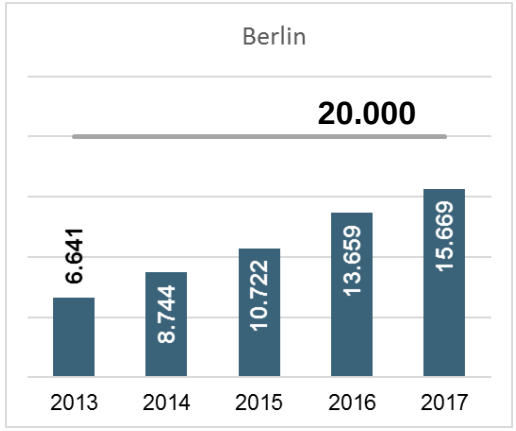
Bautätigkeit in den großen Städten reicht aktuell immer noch nicht aus.

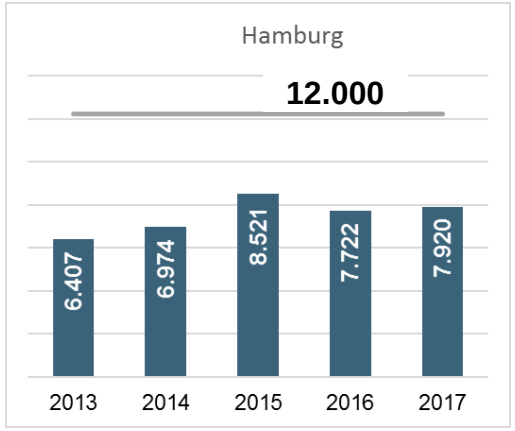
In den 14 größten Städten entstehen nur zwei Drittel des notwendigen Wohnungsneubaus

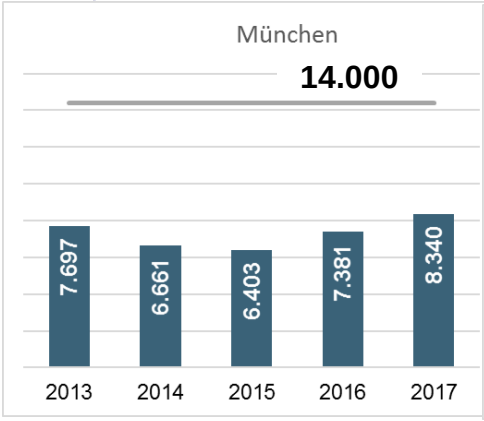
Die Wohnungswirtschaft Deutschland

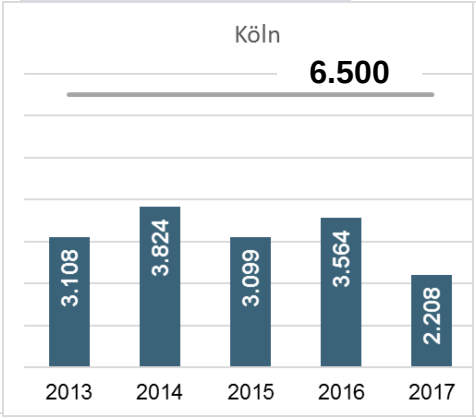
GdW

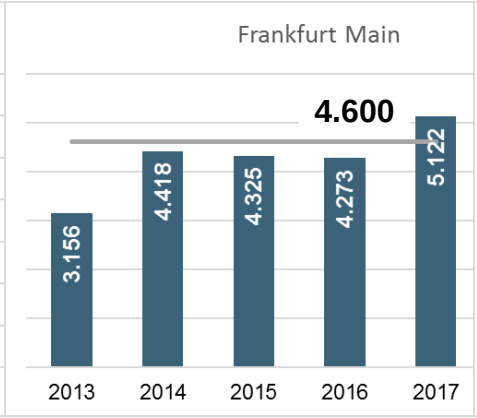


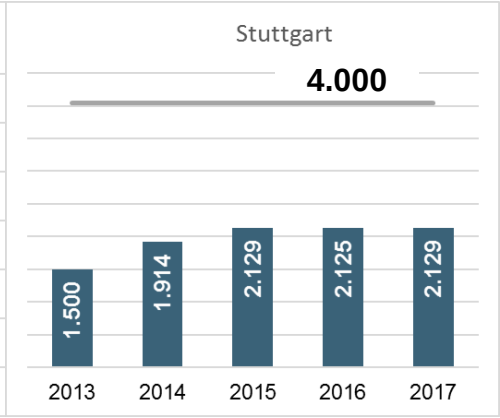










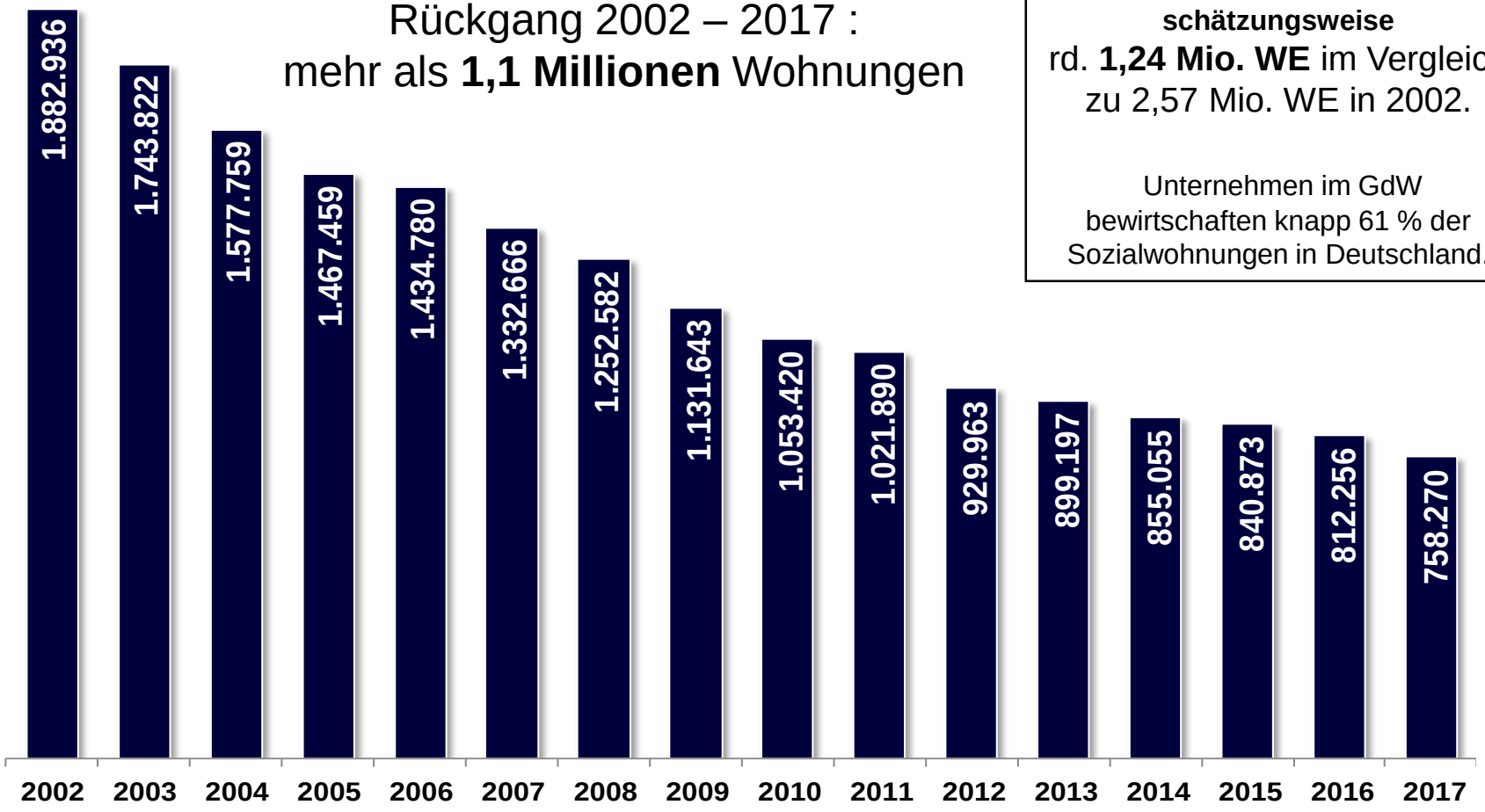


Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

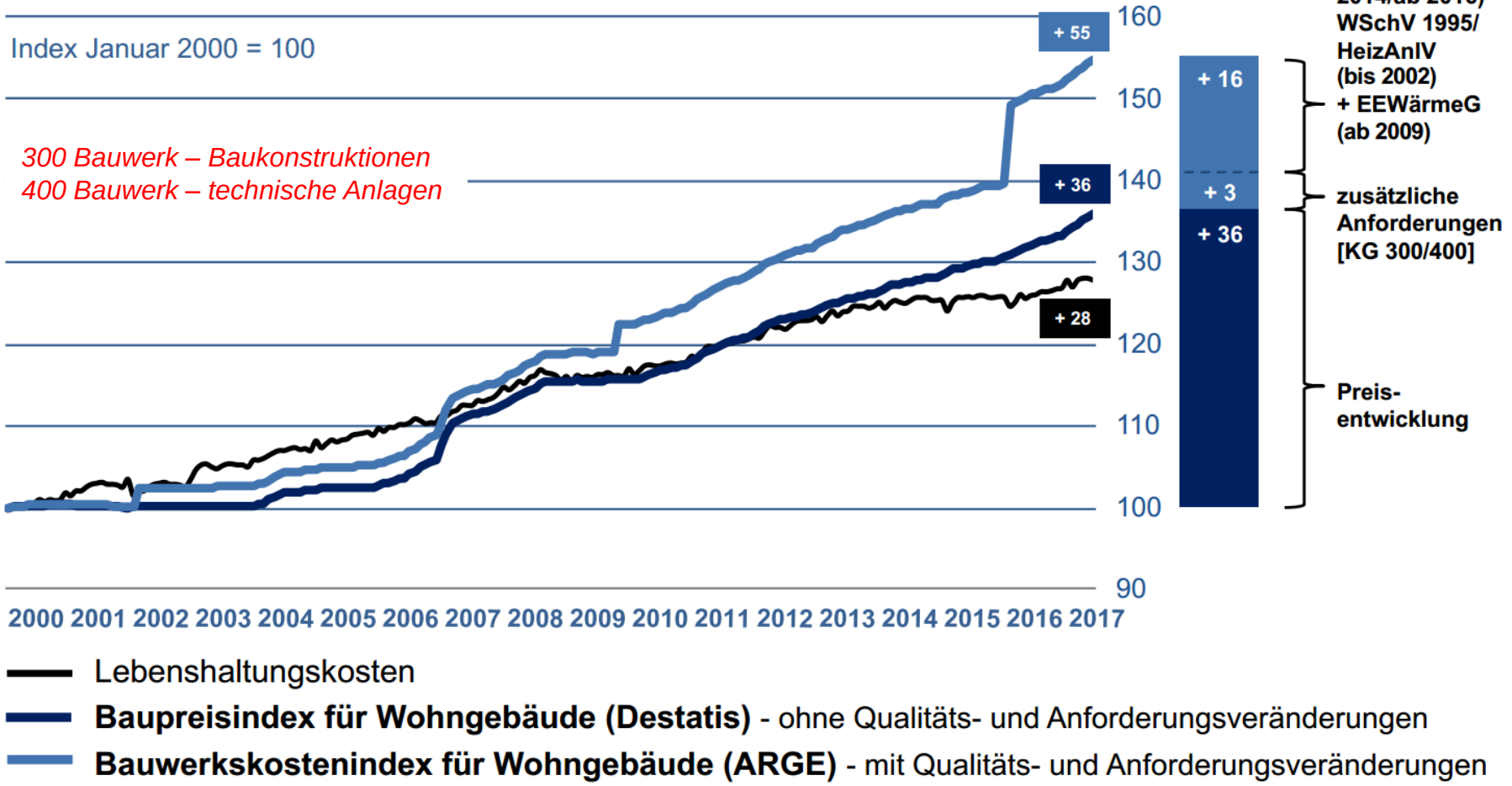
Mio. Wohnungen



Gesamtbestand 2017
schätzungsweise
rd. **1,24 Mio. WE** im Vergleich zu 2,57 Mio. WE in 2002.

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

Kostenentwicklung für Neubau Mehrfamilienhaus
Entwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2017



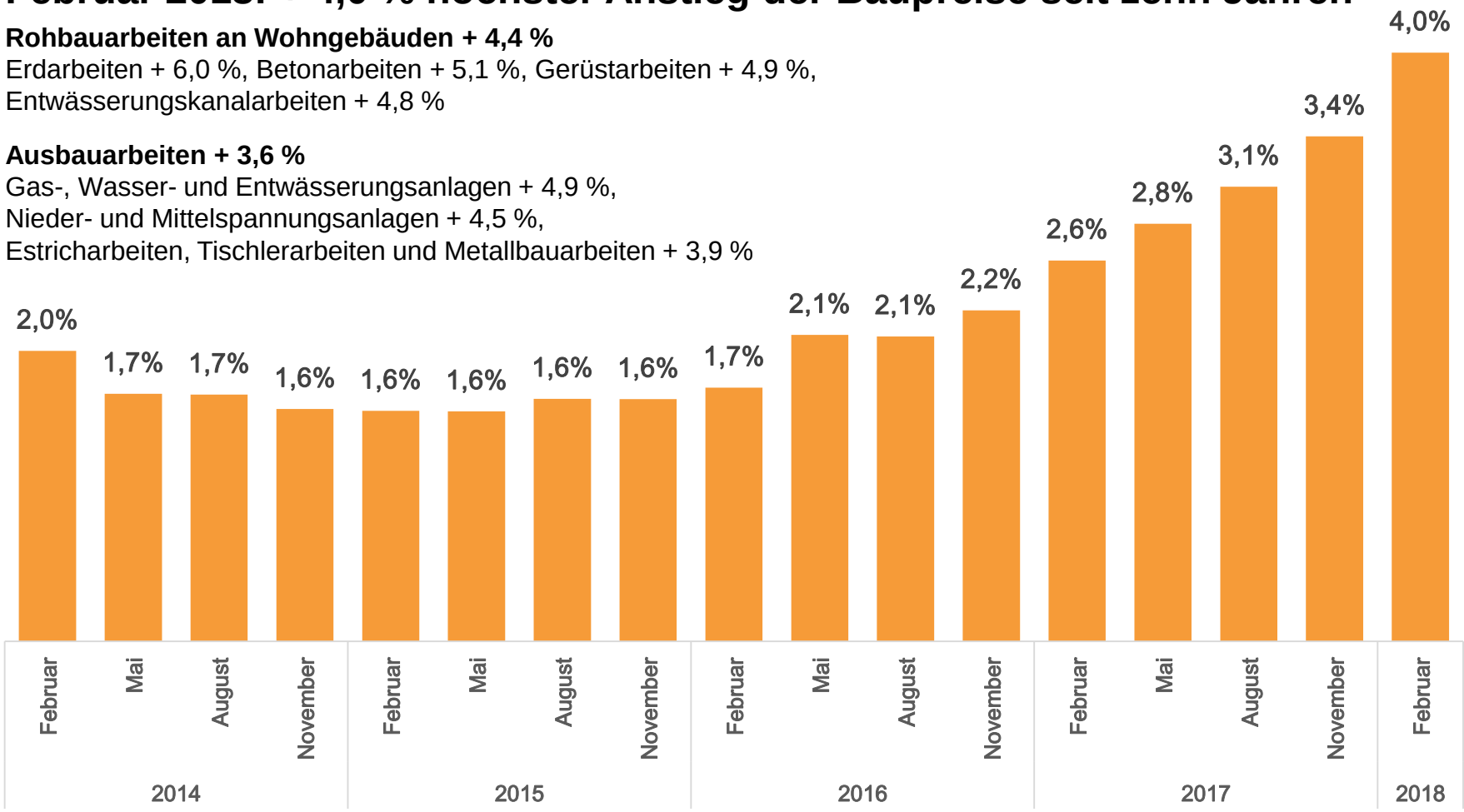
Kapazitätsengpässe schlagen sich in den Baupreisen nieder

Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland, Veränderung zum Vorjahr in %

Februar 2018: + 4,0 % höchster Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren

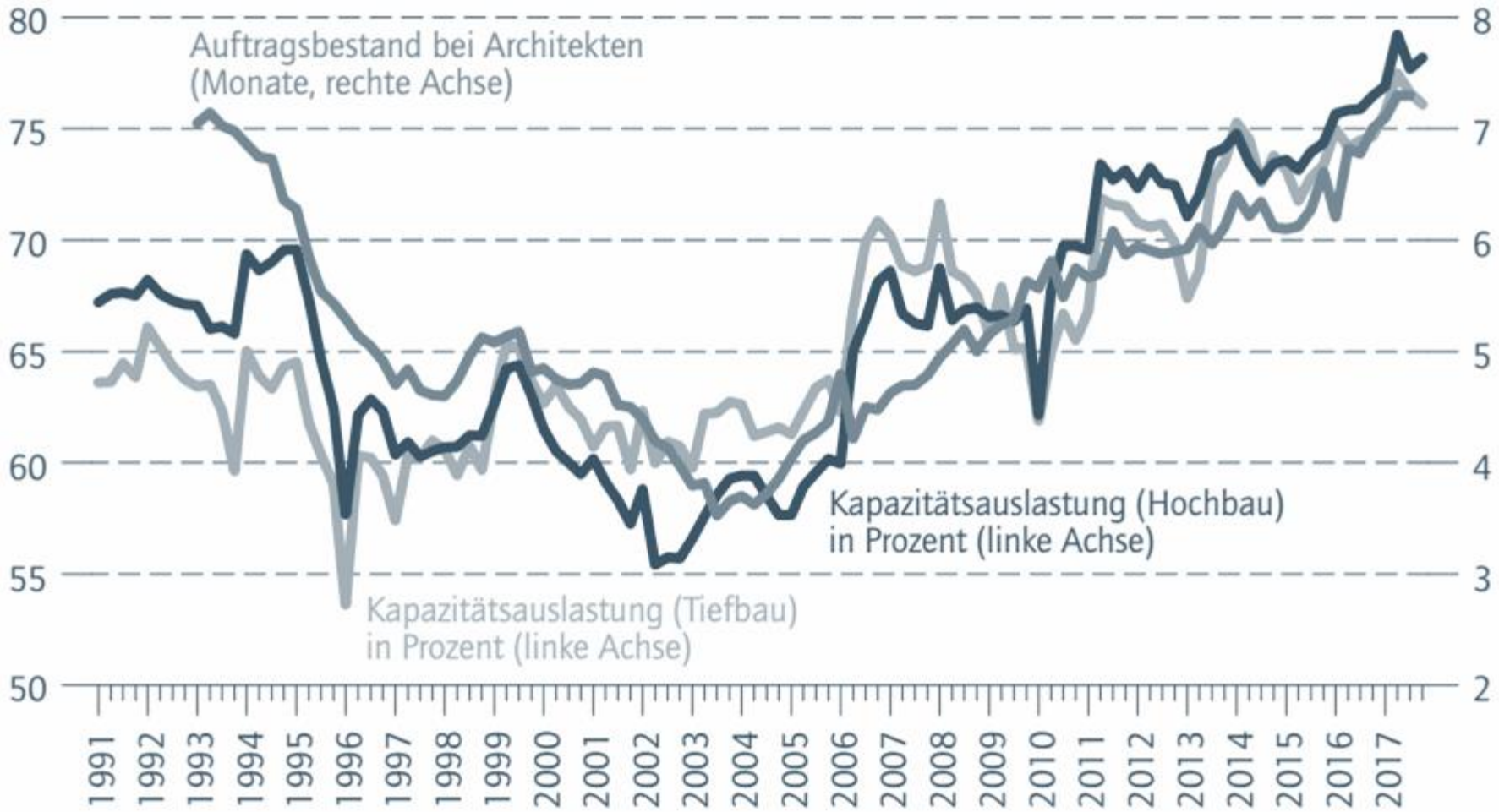
Rohbauarbeiten an Wohngebäuden + 4,4 %
Erdarbeiten + 6,0 %, Betonarbeiten + 5,1 %, Gerüstarbeiten + 4,9 %, Entwässerungskanalarbeiten + 4,8 %

Ausbauarbeiten + 3,6 %
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen + 4,9 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen + 4,5 %, Estricharbeiten, Tischlerarbeiten und Metallbauarbeiten + 3,9 %



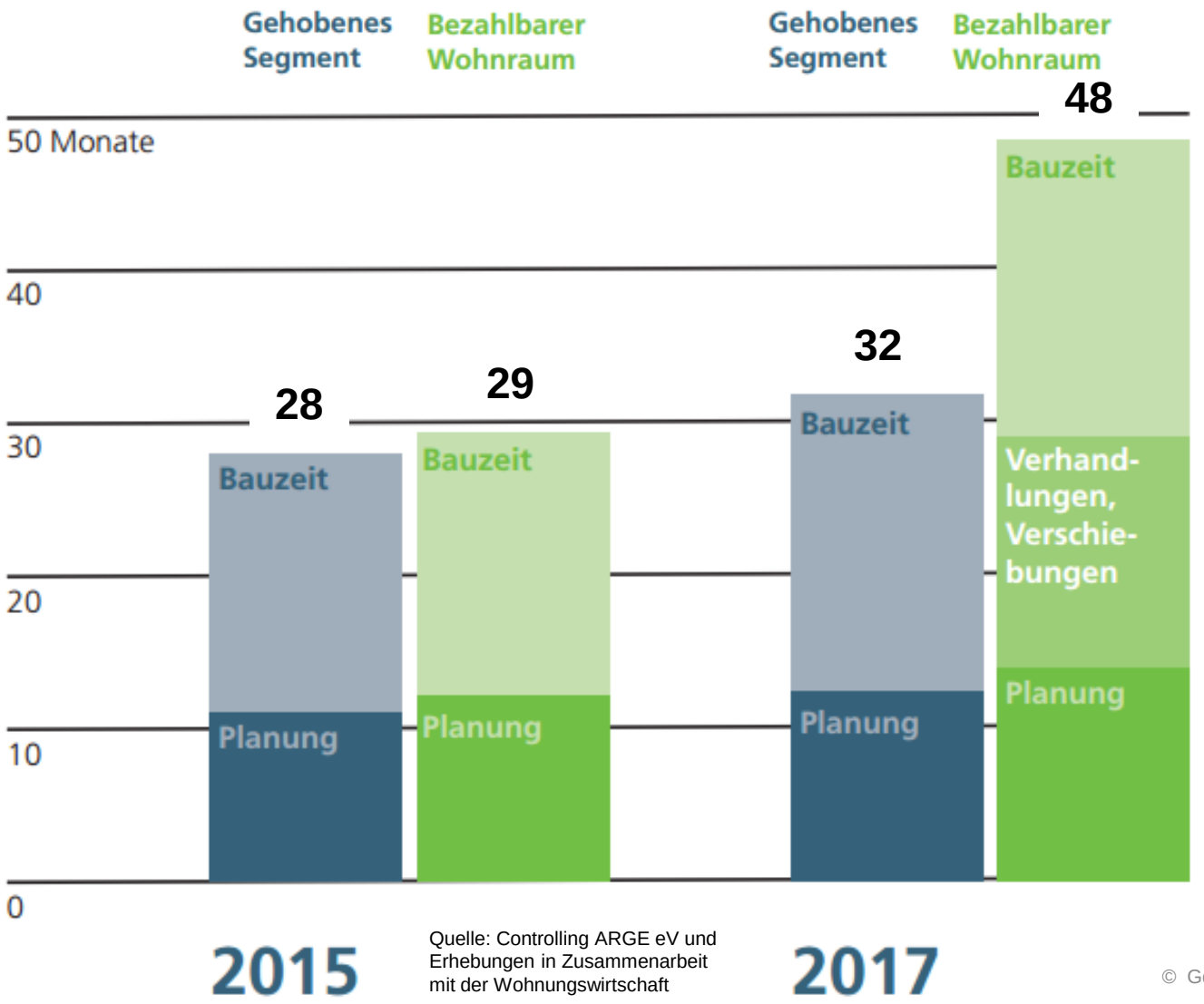
Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft ist höher als im Bauboom der Nachwendezeit

Kapazitätsauslastung (Hochbau, Tiefbau) in Prozent sowie Auftragsreichweite bei Architekten in Monaten



Quelle: DIW Berlin; Datengrundlage Konjunkturumfrage ifo Institut. ifo KONJUNKTURPERSPEKTIVEN 5-2018.

Entwicklung der Brutto-Bauzeit
Projektierung bis Baufertigstellung



Quelle: Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

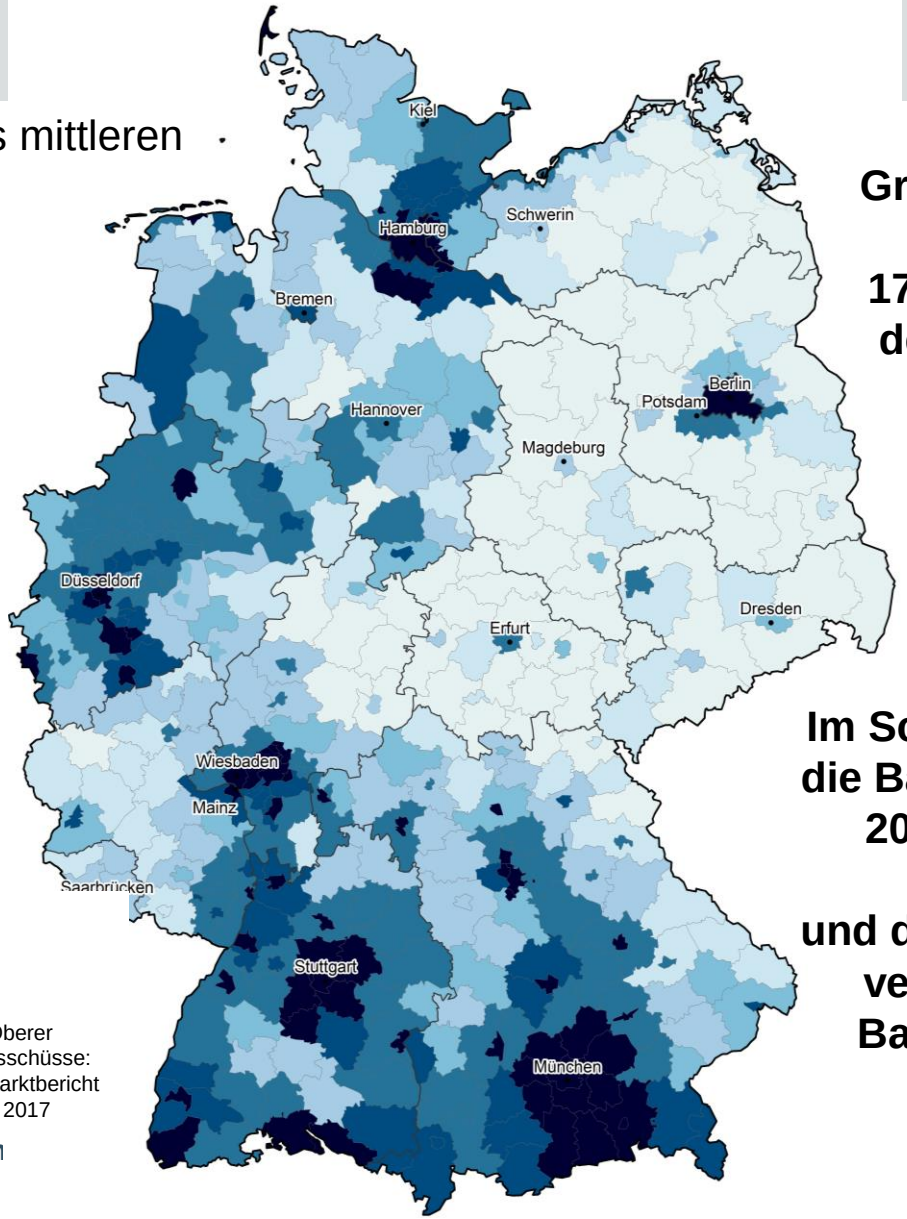
Nach aktuellen Untersuchungen dauert der Bau eines Mehr-familienhauses von der Projek-tierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre.

Im Vergleich zum letzten Jahr benötigt man aktuell sogar **12 Monate** länger.

Grundstückspreise für Bauland für Mehrfamilienhäuser

Regionale Preisspannen des mittleren Preisniveaus sind erheblich:

München: 2.550 Euro/qm
Düsseldorf: 1.100 Euro/qm
Stuttgart: 1.017 Euro/qm
Berlin: 880 Euro/qm
Hamburg: 850 Euro/qm



Grundstücksflächenpreis in Euro/m²

- bis unter 50
- 50 bis unter 80
- 80 bis unter 120
- 120 bis unter 150
- 150 bis unter 250
- 250 bis unter 350
- 350 und mehr

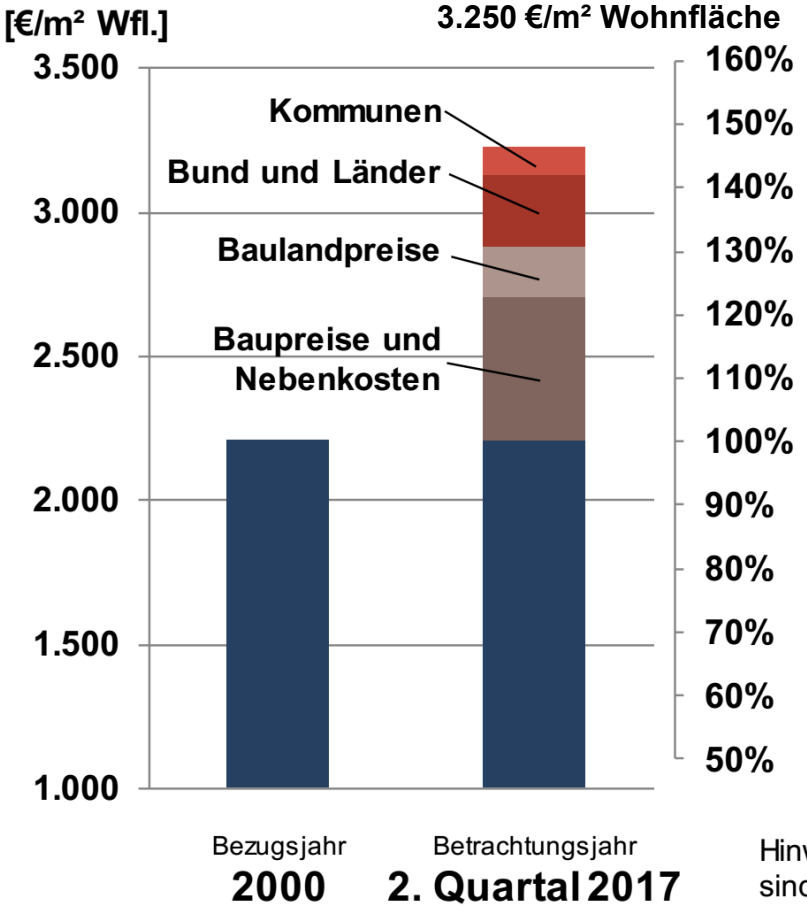
Quelle: AK Oberer Gutachterausschüsse: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

Grundstückspreise bedingen 17 % des Anstiegs der Herstellungskosten seit 2000

Im Schnitt haben sich die Baulandpreise seit 2000 verdoppelt (+108 %) und damit weit stärker verteuert als die Bauwerkskosten (+55 %)

Kostentreiber für den Wohnungsbau

Investitions- bzw. Gesamtkosten von Wohnungsneubauten
in deutschen Großstädten im Median bei rund 3.250 €/m² Wohnfläche



85 €/m² 3,8 %	Vorgaben/Anforderungen **Kommunen**	Besondere Auflagen bei Planverfahren und Gebäudeausführung sowie zusätzliche Abgaben
254 €/m² 11,5 %	Vorgaben/Anforderungen **Bund und Länder**	Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie von technischen Bestimmungen/Normen
168 €/m² 7,6 %	Entwicklung **Baulandpreise**	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauland in Deutschland
502 €/m² 22,7 %	Entwicklung **Baupreise und Nebenkosten**	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauprodukte/ Bauleistungen sowie Nebenkosten in Deutschland
2.209 €/m² 100 %	Bezugsjahr **Gestehungskosten**	Gesamt-/Investitionskosten im Jahr 2000

Hinweis: Zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 2. Quartal 2017 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um rund 28 % angestiegen

Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude

Bildquelle: ARGE-Kiel. Studie Kostentreiber

(Schmerz-)Grenzen des Wachstums

NRW.Bank.Studienwettbewerb „Wachstum in Kooperation“, ubanLab (Hochschule OWL), ISB, Nov. 2017:

- Allein durch Nachverdichtung und Nutzung bestehender Baulandreserven in den Großstädten wird die (notwendige) Größenordnung nicht erreicht werden können.

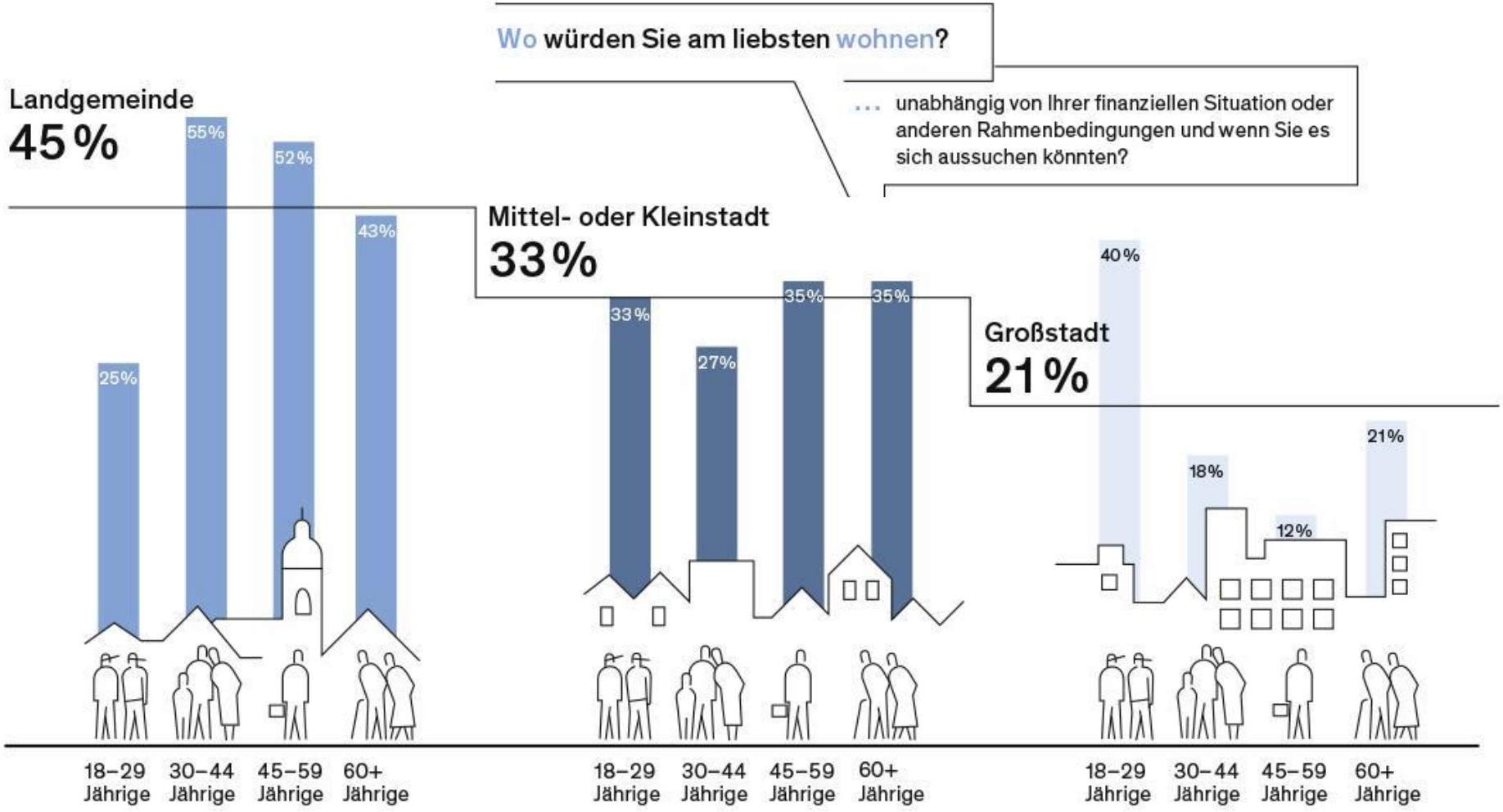
KfW Research, Nr. 188, 13.11.2017:

- In den Ballungsräumen stößt die Mobilisierung von Bauland zunehmend an Grenzen. Das gilt vor allem für die Kernstädte in Höchstpreisregionen wie München oder Frankfurt. Ohne Einbeziehung der Umlandgemeinden werden sich die Engpässe nur unzureichend reduzieren lassen.

Deutsche Bundesbank, Monatsbericht März 2018:

- Deutlich überausgelastete Kapazitäten [im Baugewerbe], hoher Anteil von Großaufträgen – führt nur allmählich zu einer höheren Produktion.

Die große Mehrheit der Deutschen zieht es nicht in die Großstadt



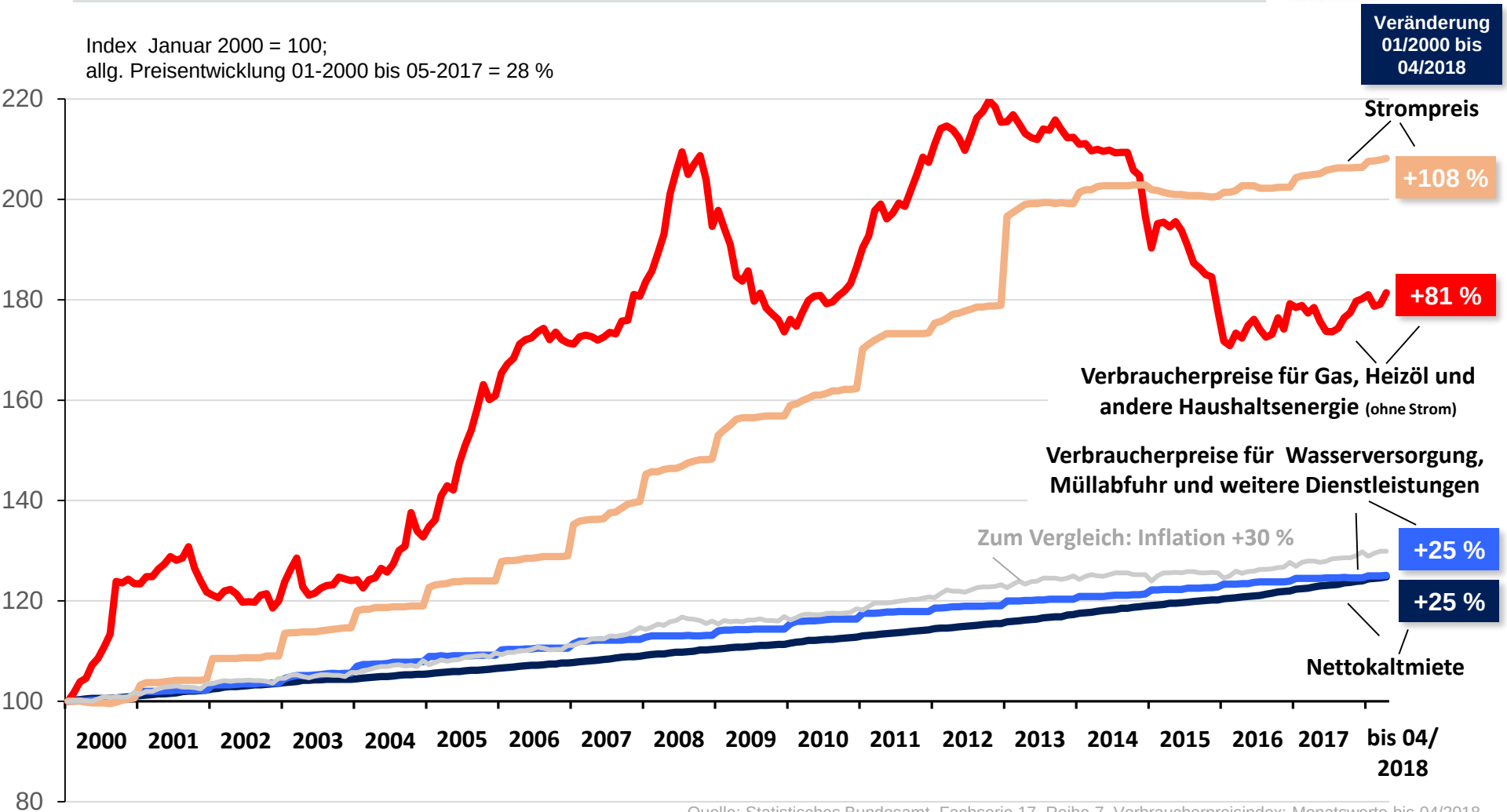
Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

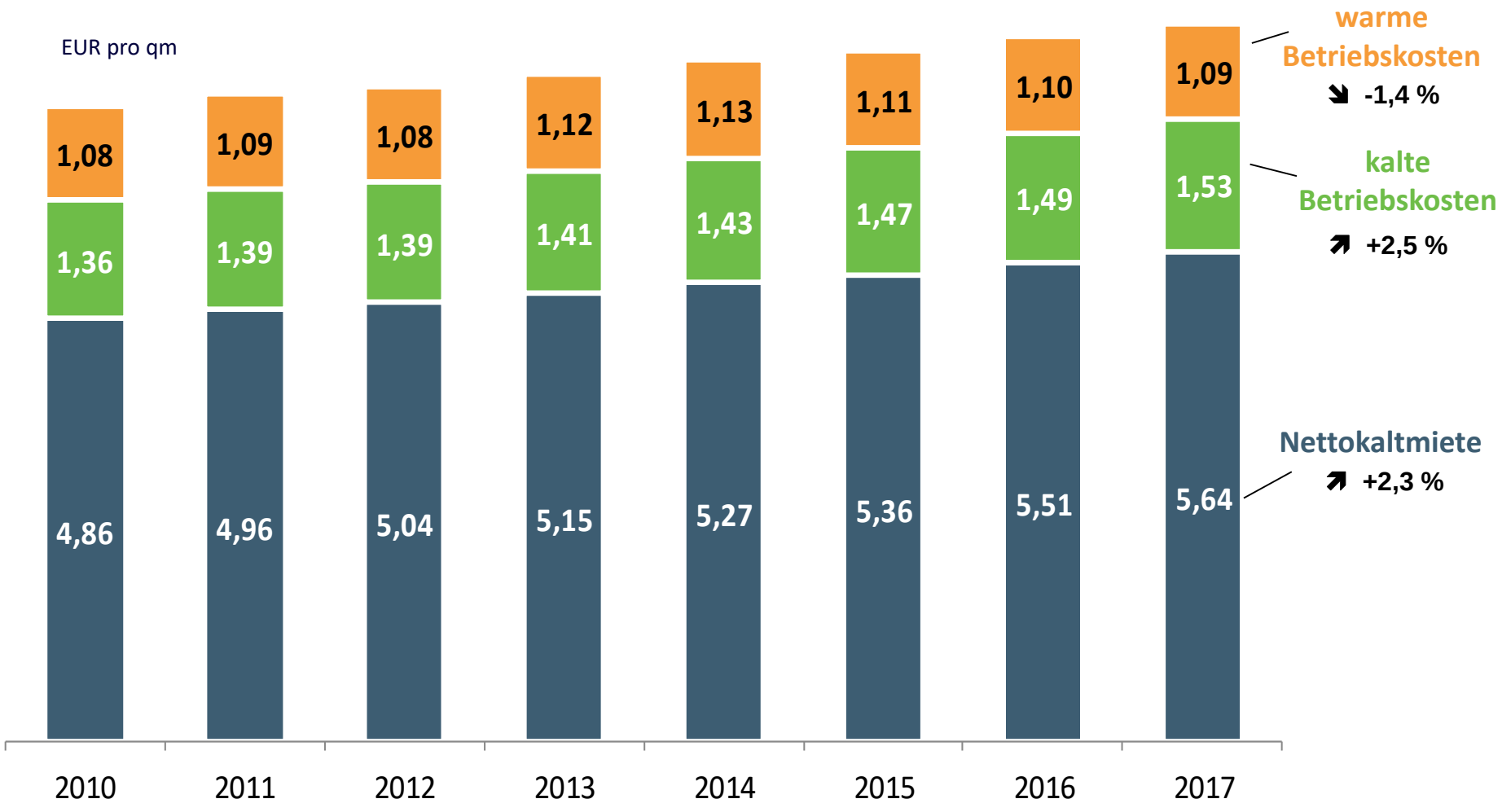
GdW



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 04/2018

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010 – 2017



Mietenniveau bei GdW Unternehmen 2017 fast 20 % unter dem Mietspiegelniveau

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

Mietspiegeldurchschnitt Deutschland

6,78 €/m²

GdW-Mietvorteil

1.109 €/Jahr

rd. 18 % Ersparnis

(80 qm große Wohnung)

5,64 €/m²

Quelle: GdW Jahresstatistik 2017, F+B Mietspiegelindex 2017 Durchschnitt aller Städte mit Mietspiegel, 347 Städte und Gemeinden in Deutschland

Mietvorteil bei GdW-Unternehmen regional

Berlin

Mietspiegel-durchschnitt

6,40 €/m²

GdW-Mietvorteil
390 €/Jahr

GdW

5,94 €/m²

Hamburg

Mietspiegel-durchschnitt

8,39 €/m²

GdW-Mietvorteil
1.650 €/Jahr

GdW

6,42 €/m²

München

Mietspiegel-durchschnitt

10,22 €/m²

GdW-Mietvorteil
2.580 €/Jahr

GdW

7,15 €/m²

Köln

Mietspiegel-durchschnitt

8,43 €/m²

GdW-Mietvorteil
1.750 €/Jahr

GdW

6,34 €/m²

Quelle: GdW Jahresstatistik 2017, F+B Mietspiegelindex 2017 Durchschnitt aller Städte mit Mietspiegel, 347 Städte und Gemeinden in Deutschland

© GdW Schrader – 25.06.2018

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

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2017/2018

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

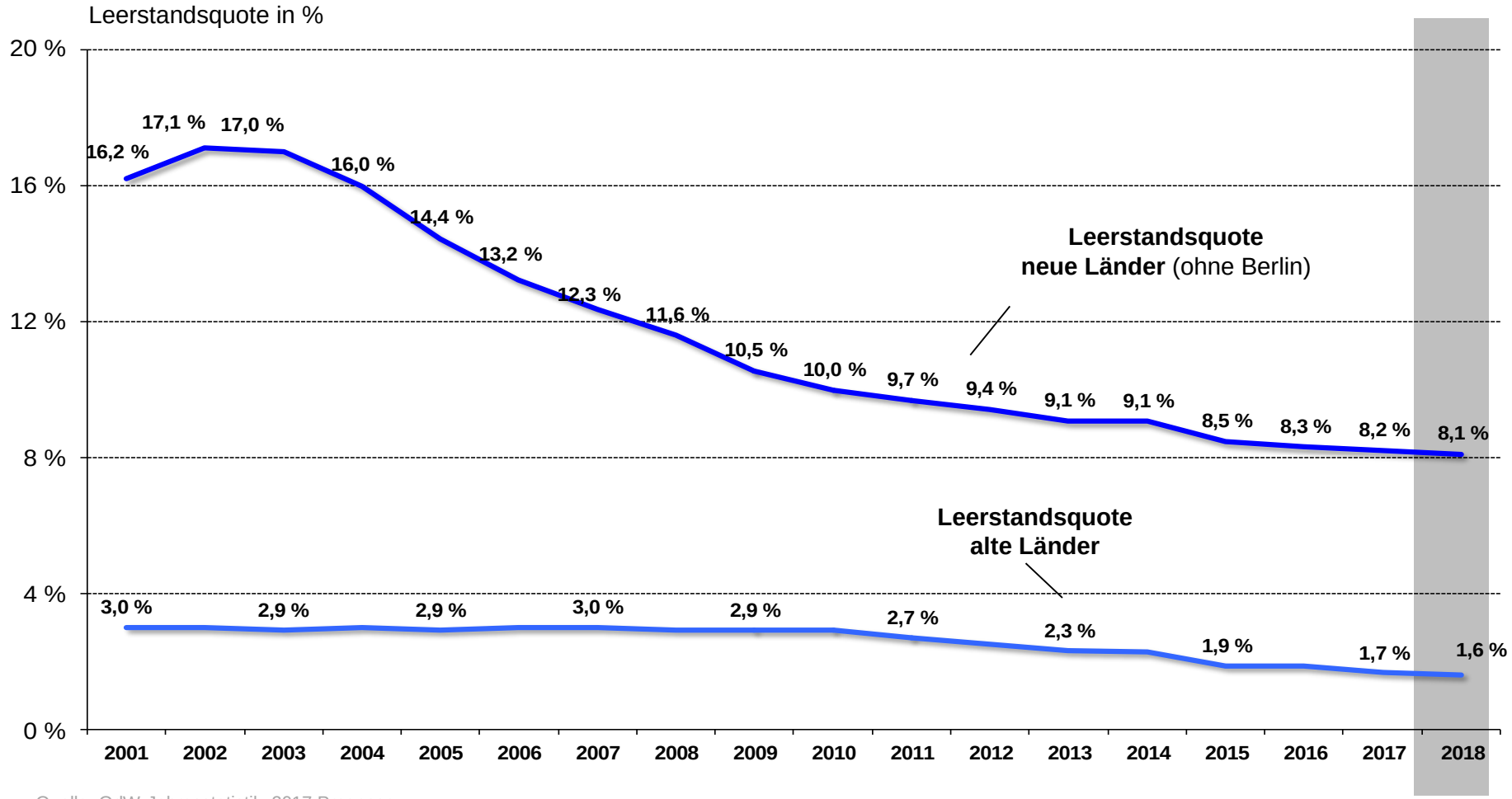
GdW

➔ Leerstand

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Wohnungsleerstand in Ost und West 2001 - 2018

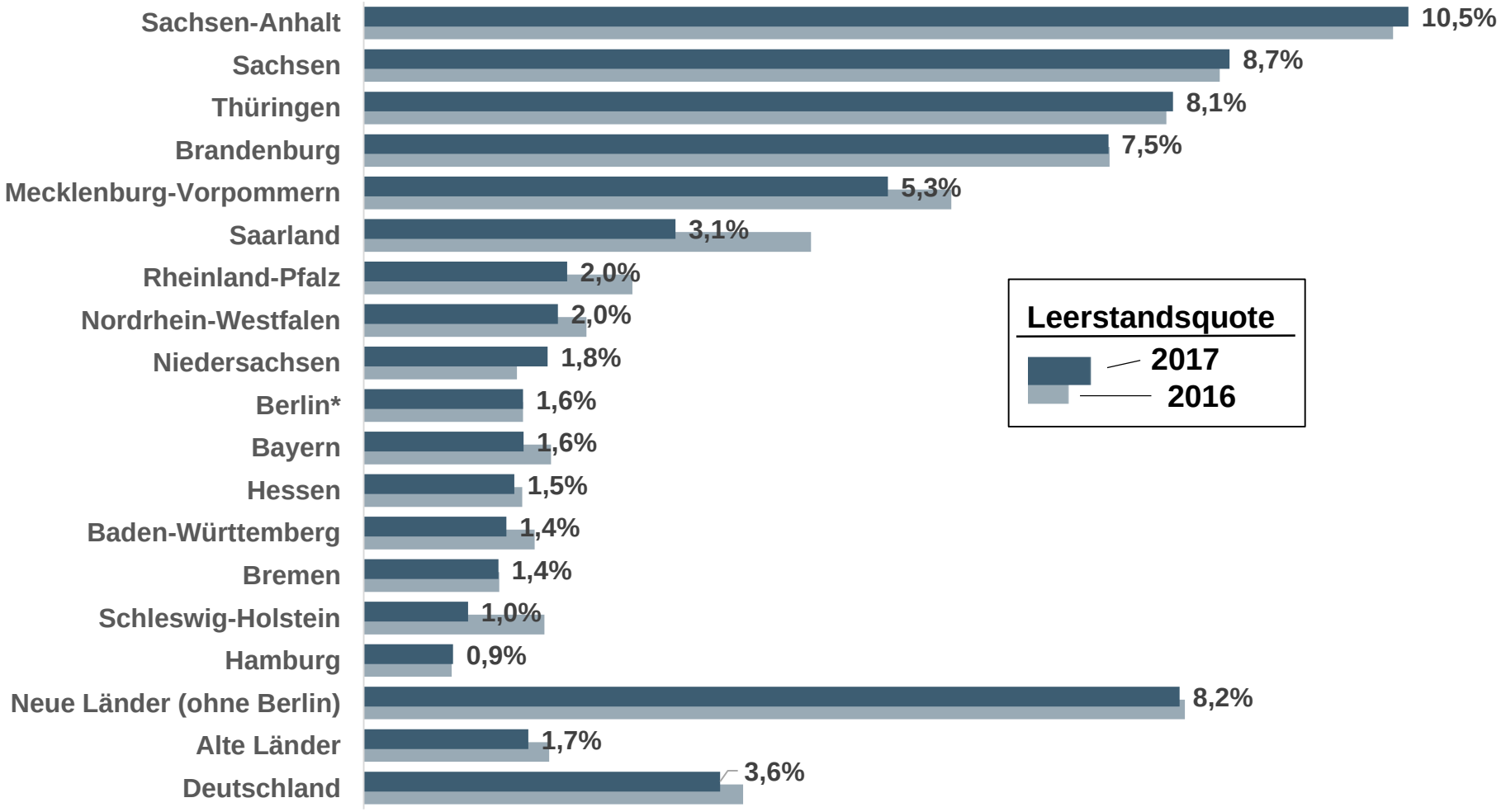
Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der durch den GdW vertretenen Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2017 Prognose

Leerstandsquoten nach Bundesländern 2017

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



*erste Hochrechnung