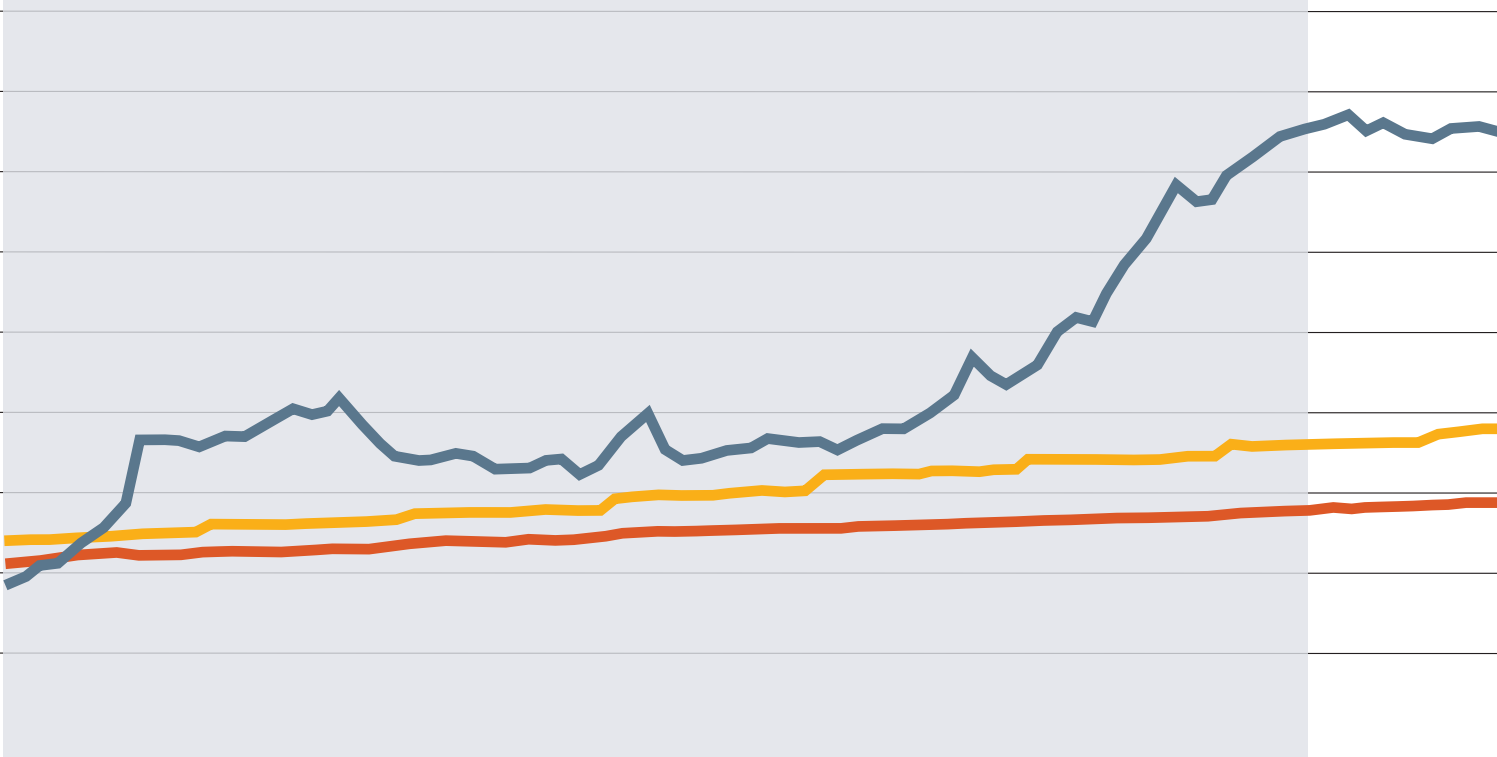


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



November 2015



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

Redaktion:
Klaus Schrader
Katharina Burkardt
Christian Gebhardt

Bearbeitung:
Klaus Schrader
Gastbeitrag "Wohnungsbedarf in Deutschland"
Matthias Günther, ISP Eduard Pestel Institut für
Systemforschung e.V., Hannover

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
München

Druck:
GdW Berlin
Berlin

© GdW 2015
1. Auflage (1.500)

Haftungsausschluss:
Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Daten
wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem
können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen
werden. Der GdW kann für fehlerhafte Angaben und
deren Folgen weder eine juristische Verantwortung
noch irgendeine Haftung übernehmen.

Diese Broschüre ist zum Preis von
35 EUR zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0180 55 55 691*
Telefax: 0180 50 50 441*
immobilien@haufe-lexware.com

* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 EUR/Min. mobil.

Bestell-Nr.: 06656-0007
ISBN: 978-3-648-08170-9

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Wohnungsbedarf in Deutschland – Analyse aus Sicht des Pestel Instituts	11
3 Entwicklung des Wohnungsangebotes	20
4 Trends der Wohnungsnachfrage	30
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	46
6 Unternehmenskennzahl im Fokus: EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital	55
7 Tabellenanhang	57

Vorwort

Die Wohnungswirtschaft steht in diesen Tagen vor wachsenden demografischen Herausforderungen. Deutschland erlebt seit 2010 eine Nettozuwanderung aus dem Ausland, die von Jahr zu Jahr gestiegen ist. Im Jahr 2015 ist ohne vollständige Berücksichtigung der aktuellen Flüchtlingszuwanderung mit deutlich über 600.000 Personen zu rechnen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2015 sind pro Jahr durchschnittlich 400.000 Personen netto nach Deutschland zugewandert. Die weit überwiegende Zahl sind Arbeitsmigranten. Die Zuwanderer stammen zu drei Vierteln aus Europa und davon zu über 90 % aus der Europäischen Union.

Diese Entwicklung wird nun durch den Zuzug von Flüchtlingen überlagert. Immer mehr Menschen flüchten vor Krieg, Bürgerkrieg und anderen politischen und ethnischen Konflikten auch nach Deutschland. Die deutsche Wohnungswirtschaft engagiert sich intensiv dafür, die Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd unterzubringen. In der aktuellen Notsituation wird häufig vergessen: Es geht nicht allein um die Erstunterbringung, sondern auch um die längerfristige Integration. Dabei dürfen die Fehler der Vergangenheit bei der weiterführenden Unterbringung nach dem Verlassen der Erstaufnahmeeinrichtungen nicht wiederholt werden. Der Schlüssel zu einer erfolgreichen Integration ist eine strategisch ausgefeilte dezentrale Unterbringung.

Klar ist aber auch: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Deutschland. In Deutschlands Ballungsregionen gibt es seit geraumer Zeit durch die Nettozuwanderung und die starke Binnenwanderung Engpässe bei den bezahlbaren Mietwohnungen. Eine aktuelle Studie des Pestel Instituts (Hannover) zeigt, dass vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklung rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen – und das in den kommenden fünf Jahren. Konkret müsste das heutige Fertigstellungsergebnis bis 2020 jährlich um rund 140.000 Mietwohnungen gesteigert werden – davon 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbau.

Nicht überall besteht Mangel an Wohnraum. Die Zuwanderung verhält sich regional sehr selektiv. Viele ländliche Gebiete entleeren sich. Der Altersdurchschnitt steigt hier deutlich an. Für diese Gebiete braucht es Konzepte, wie öffentliche und private Dienstleitungen weiterhin angeboten und eine weitere Binnenwanderung in die großen Zentren gebremst werden können.

Diese Trends und weitere Daten und Fakten sind in den vorliegenden "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" detailliert aufgearbeitet. Fundament der jährlichen Berichterstattung sind eigene umfassende Erhebungen bei der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bundesweit vertretenen Wohnungswirtschaft sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends.

Ich wünsche viel Spaß und neue Erkenntnisse beim Lesen und Durchstöbern der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2015/2016"



Axel Gedaschko
Präsident des GdW

1 Kurzfassung

Wohnungsbedarf in Deutschland

- In Deutschland müssen in den kommenden fünf Jahren rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Im Durchschnitt der Jahre bis 2025 liegt der Wohnungsbedarf bei leicht rückläufiger Tendenz bei etwa 385.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr. Der Wohnungsneubau steht damit vor einer enormen Herausforderung.
- Diese Bedarfswerte ermittelte das Pestel Institut unter den Prämissen rasant wachsender Flüchtlingszahlen und vor dem Hintergrund eines hohen Nachholbedarfs aus den vergangenen zehn Jahren, die durch einen starken Zuzug in die Städte und eine wachsende Zuwanderung aus der EU geprägt waren.
- Ergänzend werden zwei Varianten der Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs durchgerechnet: So könnte durch eine stärkere Singularisierung und eine deutliche Ausweitung von Zweit- und Freizeitwohnungen der Wohnungsbedarf auch auf einen durchschnittlichen Wert von 410.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 steigen.
- Unterstellt man dagegen im Unterschied zu klassischen Wohnbedarfsberechnungen, dass zumindest für breite Schichten der Bevölkerung keine weiteren Wohlstandszuwächse beim Wohnraum mehr möglich sind und vom Staat auch nicht gefördert werden, könnte unter dem Paradigma "Grenzen des Wachstums" die Ausweitung des Wohnungsbedarfs auch auf 160.000 Wohnungen pro Jahr begrenzt werden.

Wohnungsangebot

- Die Immobilienwirtschaft ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welcher die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielte 2014 eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Milliarden EUR. Dies entsprach einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 %.
- Im Jahr 2014 wurde spürbar mehr als in den beiden Vorjahren in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen investiert. Die Wohnungsbauinvestitionen stiegen real um 3,8 %. Mit einem Volumen von 174 Milliarden EUR repräsentieren sie einen Anteil von 59,3 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die Investitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen stiegen 2014 auf 10,9 Milliarden EUR. Ein Wachstum um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 dürfte das Investitionsvolumen nach Planungen der Unternehmen weiter steigen und einen Wert von 12,4 Milliarden EUR erreichen.

- Im Jahr 2014 wurden in Deutschland 245.300 Wohnungen neu gebaut. Dies waren 30.500 Wohnungen oder 14,2 % mehr als im Vorjahr. Damit sind die Wohnungsfertigstellungen zum vierten Mal in Folge kräftig gestiegen. Rund 112.000 dieser Wohnungen stehen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Allerdings wurden nur rund 45.000 Wohnungen davon als Mietwohnungen in reinen Wohngebäuden geplant und gebaut.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2014 über 14.700 neue Wohnungen. Das waren 13 % mehr als im Jahr zuvor. Planungen der Unternehmen für 2015 gehen von einer deutlichen Steigerung auf rund 20.400 Wohnungen aus. Dies würde einen Zuwachs um fast 39 % bedeuten.
- Trotz der gestiegenen Bautätigkeit entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des GdW sind angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen und eines aufgestaunten Nachholbedarfs aus den Jahren seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten zehn Jahren notwendig.
- Betrachtet man die Baugenehmigungen, so scheint sich der Aufwärtstrend bei der Bautätigkeit in Deutschland bereits wieder zu verlangsamen. Zumindest im ersten Halbjahr 2015 stagnierte die Zahl der auf den Weg gebrachten Wohnungsbauvorhaben gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum.
- Die Zinsen bieten derzeit für die Baufinanzierung ein historisch günstiges Niveau. So lagen die Zinsen bei Wohnungsbaudarlehen mit einer Zinsbindung von zehn Jahren Ende September 2015 bei rund 1,5 %.
- Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Millionen im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,4 Millionen Wohnungen im Jahr 2014. Dies sind inzwischen nur noch 3,4 % aller 41,2 Millionen Wohnungen in Deutschland.

Wohnungsnachfrage

- Durch stark steigende Zuwanderung aus dem Ausland wächst die Bevölkerungszahl in Deutschland seit fünf Jahren wieder deutlich. 2014 legte die Bevölkerung von 80,8 Millionen Einwohnern auf 81,2 Millionen Einwohner zu.
- Nach einer Nettozuwanderung von 540.000 Personen im Jahr 2014 wird im laufenden Jahr 2015 mit einem Zuwanderungsgewinn von 600.000 Personen gerechnet. Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 realisierte Deutschland damit einen Zuwanderungsgewinn von rund 400.000 Personen pro Jahr.
- Die Unterbringung von Flüchtlingen wird zur wachsenden Herausforderung. In Deutschland ist die Zahl der Anträge auf Asyl 2014 gegenüber 2013 um 60 % gestiegen. Allein im ersten Halbjahr des Jahres 2015 wurden 160.000 Asylersanträge (+137 % gegenüber 2014) gestellt. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge rechnet aufgrund des steigenden Trends im Jahresverlauf 2015 aber mit etwa 800.000 neu registrierten Flüchtlingen.

- Noch nie haben in Deutschland so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2014/2015. Die Zahl der Studierenden erreichte einen Wert von fast 2,7 Millionen und lag damit um 700.000 Personen höher als noch vor zehn Jahren. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu kurzfristigen Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Großstädte und Ballungszentren sind Gewinner der Binnen- und Außenwanderung. Der ländliche Raum verliert dagegen deutlich an Einwohnern. Nur knapp 28 % aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland weisen eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Hier leben allerdings rund 38 % aller Haushalte und knapp 45 % aller Mietwohnungen liegen in diesen Räumen.
- Langfristig stecken die demografischen Rahmenbedingungen für viele Regionen in Deutschland eine neue Entwicklungsrichtung ab: Die Zahl der Einwohner wird deutlich zurückgehen. Auf lange Sicht folgt auch die Zahl der Haushalte der Schrumpfung der Bevölkerungszahl.
- Bundesweit werden schrumpfende Regionen zukünftig einen immer höheren Anteil ausmachen. Im Jahr 2030 werden nach Haushaltsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung nur noch knapp zwei Fünftel aller Kreise in Deutschland zunehmende Haushaltszahlen aufweisen. Vierzig Jahre zuvor – im Jahr 1990 – waren es weit über 80 %.
- In den ostdeutschen Ländern standen laut Zensus Ende 2011 rund 580.000 Wohnungen leer. Ohne weiteren Abriss in den neuen Ländern könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und bei einer Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdreifachung des Leerstandes kommen.
- Bei den GdW-Unternehmen in den neuen Ländern war der Leerstand im Jahr 2014 erstmals seit vielen Jahren nicht mehr zurückgegangen. Für 2015 erwartet der GdW sogar einen leichten Anstieg der Leerstandsquote von 9,1 % auf 9,2 %.
- In den klassischen Schrumpfungregionen zeichnet sich die kommende Leerstandswelle bereits ab. 35 % der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verzeichnen wieder steigende Leerstände. Bei 10 % der Unternehmen ist der Leerstand seit 2006 sogar um mehr als 5 %-Punkte gestiegen.

Marktsituation

- Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht. In der Phase niedriger Bautätigkeit seit 2002 hat sich ein beträchtliches Neubaufizit aufgebaut. Die Nettozuwanderung, die in den letzten fünf Jahren einen durchschnittlichen Wert von 400.000 Personen erreichte, verstärkt die Wohnungsnachfrage weiter. Die derzeit in Ballungsräumen und Universitätsstädten zu beobachtenden Mietsteigerungen sind auch Ausdruck dieses Neubaufizits.
- Die Bestandsmieten in Deutschland sind 2014 moderat um 1,5 % gestiegen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei Bestandsmietverhältnissen betrug 5,23 EUR/m². Die Mietentwicklung lag erstmals seit Langem wieder oberhalb der Inflationsrate. Dies ist sinkenden Energiepreisen geschuldet, die die Inflation stark bremsten.

- Die Wieder- und Neuvermietungsrenten spiegeln die aktuelle Nachfrage-situation stärker wider und sind bundesweit mit der gleichen Dynamik wie im Vorjahr um 3,5 % gestiegen. Die Angebotsrenten erreichen damit ein durchschnittliches Niveau von 7,06 EUR/m².
- Ein starker Anstieg der Miete von 4 % und mehr war 2014 allein in 107 von 412 betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland zu beobachten. Dazu gehörten unter anderem die wachsenden Großstädte Berlin, München, Stuttgart und Nürnberg, aber auch Universitätsstädte wie Göttingen, Kassel, Würzburg und Regensburg.
- In etlichen Großstädten, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten aufgewiesen hatten, verlief die Mietentwicklung 2014 bereits unter-durchschnittlich. Dazu gehören etwa Hamburg, Frankfurt, Köln, Düssel-dorf, Dresden, Leipzig, und Erfurt.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,27 EUR/m² und liegen damit fast im Mittel der Bestandsrenten in Deutschland. Von 2013 auf 2014 sind sie im Schnitt um 2,3 % gestiegen. Dies entspricht dem Anstieg im Vorjahr.
- Die Mietschulden bei GdW-Unternehmen sinken um 2,2 % auf 402 Millionen EUR. Diese positive Entwicklung konnte durch ein aktives und soziales Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler erreicht werden.
- Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 95 % gestiegen, während die Nettokaltrenten bun-desweit seit dem Jahr 2000 nur um 20 % zulegten.

Unternehmenskennzahl im Fokus: EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital

- Aus der Vielzahl der veröffentlichten Kennzahlen wird der EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital näher dargestellt, da sich mit ihm die derzeitige Ertragsstärke der Wohnungsunternehmen gut belegen lässt.
- Die Entwicklung lässt ein Fazit zu: Aufgrund der Ertragsstärke der Wohnungsunternehmen, kombiniert mit einer Besicherung der Finanzie-rung durch die Wohnimmobilie, stellen die GdW-Unternehmen für die Fremdkapitalgeber eine fast risikofreie sichere Anlageklasse dar.