

# Die Wohnungswirtschaft in Deutschland



GdW Jahres-Pressekonferenz am 17. Juni 2019

## Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019

**Axel Gedaschko**

Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

GdW Jahres-Pressekonferenz am 27. Juni 2018

## Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2017/2018



### Themen:

- ➔ Investitionen
- ➔ Bautätigkeit und Wohnungsbedarf
- ➔ Bestand an Sozialwohnungen
- ➔ Was kostet das Bauen in Deutschland ?
- ➔ Was kostet das Wohnen in Deutschland ?
- ➔ Leerstand
- ➔ Was ist uns das Wohnen wert ?

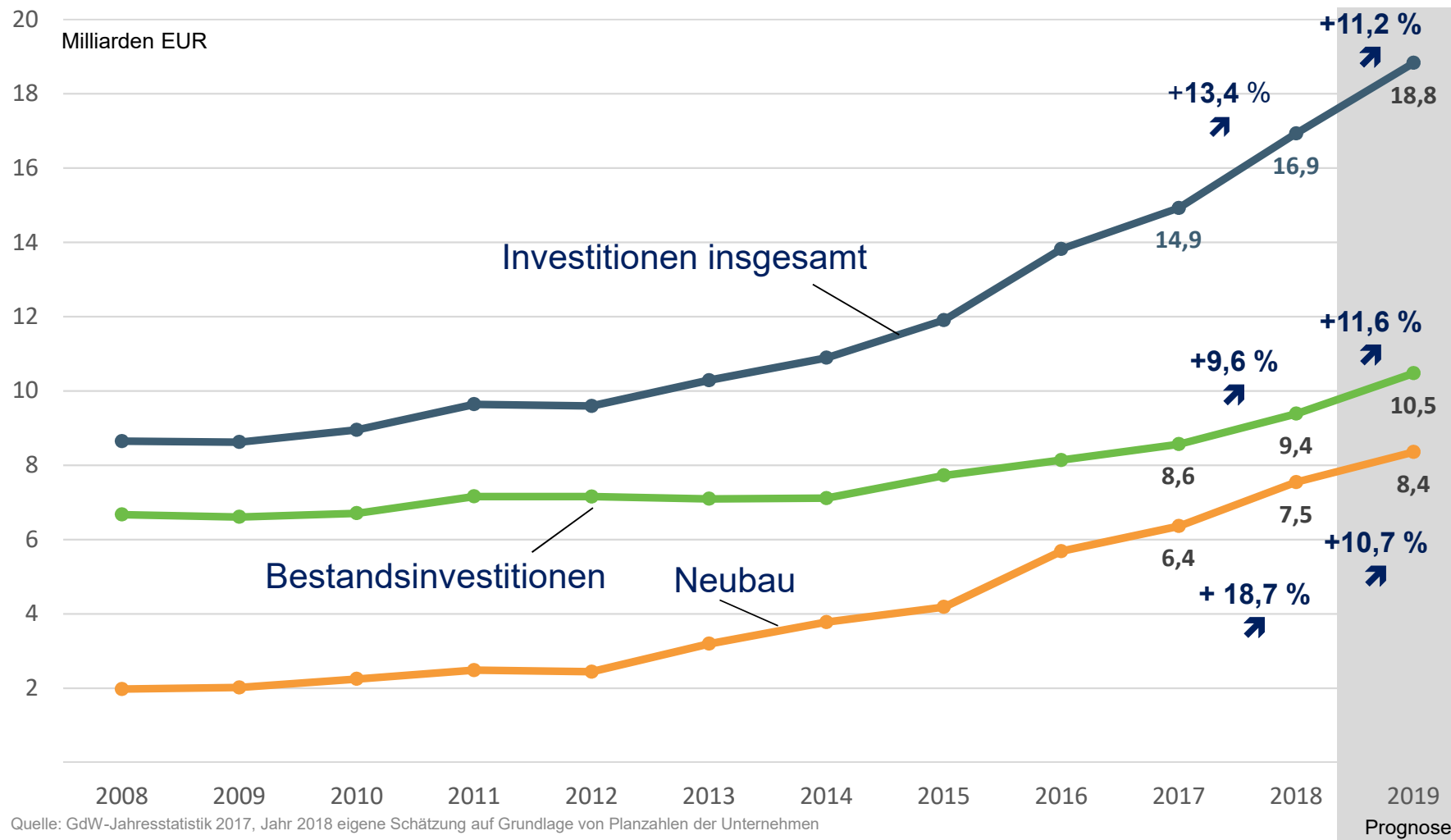
# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019



## ➔ Investitionen

# Entwicklung der Investitionsleistungen 2008 – 2019

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

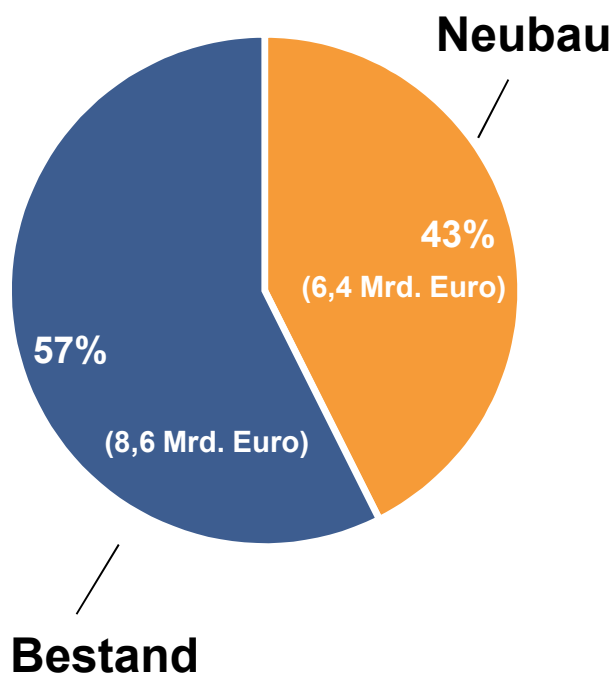


Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017, Jahr 2018 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

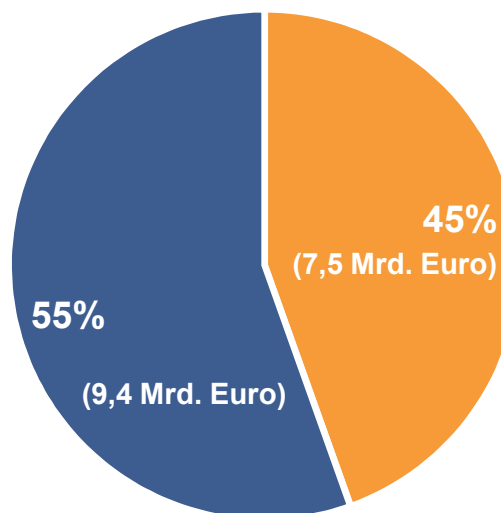
# Anteil Investitionen in Neubau und Bestand

der vom GdW vertretenen Unternehmen

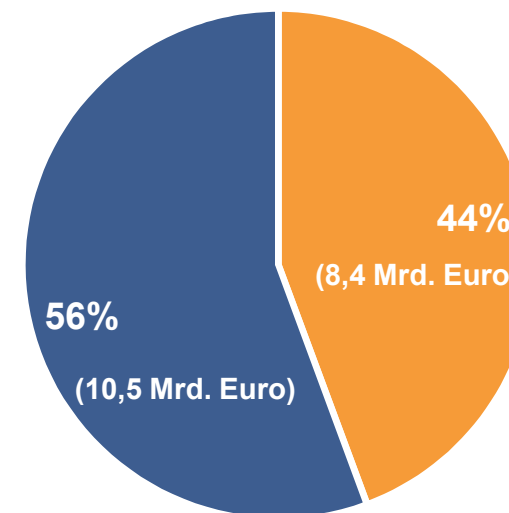
## 2017



## 2018



## 2019



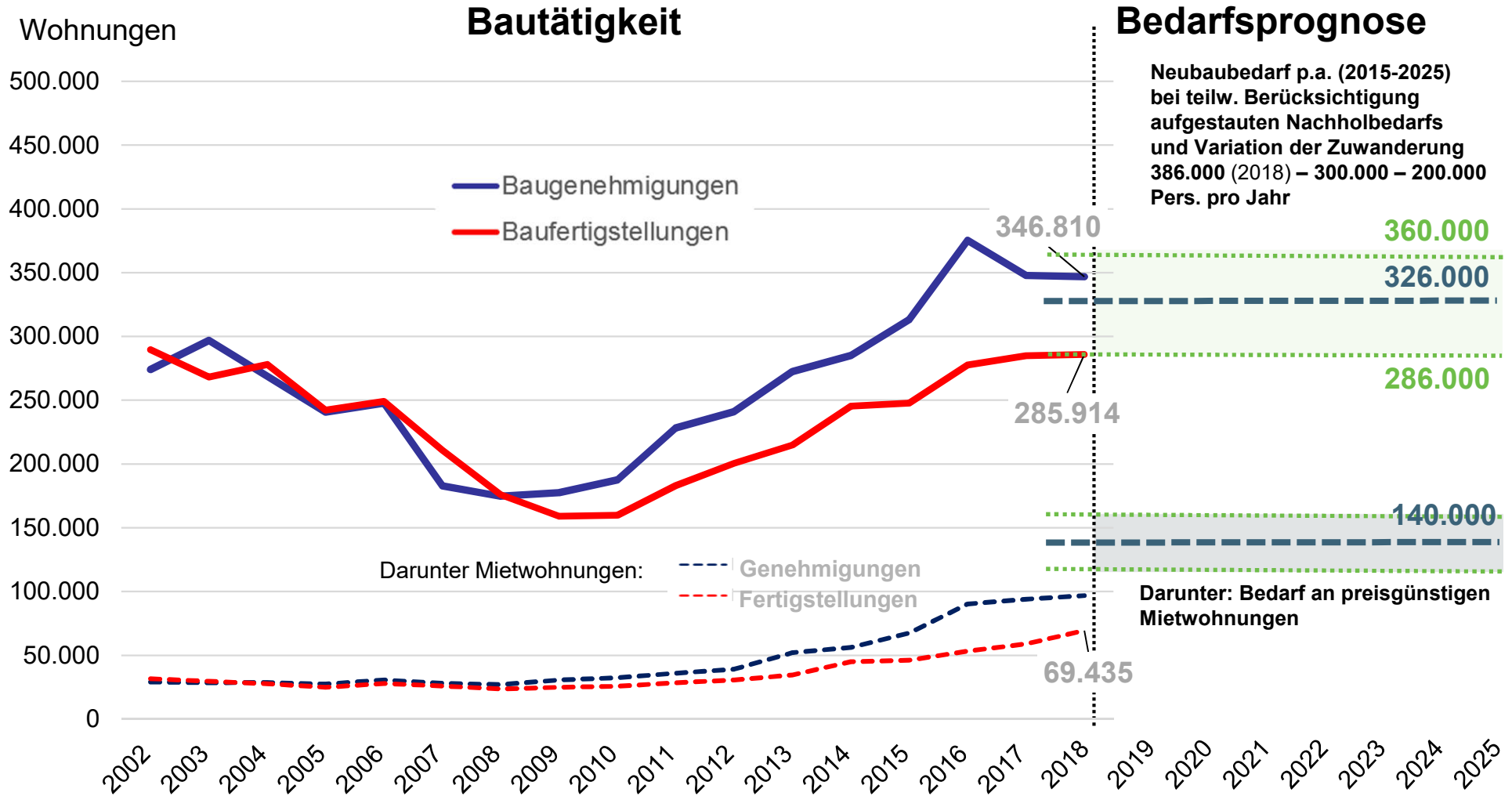
# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019



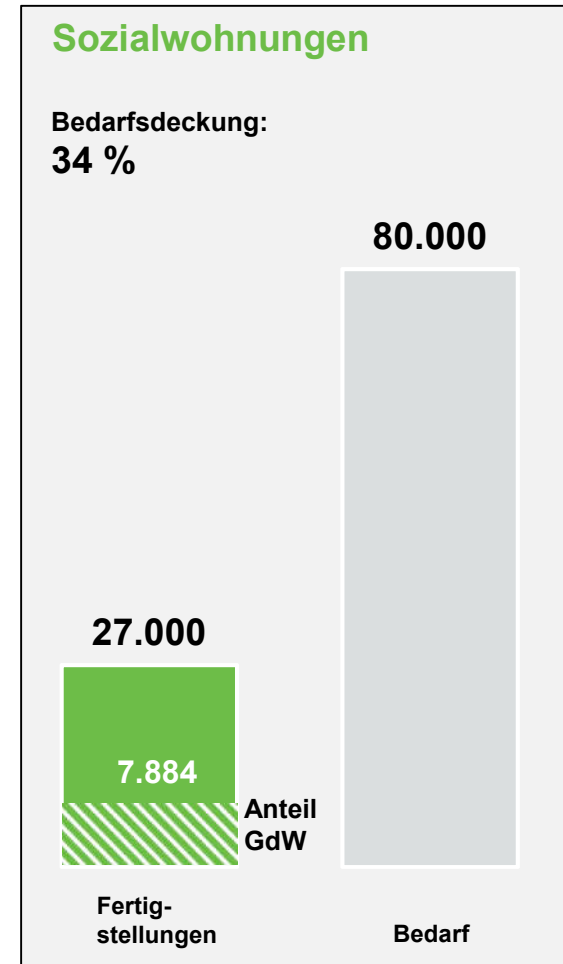
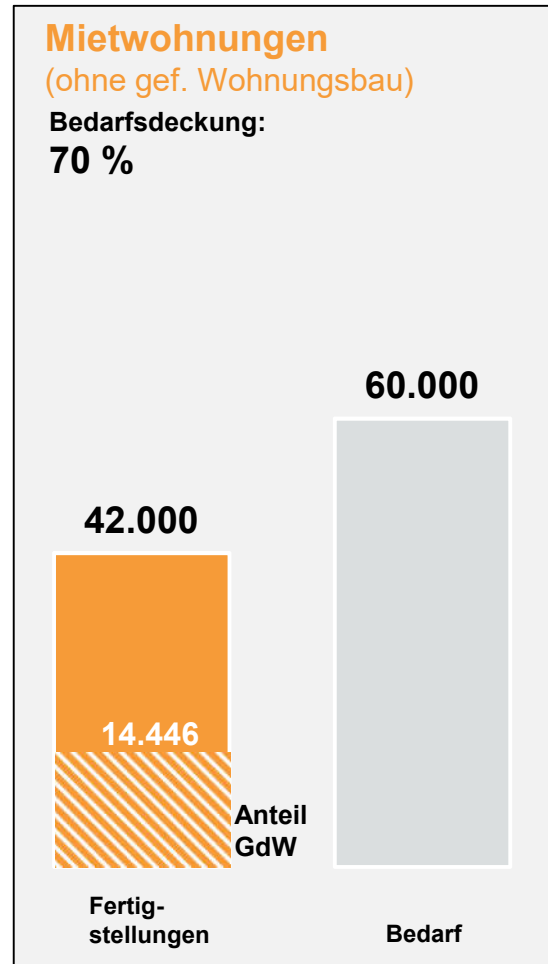
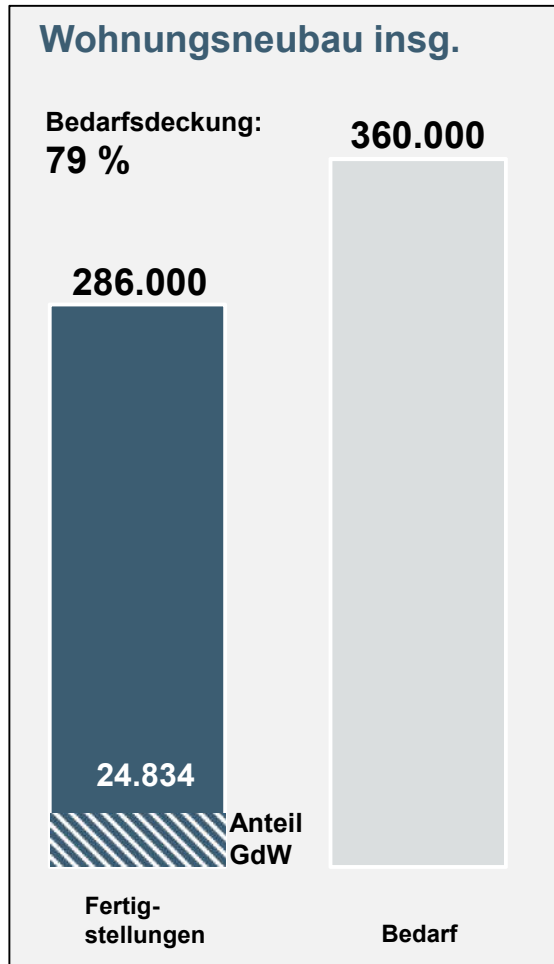
## ➔ Bautätigkeit

# Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



# Wohnungsbau 2018: Bilanz zwischen Bedarf und Realität



# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019

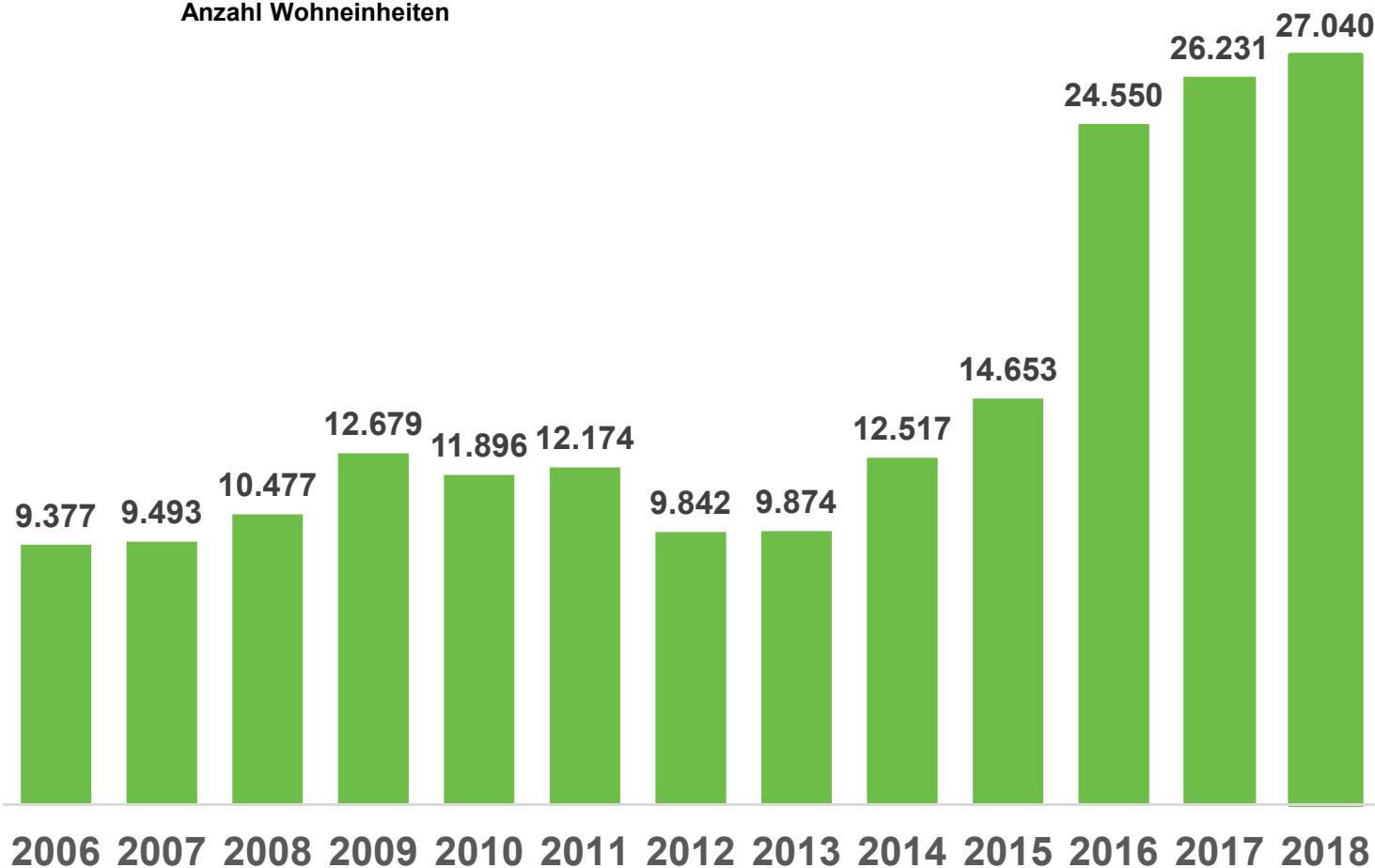


## ➔ Bestand an Sozialwohnungen

# Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland



Anzahl Wohneinheiten

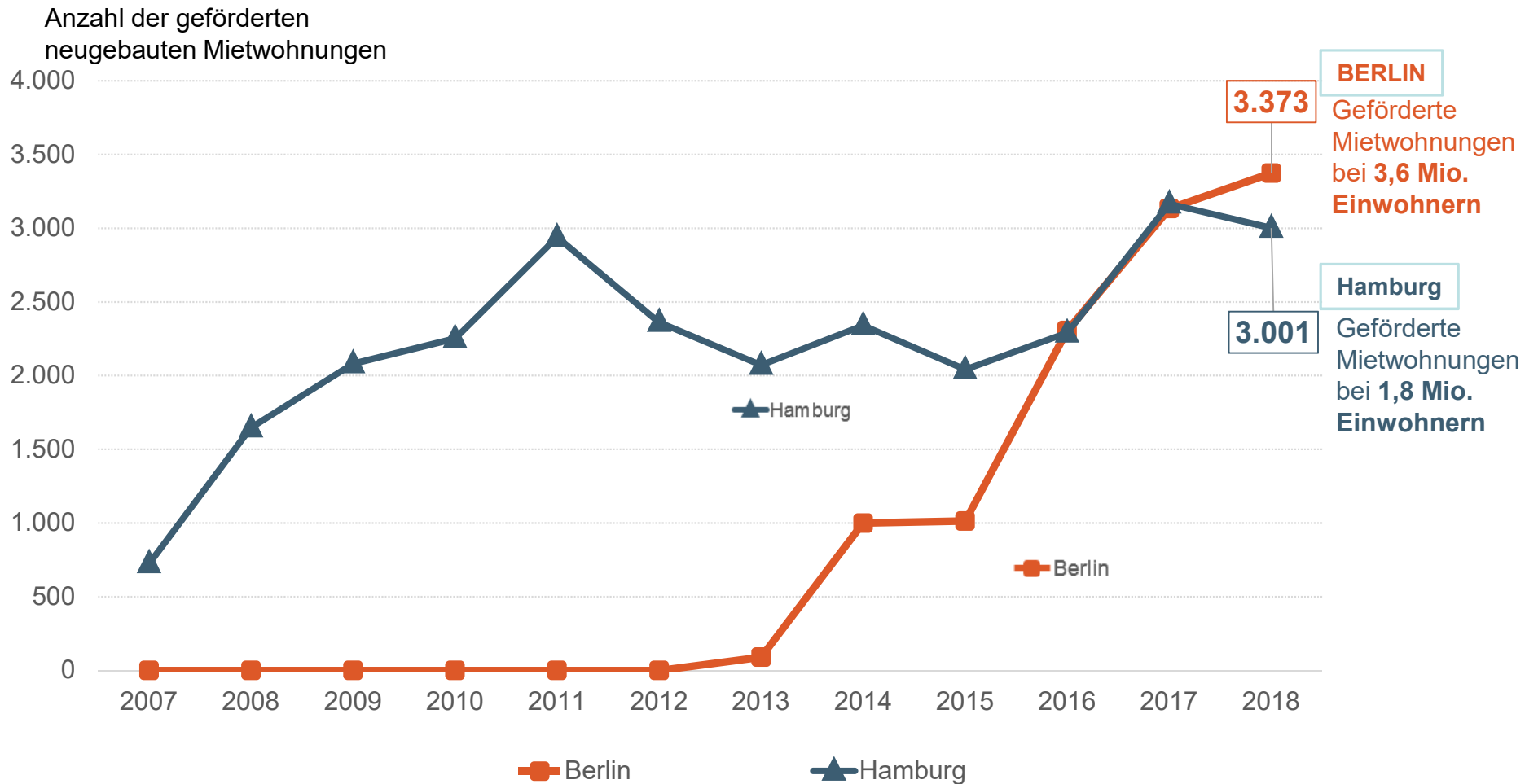


Bindungsauslauf von Mietwohnungen im Zeitraum **2017 bis 2020 ca. 43.000 Mietwohnungen** pro Jahr

Das sind **rd. 172.000 Mietwohnungen** bis 2020 und damit mehr als seit 2008 bis heute gebaut wurden

# Viele Jahre zu wenig Neubau von geförderten Mietwohnungen 2007 – 2018

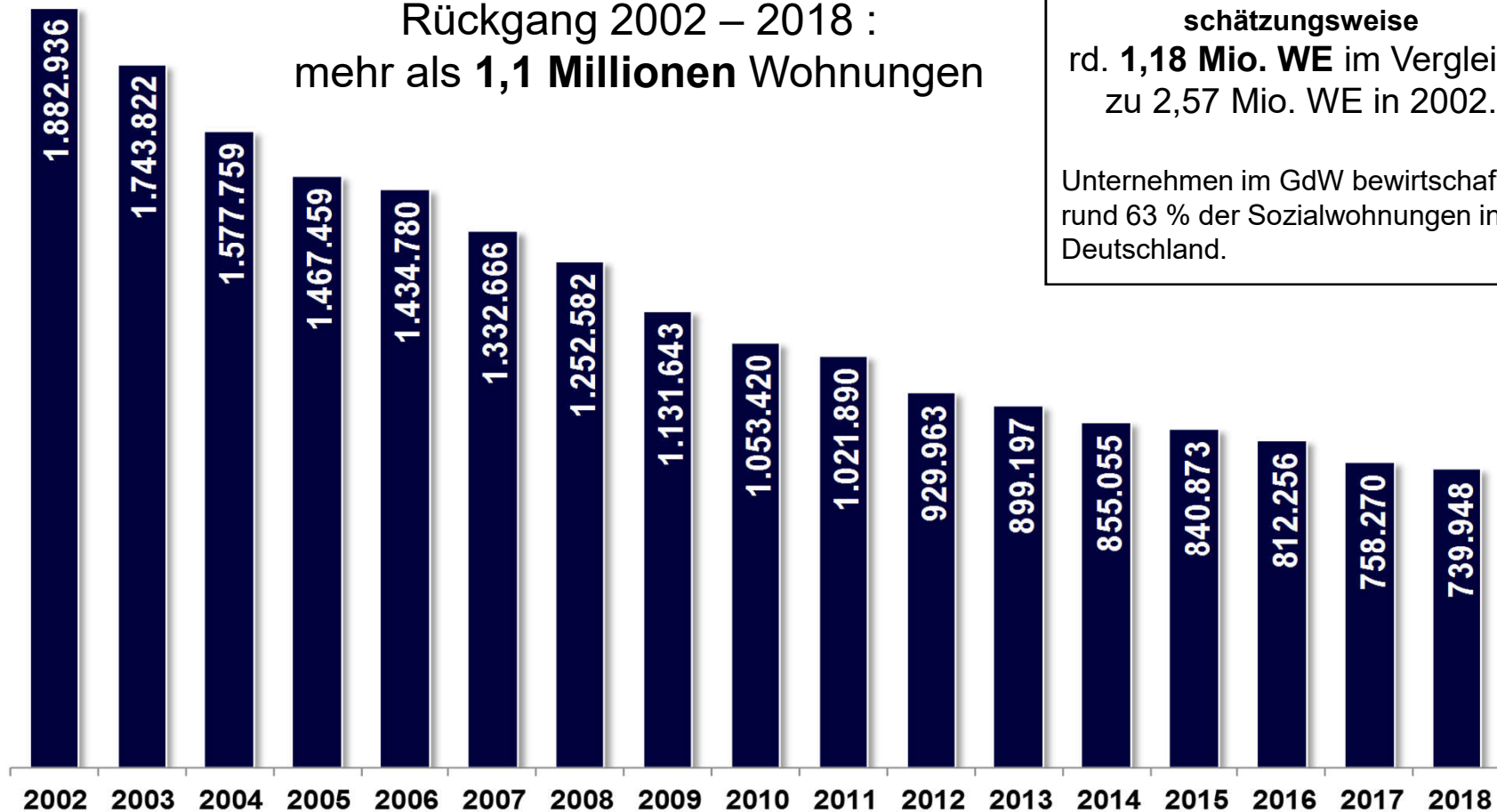
Berlin und Hamburg im Vergleich



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

Mio. Wohnungen

Rückgang 2002 – 2018 :  
mehr als **1,1 Millionen** Wohnungen



## Gesamtbestand 2018

schätzungsweise

rd. **1,18 Mio. WE** im Vergleich  
zu 2,57 Mio. WE in 2002.

Unternehmen im GdW bewirtschaften  
rund 63 % der Sozialwohnungen in  
Deutschland.

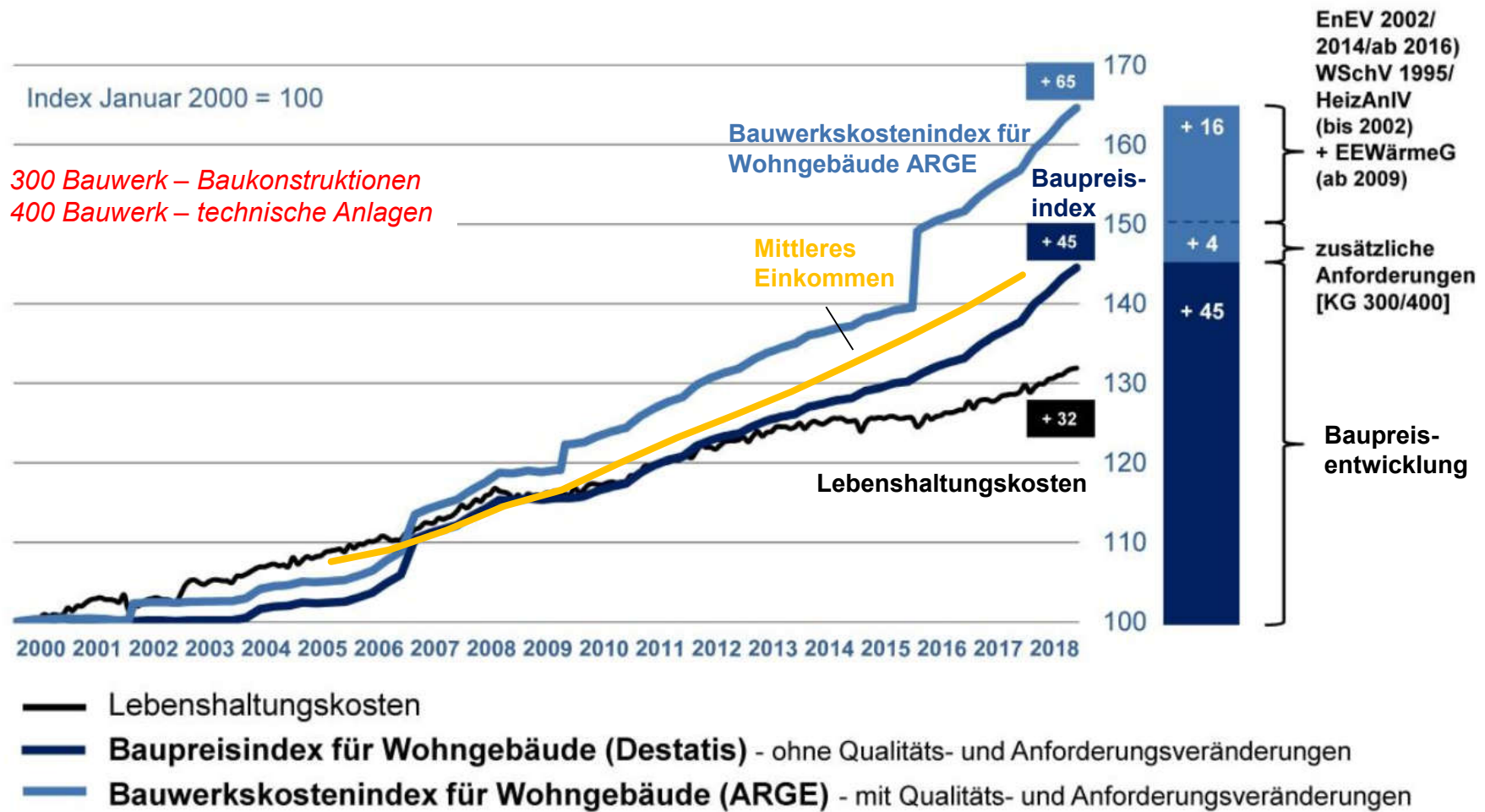
# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019



## ➔ **Was kostet das Bauen ?**

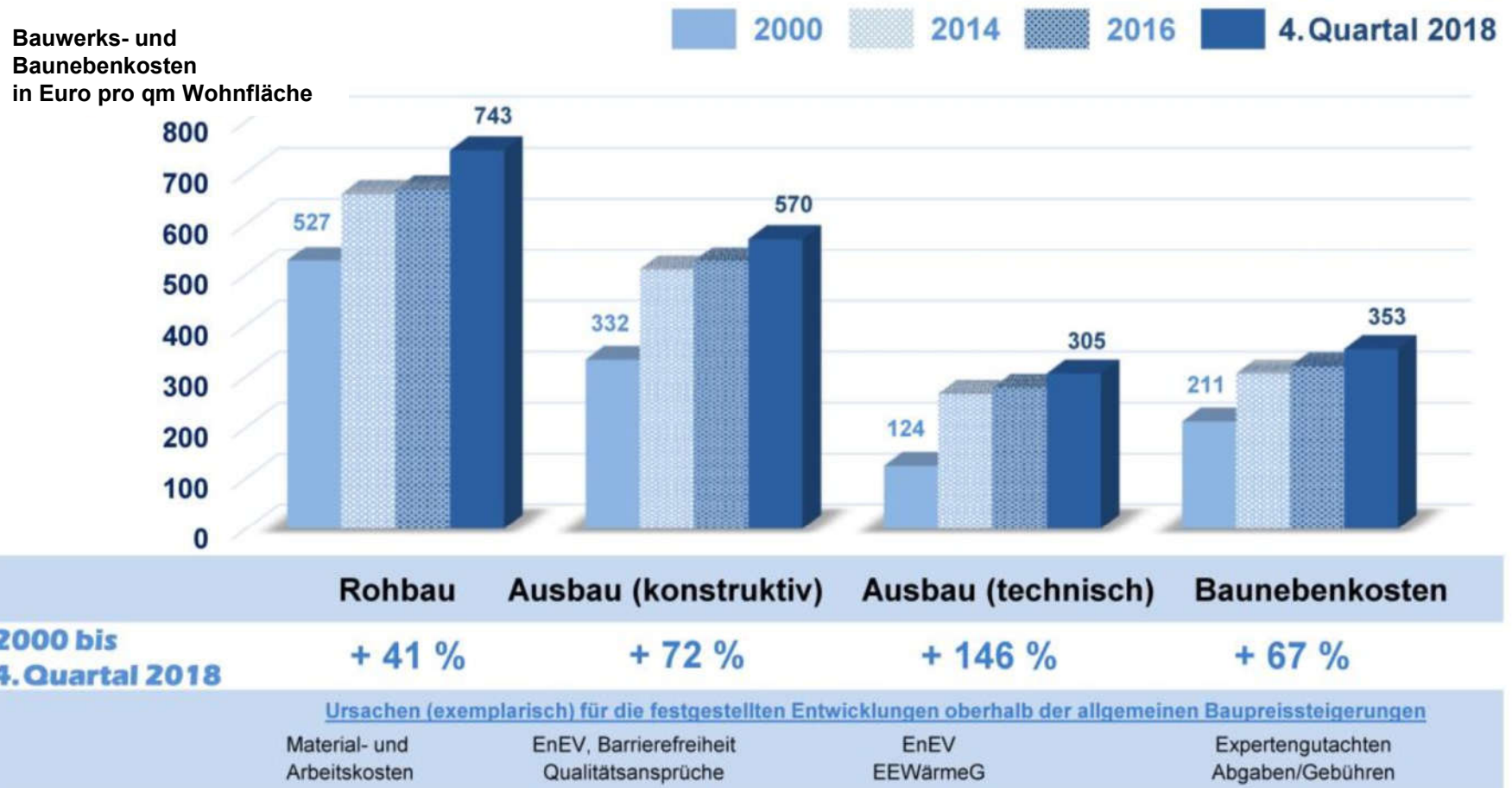
- **Baukosten, Baupreise und Grundstückspreise**

# Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Mehrfamilienhäuser) 2000 - 2018



# Stärkste Kostenentwicklung im technischen und im konstruktiven Ausbau

(Kostentreiber: Energieeffizienz, EnEV, EEWärmeG, Barrierefreiheit sowie veränderte Qualitätsansprüche im Wohnungsbau)



# Bauen so teuer wie lange nicht mehr: Kapazitätsengpässe schlagen sich in Baupreisen nieder

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



## Ende '18/Anfang '19: + 4,8 % höchster Anstieg der Baupreise in zwölf Jahren

### Rohbauarbeiten an Wohngebäuden + 5,6 %

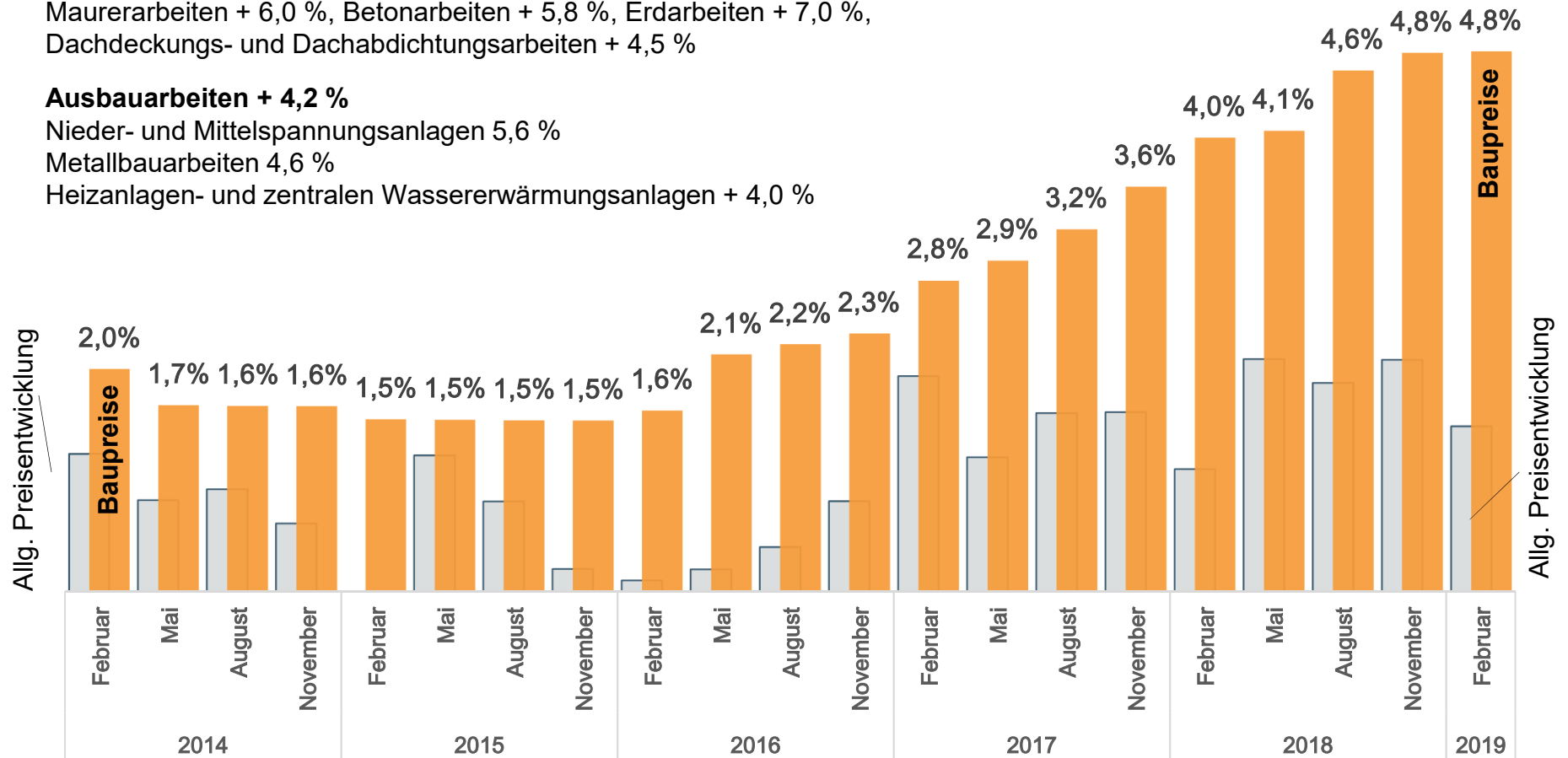
Maurerarbeiten + 6,0 %, Betonarbeiten + 5,8 %, Erdarbeiten + 7,0 %, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten + 4,5 %

### Ausbauarbeiten + 4,2 %

Nieder- und Mittelspannungsanlagen 5,6 %

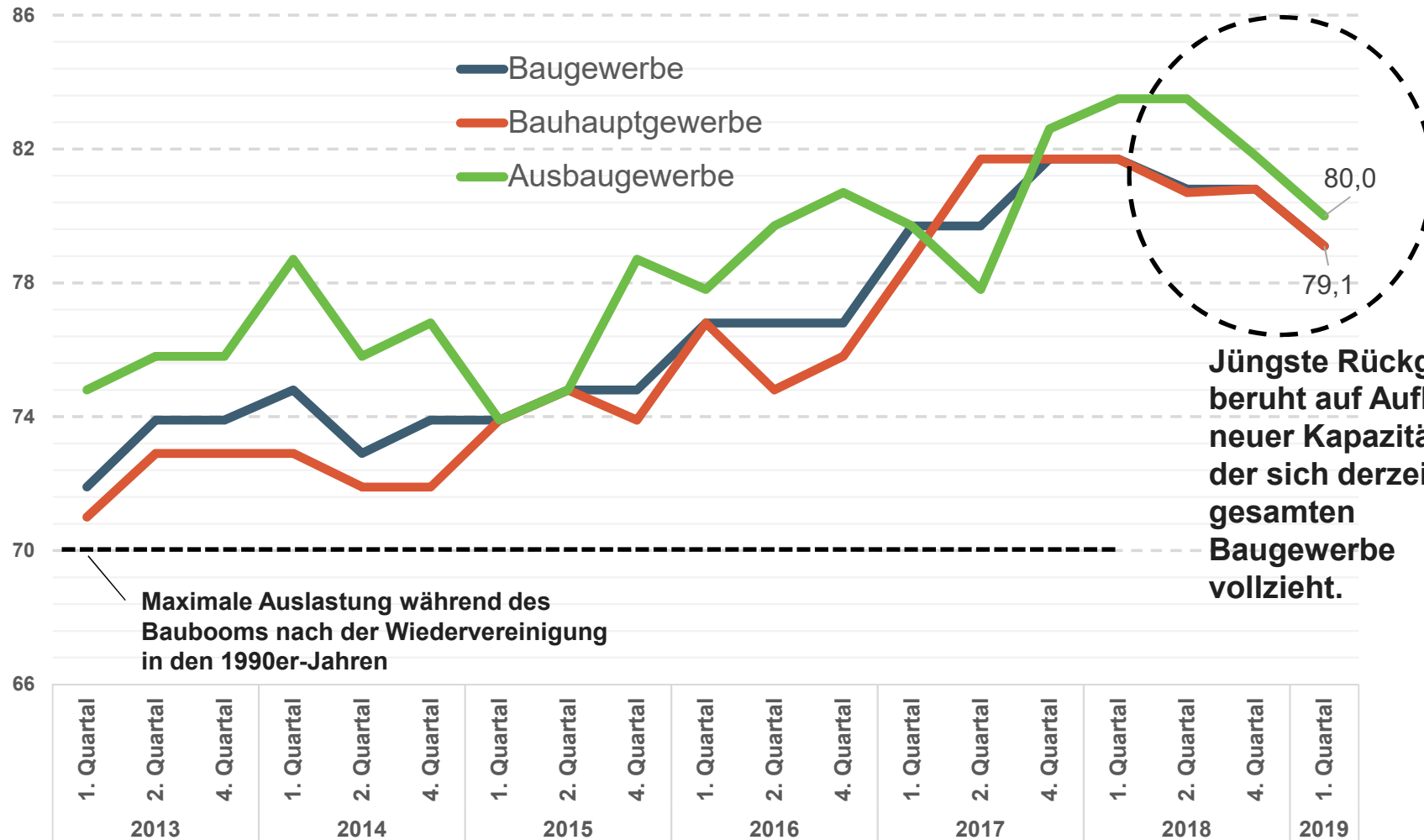
Metallbauarbeiten 4,6 %

Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen + 4,0 %



# Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft ist höher als im Bauboom der Nachwendezeit

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



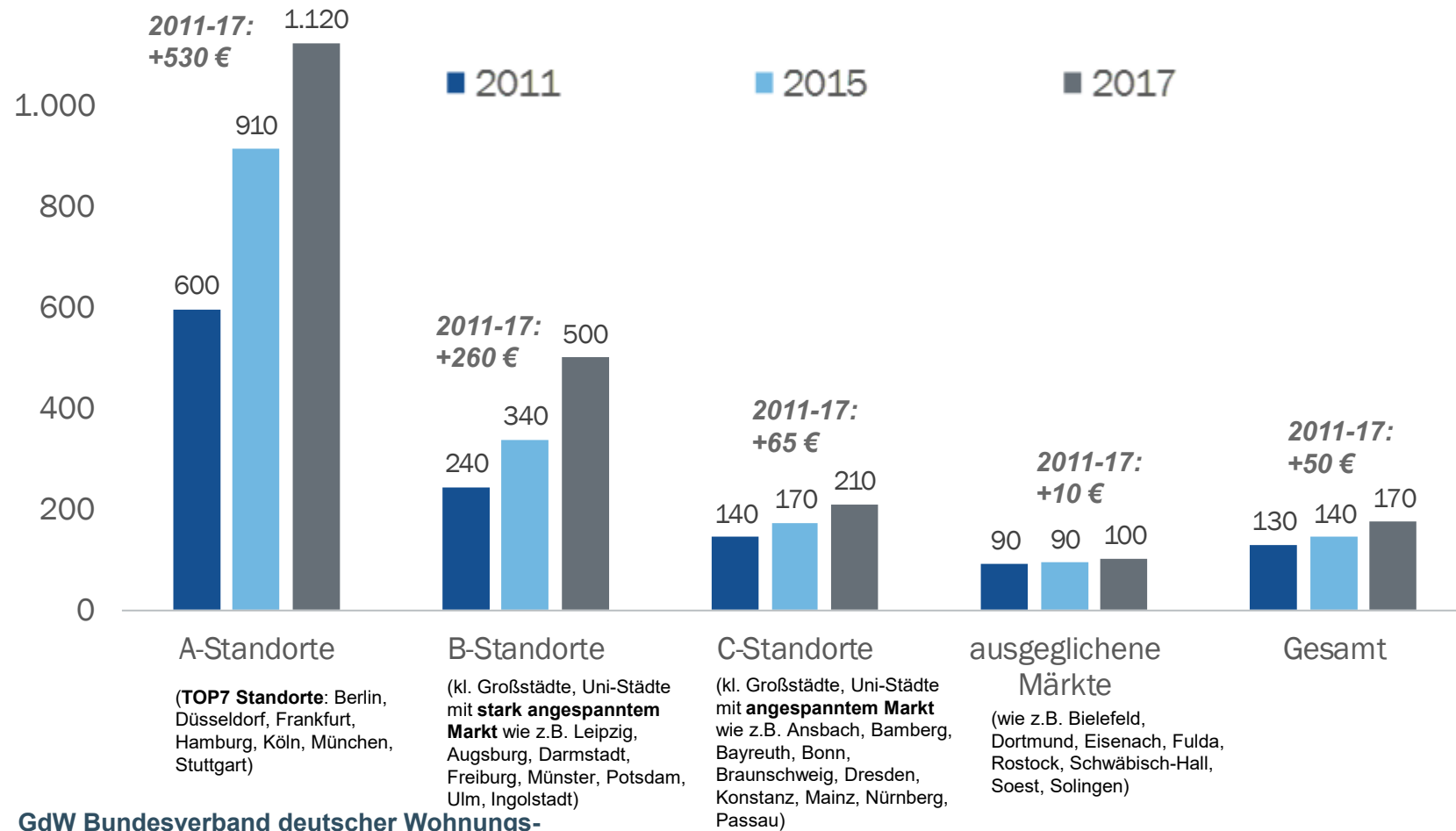
**Jüngste Rückgang beruht auf Aufbau neuer Kapazitäten, der sich derzeit im gesamten Baugewerbe vollzieht.**

Maximale Auslastung während des Baubooms nach der Wiedervereinigung in den 1990er-Jahren

# Bauland wird teuer – vor allem in den Großstädten



## Durchschnittliche Baulandpreise in den Wohnungsmarktregionen 2011, 2015, 2017 (in €/m<sup>2</sup>)

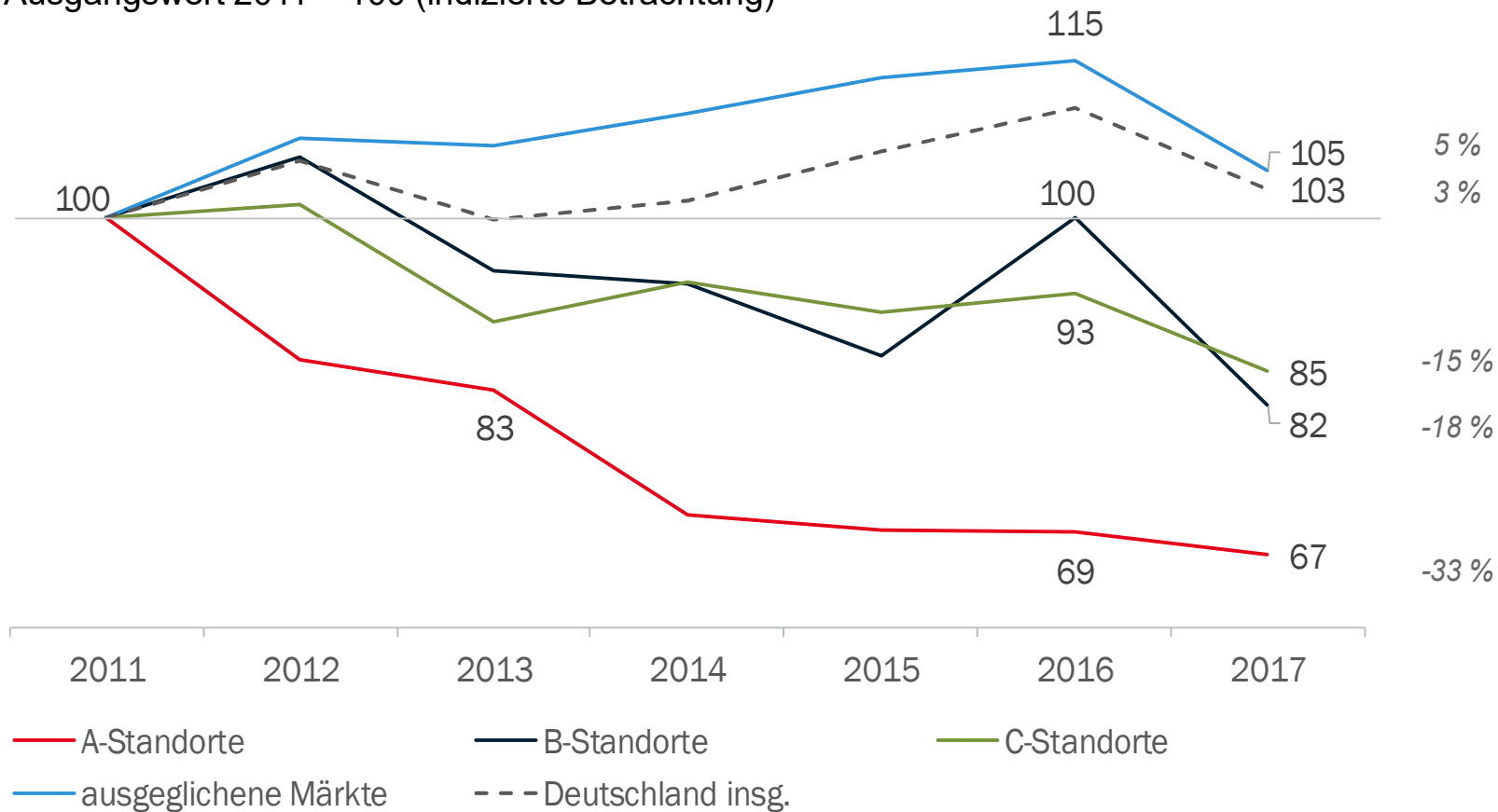


# Bauland in den Metropolen wird rar



**Entwicklung der Veräußerungsfälle für baureifes Land in den verschiedenen Wohnungsmarktreionen in Deutschland 2011-2017**  
 Ausgangswert 2011 = 100 (indizierte Betrachtung)

Rel. Entwicklung  
 2011-17 in %:



# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019



## ➔ Was kostet das Wohnen ?

- Mieten und Betriebskosten

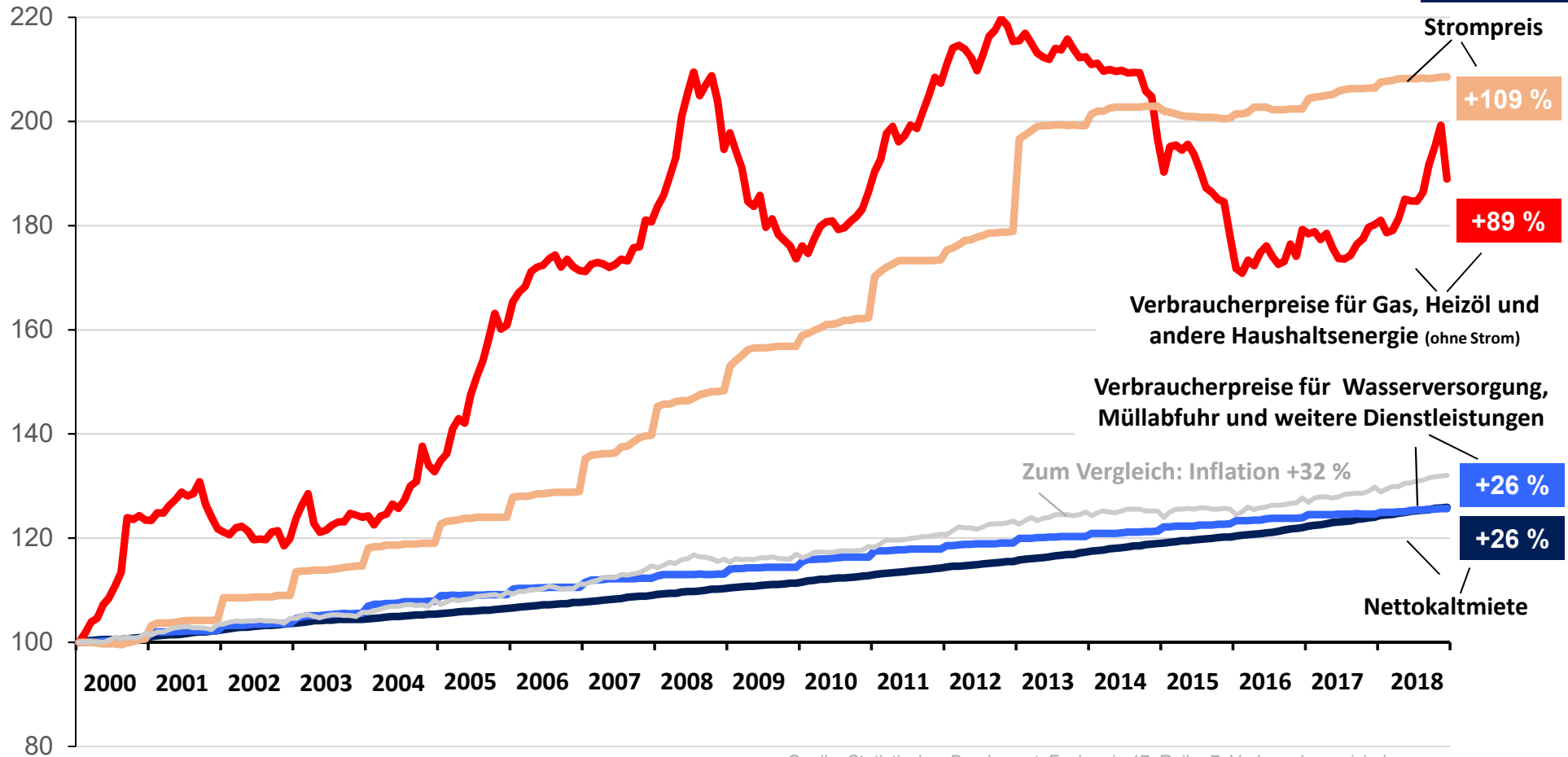
# Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



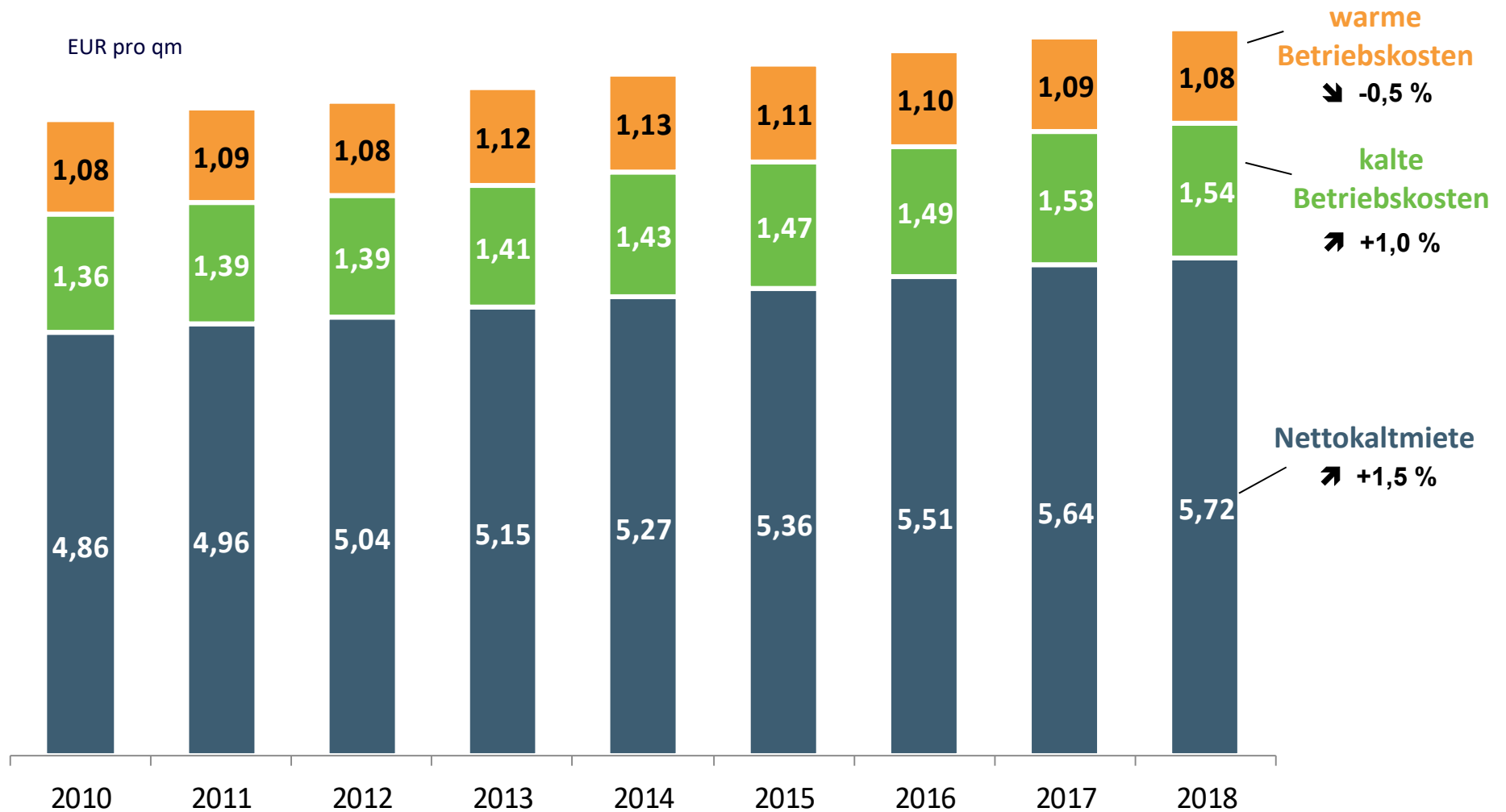
Index Januar 2000 = 100;  
allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 12-2018 = 32 %

Veränderung  
01/2000 bis  
12/2018



# Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010 – 2018



# Mietvorteil bei GdW-Unternehmen regional

Vergleich von Angebotsmieten aus Inseraten und Mittelwert der jeweiligen Mietspiegel mit den Durchschnittsmieten der GdW Unternehmen 2018



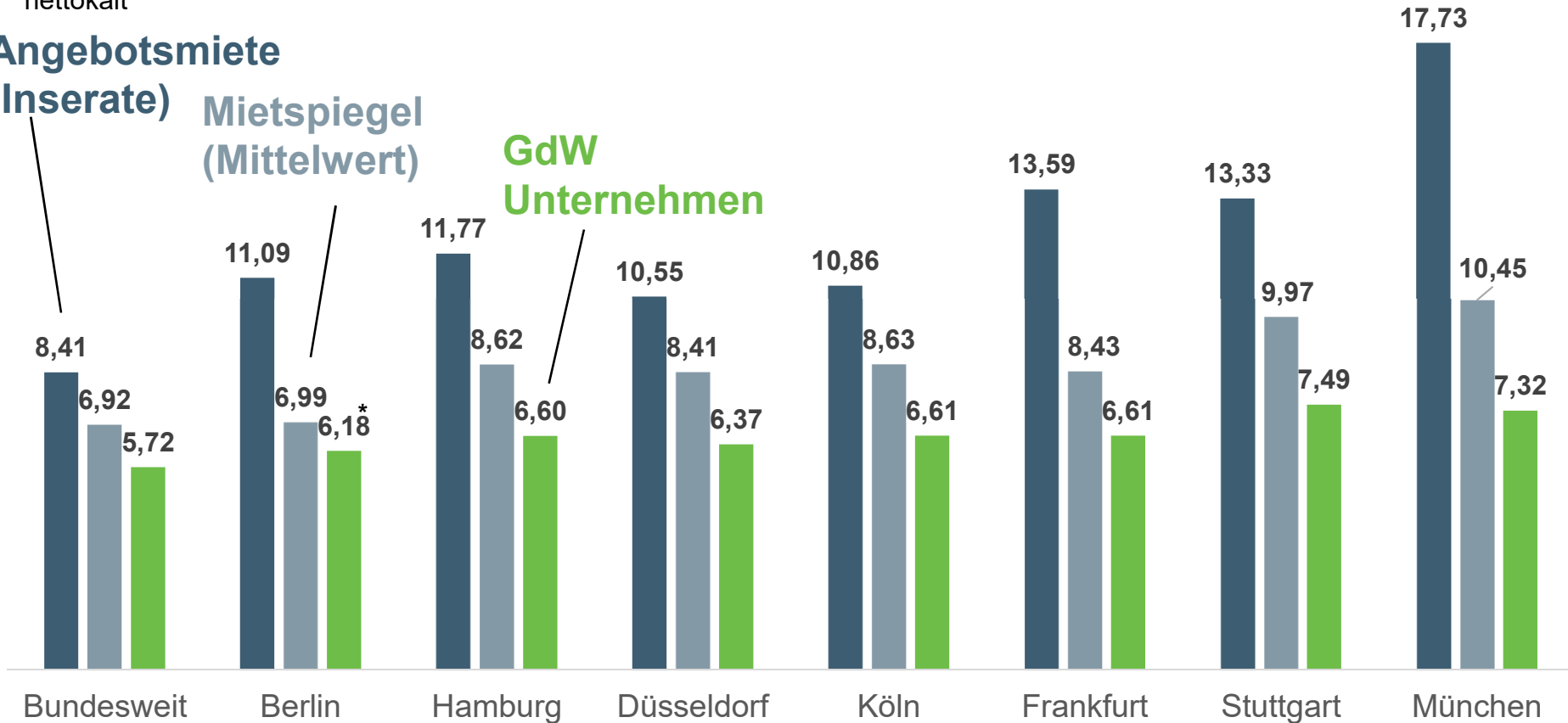
in Euro/qm  
nettokalt

**Angebotsmiete**

**(Inserate)**

**Mietspiegel**  
**(Mittelwert)**

**GdW**  
**Unternehmen**



\* Hochrechnung

Quelle: GdW-Jahresstatistik, BBSR Wohnungsmarktbeobachtung basierend auf IND-Immodaten; F+B Mietspiegelindex ; Stand 2018

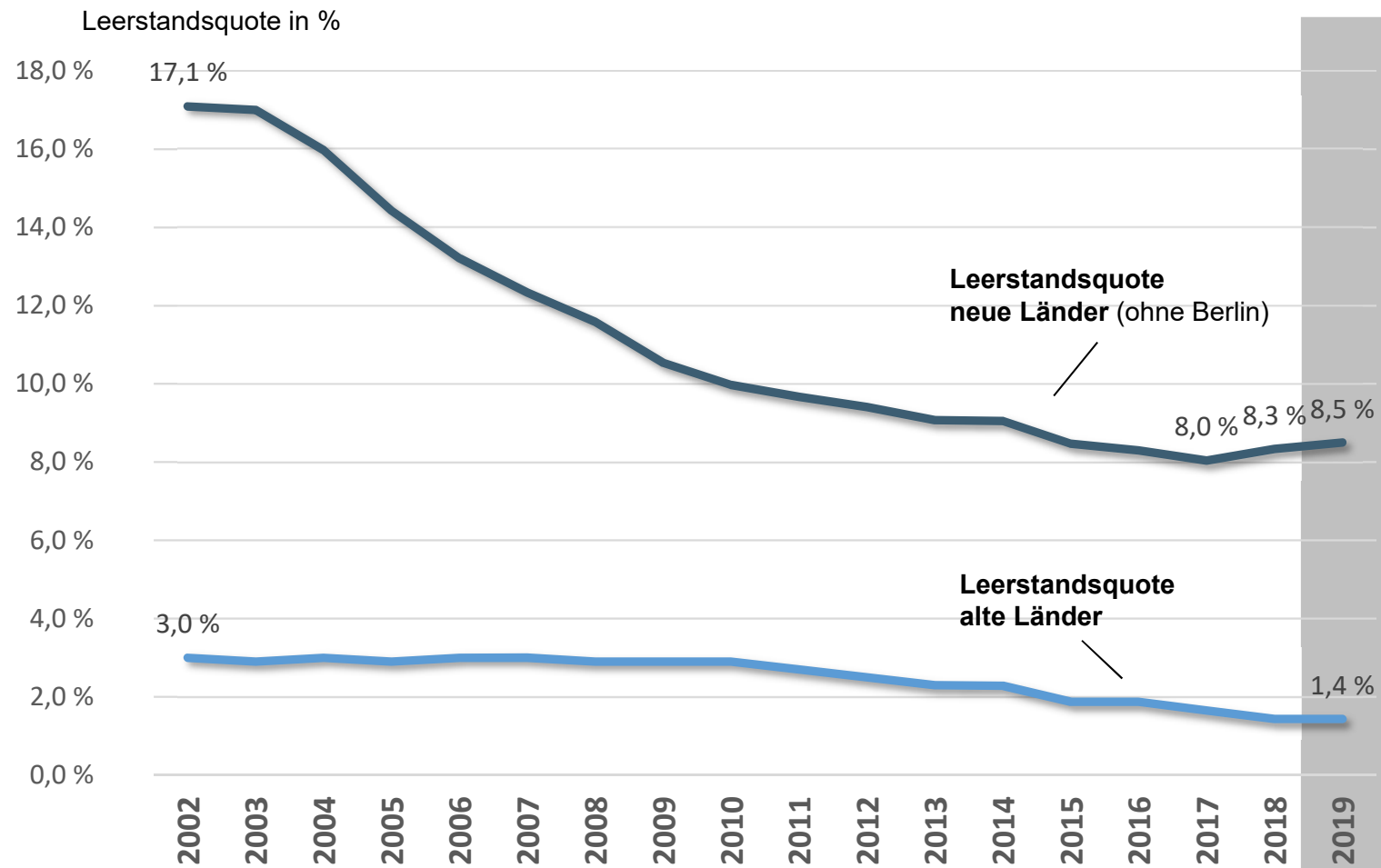
# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019



## ➔ Leerstand

# Wohnungsleerstand in Ost und West 2002 - 2019

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



Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2019 Prognose

Prognose

# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019



**➔ Was ist uns das Wohnen wert?**

# „Was ist uns das Wohnen wert?“

Vielfältige Herausforderungen –  
gesamtgesellschaftlicher Konsens notwendig

## Handlungsfelder eines New Deal in der Wohnungspolitik

Klimaschutzziele/  
Energiewende

180 bzw.  
390 Mrd. €

Altersgerechter Umbau

61,5 Mrd.  
€

Digitalisierung

67,7 Mrd. €

Quartiersentwicklung/  
Stadtumbau

Mehr als  
19,7 Mrd. €

Bezahlbarer  
Wohnungsneubau

bis  
120 Mrd. €

Instandsetzung und  
Sanierungswelle

117 Mrd. €

# Vielfältige Herausforderungen – Klimaschutzziele / Energiewende

Mehrinvestitionen Wohn- und Nichtwohngebäude – Zusätzlich zum Referenzszenario



## Klimaschutzziele/Energiewende

- Unrentierliche Mehrinvestitionen in Gebäude (mit MWSt, nicht diskontiert) ab sofort: 18 bis 39 Mrd. € p.a.<sup>1</sup>
- Heutige Energieeffizienz- Investitionen: ca. 52 Mrd. € p.a. brutto<sup>2</sup>
- Es steht eine Erhöhung der Investitionen in den Gebäudebestand um 50 % bevor und diese Investitionen sind nicht wirtschaftlich!

**18 bzw. 39  
Mrd. €/Jahr\***

**Kumuliert 180  
bzw. 390 Mrd. €\*\***

\*Unterer Wert: minus 80%, Technologiemix-Szenario.  
Oberer Wert minus 95 % Elektrifizierungs-Szenario.  
Jeweils 1990 bis 2050 und für die gesamte Volkswirtschaft.

\*\*Kumulierte unrentierliche Investitionen für 10 Jahre bis 2030

### Quellen:

<sup>1</sup> Leitstudie integrierte Energiewende. Gutachterbericht von ewi Energy Research & Scenarios gGmbH. Juni 2018. und Klimapfade für Deutschland. Studie von BCC und Prognos im Auftrag des BDI. Januar 2018. Die Leitstudie gibt Nettowerte an, hier wurde die MWSt. addiert.

<sup>2</sup> Daten für 2014: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2016: Struktur der Bestandsmaßnahmen im Hochbau. Die Studie gibt die Investitionskosten einschließlich MWSt. an.

# Österreichisches Modell im Vergleich

Wollte man den Wohnungsbau wie in Österreich fördern,  
müsste Deutschland mind. 18,6 Mrd. € investieren.

Zum Vergleich – Einnahmen in Deutschland aus dem Solidaritätszuschlag 2017: Rund 18 Mrd. €.

	Soziale Wohnraumförderung	Wohnungsbau- förderung je Einwohner	1 % des Einkommens	Durchschnittliche Kaltmiete 2017
<b>Deutschland</b>	1,97 Mrd. € 0,06 % des BIP*	23,8 €/Einwohner	13,7 Mrd. € <sup>1</sup>	5,81 €/qm <sup>3</sup> (Deutschland) 6,39 €/qm (Berlin)
<b>Österreich</b>	1,98 Mrd. € 0,5 % des BIP**	224,7 €/Einwohner	1,1 Mrd. € <sup>2</sup>	5,60 €/qm <sup>4</sup> (Österreich) 5,68 €/qm (Wien)

\* Gesamtes Volumen 2017 der Wohnraumförderung von Bund und Ländern (Zinssubvention und Zuschüsse): 1,96684 Mrd. €, BIP 2017: 3.263,4 Mrd. €

\*\* Wohnbauförderung 2017: 1,982 Mrd. € (Objektförderung Sanierung und Neubau), BIP 2017: 369,9 Mrd. €

<sup>1</sup> Bruttolöhne: 1.369,5 Mrd. € in Deutschland insgesamt (VGR 2017, ohne Sozialbeiträge der Arbeitgeber)

<sup>2</sup> Rund 1,1 Mrd. € Wohnbauförderungsbeitrag in Österreich – überwiegend aus der 1952 eingeführten "Wohnbauförderungsbeitrag", 1 % der Lohn- bzw. Gehaltssumme, jeweils zur Hälfte von Arbeitgeber und Arbeitnehmer getragen.

<sup>3</sup> Durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) deutschlandweit 2017 (Berlin: Bestandsmieten)

<sup>4</sup> Durchschnittlicher Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) in Österreich 2017. Enthalten ist immer auch die Umsatzsteuer von 10 %, die in Österreich im Unterschied zu Deutschland bei Mieten anfällt.

# Mietendeckel oder „Karriere einer radikalen Idee



- 🗑️ **Mietendeckel zuerst Thema in Berlin – dann auch in München, Frankfurt oder Hamburg**
- 🗑️ **Ziel eines Mietendeckels: Atempause für Mieter etwa durch Einfrieren der Miete.**

## **Mietendeckel schaden dem Wohnungsbau:**

Mietendeckel machen es weniger attraktiv neue Wohnungen zu bauen - ausgerechnet in einer Zeit, in der Neubau notwendig ist.

## **Mietendeckel schützen die, die eine Wohnung haben –auch Mieter von Luxuswohnungen:**

Nach dem Gießkannenprinzip werden auch diejenigen Mieter geschützt, die sich Luxuswohnungen leisten können – die richtige Antwort war etwa die Anhebung des Wohngelds.

## **Einfache und populäre Lösungen helfen nicht**

Es fehlt ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz, Maßnahmen zu Stärkung des ländlichen Raums und Maßnahmen zur Senkung der Baukosten. Hier war der GdW mit dem seriellen und modularen Bauen Vorreiter.

# Plumpen Populismus überwinden:

[www.weiterdenken-statt-enteignen.de](http://www.weiterdenken-statt-enteignen.de)

## Weiterdenken statt Enteignen.

### Hintergründe Argumente Positionen

Gut informiert für die Diskussion und die Meinungsbildung:  
Hier finden Sie Positionen, Fakten und Materialien rund um die  
Enteignungsthematik auf einen Klick.

#### Verfassungsrechtliche Position

Prof. Dr. Helge Sodan  
→ [Kurzfassung \(PDF\)](#)  
→ [Langfassung \(PDF\)](#)

#### Verbandsposition BBU

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.  
→ [Presseinfo \(PDF\)](#)

#### Verbandsposition GdW

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V.  
→ [GdW Kompakt \(PDF\)](#)

▶ 62 % höhere  
Landesschulden für Berlin



▶ das 15-fache des Berliner  
Investitionshaushalts 2019 –  
kein Ausbau von:



Öffentlicher Nahverkehr  
Polizei Sicherheit  
Schule Bildung



Kita Betreuung  
Gesundheit Krankenhäuser

# Gedankenspiel zur „Enteignungsdebatte“: Was ließe sich mit 36 Milliarden Euro alternativ erreichen.

- ▶ 3,6 x Finanzierung der CO<sub>2</sub>-Neutralität für ganz Berlin



- ▶ Kostenloser Austausch aller in Berlin gemeldeter Autos gegen E-Autos



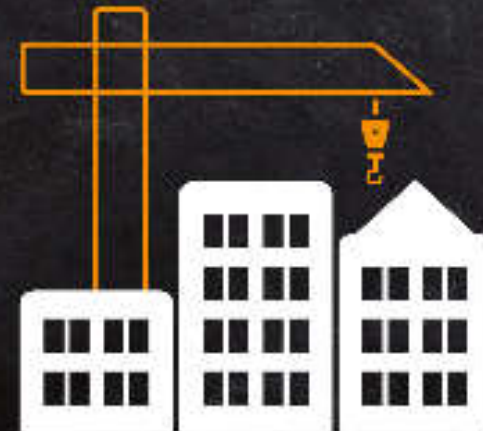
- ▶ 47 Jahre kostenloses WLAN für alle Haushalte in Berlin



- ▶ 34 Jahre kostenloser ÖPNV für alle Berliner\*innen



- ▶ 300.000 geförderte neue Sozialwohnungen zu 6,50 Euro/m<sup>2</sup>



**GdW – Die Wohnungswirtschaft in Deutschland**

**Vielen Dank für Ihren Besuch!**



***Es gibt 82 Millionen  
Gründe dafür, dass  
es uns gibt.***

[wohnungswirtschaft.de](http://wohnungswirtschaft.de)

**Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland**



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

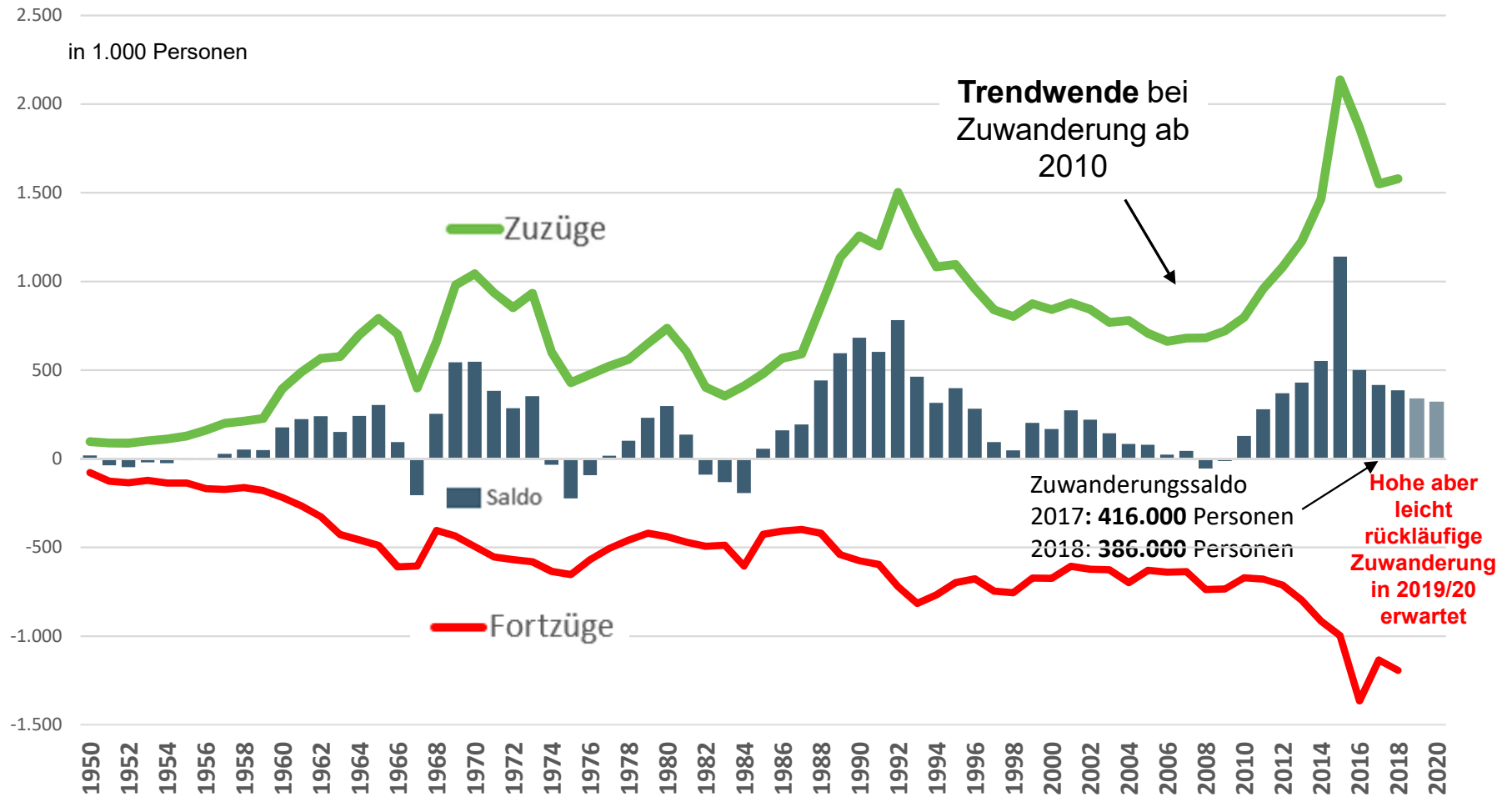
# Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019



## Nachrichtlich: Ergänzungen

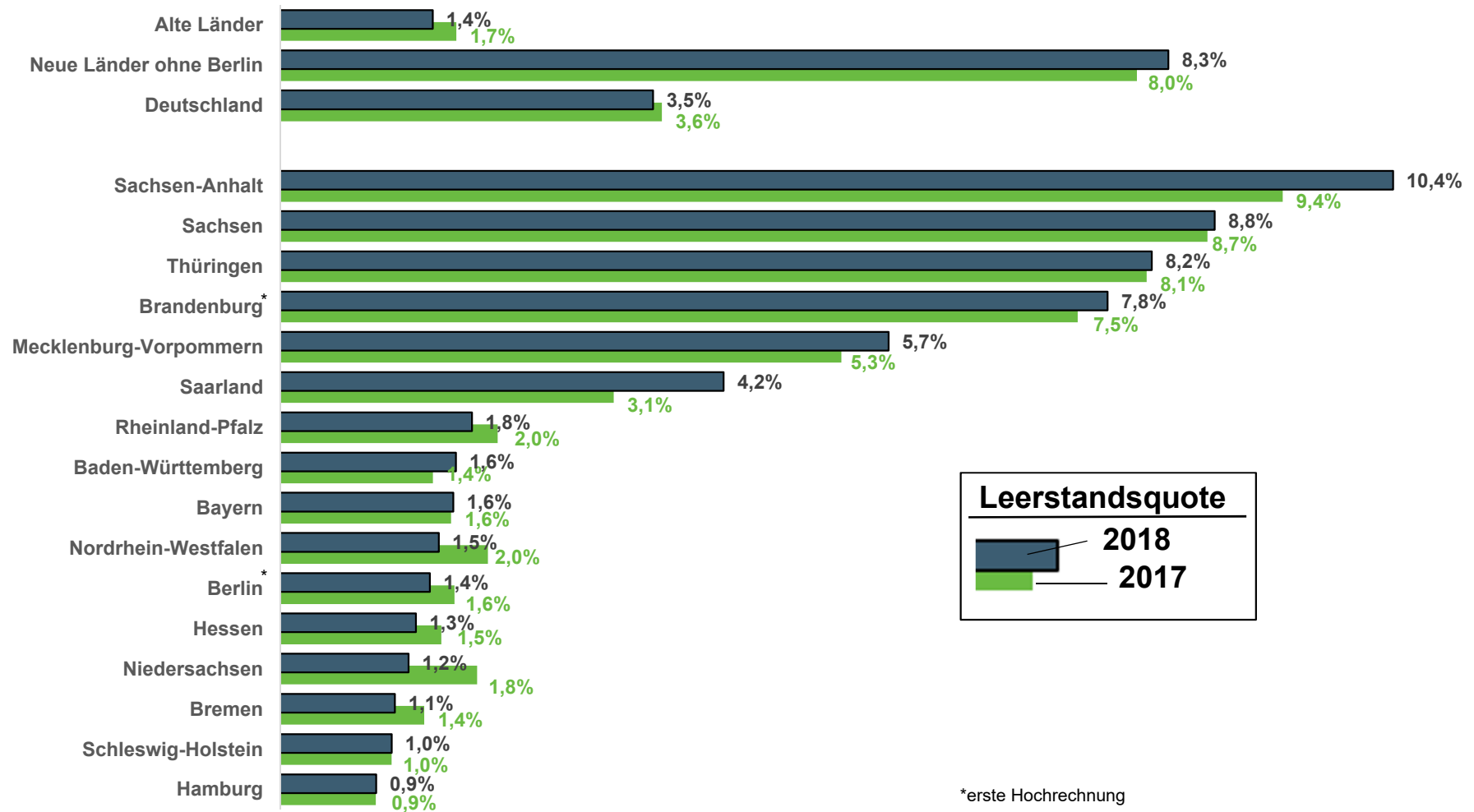
# Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2019/20



# Leerstandsquoten nach Bundesländern 2018

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



\*erste Hochrechnung

# Vielfältige Herausforderungen – Altersgerechter Umbau

## Altersgerechter Umbau

- Personengruppe 65plus steigt von 17,7 Mio. Personen Ende 2017 auf knapp 21,8 Mio. Personen bis 2030 an.
- Menschen werden weiter überwiegend zuhause gepflegt.
- Nur gut 700.000 Wohnungen sind altersgerecht.
- Forschung: Bedarf von zusätzlichen 3 Millionen altersgerechten Wohnungen bis 2030 durch Umbauten.
- Kosten der Umbauten: ca. 57 Mrd. €
- Zusatzkosten für altersgerechte technische Basisausstattung: ca. 4, 5 Mrd. €.
- Nur geringe Finanzierung durch KfW und Pflegekassen.
- 

**61,5 Mrd. €**

# Vielfältige Herausforderungen – Digitalisierung

## Digitalisierung

- Breitbandausbau – FTTH-Glasfaserinfrastruktur für 7,3 Mio. Wohnungen (1/3 aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), rund 500 €/WE.

Gesamtkosten: 3,7 Mrd. €.

**67,7 Mrd. €**

- Umbau von 90 % aller Zählerplätze (rd. 3,2 Mio. Zählerplätze bis 2030) für Smart Meter Infrastruktur, rund 2.000 € pro Zählerplatz.

Gesamtkosten: 64 Mrd. €.

# Vielfältige Herausforderungen – Quartiersentwicklung/Stadtumbau



## Stadtumbau/Quartiersentwicklung

- 2. Leerstandswelle bis 2030
- Erhöhte Rückbaukosten
- Restschuldenproblematik
  
- Zunahme der Kosten für das Zusammenleben im Quartier

**4,1 Mrd. €**

Rückbaukosten bis 2030  
allein in Osttd. insgesamt\*

**2,1 Mrd. €**

Altschulden GdW-WU  
in Osttd.

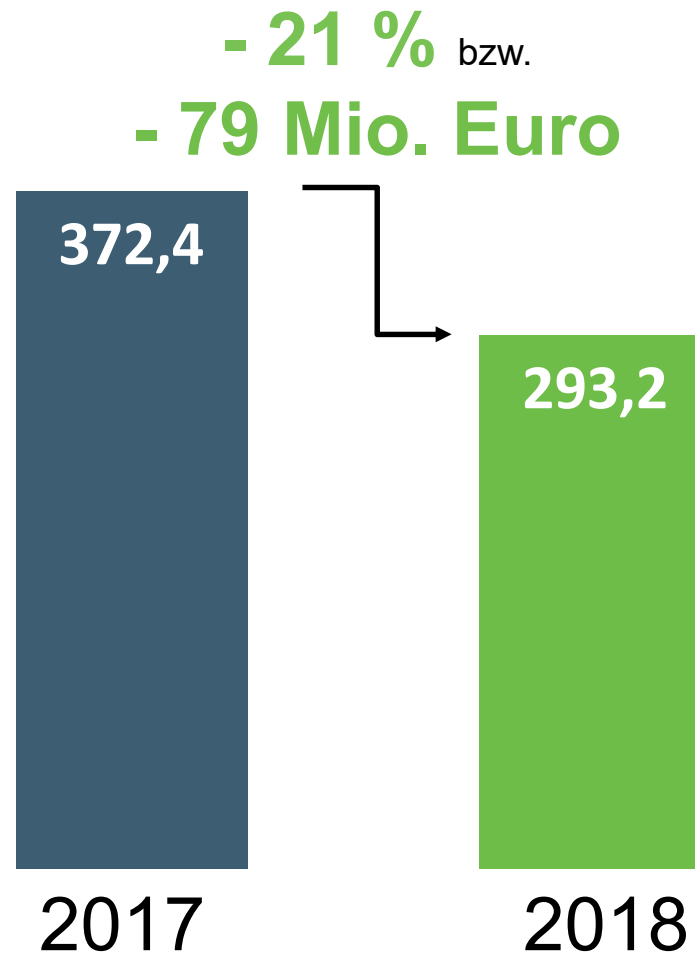
**mind.  
13,5 Mrd. €**

Nur Investitionen in die Soziale  
Stadt bis 2030, nur ein Teil der  
Kosten für Zusammenleben.

\* Rückbau von jährlich 39.000 WE (468.000 WE bis 2030; WohWi-Wohnfläche: 62 qm/WE) bei 141 €/qm Rückbaukosten = 4,091 Mrd. €

\*\* Als Vergleichszahl: Aus 1 € Fördermittel für die Soziale Stadt werden 7,50 € an Investitionen: 1,125 Mrd. € nur für Soziale Stadt bundesweit pro Jahr.

# Mietschulden bei den vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen in Millionen Euro



# Gutachten zum Mietendeckel

## Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin

1. Inwieweit besteht für das Land Berlin eine Gesetzgebungskompetenz, durch kodifiziertes Landesrecht einen sogenannten Mietendeckel einzuführen?
2. Wo müssten diese Regelungen im Miethöherecht ansetzen?

### Rechtsgutachten

für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin

erstellt von

Prof. Dr. Franz C. Mayer, LL.M. (Yale)

Prof. Dr. Markus Artz

(Universität Bielefeld)

16. März 2019

v2.3 27032019

## Fazit des Gutachtens:

„Angesichts bestehender Regelungskompetenz des Landes Berlin und der lokalisierten Regelungsfelder im Miethöherecht bietet es sich an, ein entsprechendes Landesgesetz zu beschließen.“

## Eckpfeiler des Gesetzes sollten darin bestehen, dass Vermietern von Wohnraum in Berlin

- ab einem Zeitpunkt, der nicht vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt,
- für einen befristeten Zeitraum (beispielsweise 5 Jahre) untersagt wird,
  - das Recht zur Mieterhöhung nach § 558 BGB auszuüben und
  - sich auf die Ausnahmegvorschrift des § 556e Abs. 1 BGB zu berufen.“