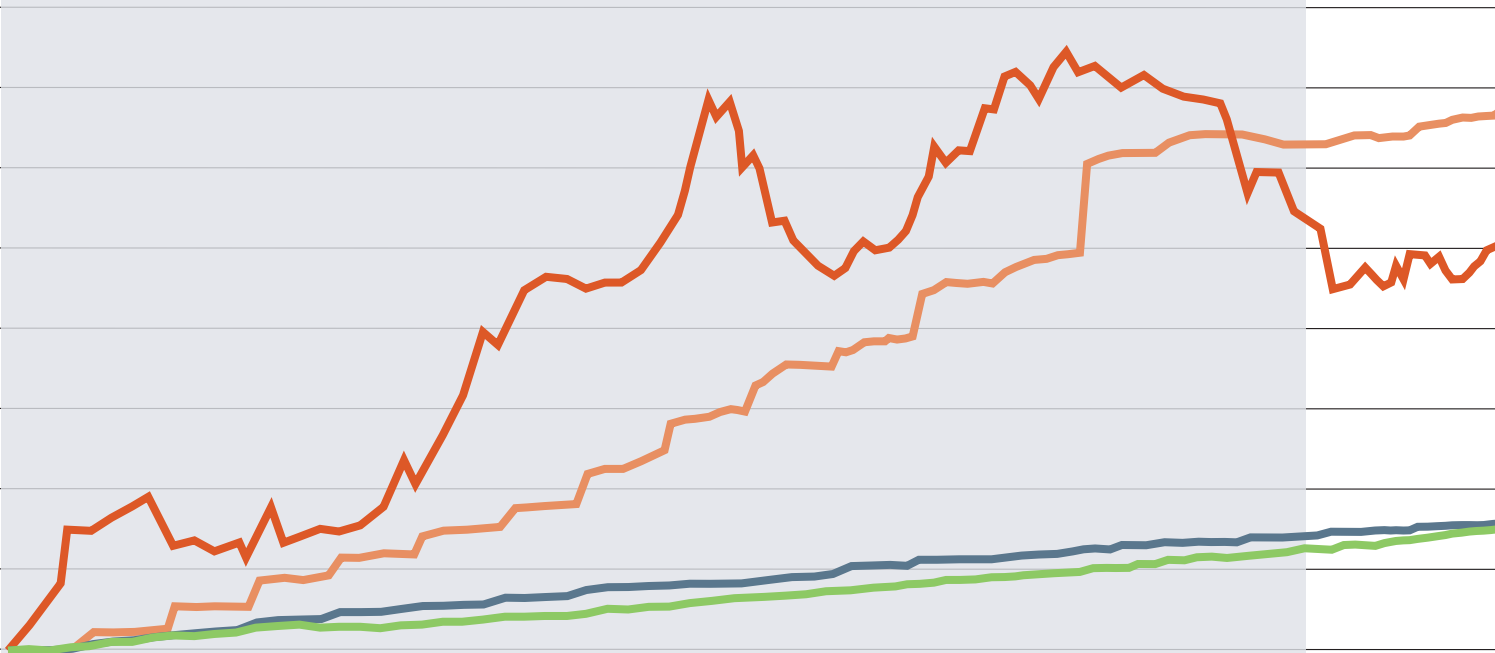


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Gastbeitrag von Michael Neitzel, Geschäftsführer InWIS
**Serielles und modulares Bauen – ein wichtiger Beitrag für
kostengünstigen Wohnungsbau**

November 2018



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
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
Christian Gebhardt

Gastbeitrag:
Michael Neitzel
InWIS Institut für Wohnungswesen,
Immobilienwirtschaft, Stadt-
und Regionalentwicklung GmbH

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
München

Druck:
GdW Berlin
Berlin

© GdW 2018
1. Auflage (1.000)

Haftungsausschluss:
Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Daten
wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem
können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen wer-
den. 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.

ISBN: 978-3-648-12424-6

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Serielles und modulares Bauen – ein wichtiger Beitrag für kostengünstigen Wohnungsbau	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	21
4 Trends der Wohnungsnachfrage	35
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	50
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Der langfristige Fremdkapitalanteil sowie der Fremdkapitalkostenansatz	60
7 Tabellenanhang	63

Vorwort

"Unser Ziel sind gleichwertige Lebensverhältnisse im urbanen und ländlichen Raum in ganz Deutschland", erklärte die Bundesregierung im Koalitionsvertrag zum Start der 19. Legislaturperiode. Um aus dieser programmatischen Vereinbarung praktische Politik zu machen, hat die Bundesregierung eine Kommission ‚Gleichwertige Lebensverhältnisse‘ eingesetzt, die bis Mitte 2019 konkrete Vorschläge erarbeitet.

Der GdW hat seine langjährige Expertise mit einem Positionspapier "Wohnen jenseits der Metropolen" in die Arbeit der Kommission eingebracht. Stadt und Land müssen endlich konsequent zusammengedacht werden, denn die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht allein in den Städten gelöst werden.

Die vorliegende Ausgabe der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019" verdeutlicht einmal mehr dieses Spannungsfeld zwischen boomenden Wachstum und beharrlicher Schrumpfung, in dem sich die Wohnungsmärkte in Deutschland derzeit bewegen. Die Ergebnisse basieren auf eigenen Erhebungen bei der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft sowie auf relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weitere Erhebungen von Branchentrends.

Die vorgelegten Daten verdeutlichen: Die ungleiche regionale Entwicklung hat schwerwiegende Folgen. In den beliebten Großstädten ist das Bauen durch die Kostenentwicklung für unsere Unternehmen kaum noch bezahlbar und in der Folge das Wohnen für Normalverdiener in vielen Fällen unerschwinglich, während viele ländliche Regionen aufgrund von mangelnder Infrastruktur und immer weniger Dienstleistungen unattraktiver werden. Für Lösungswege zu gleichwertigeren Lebensverhältnissen muss meiner festen Überzeugung nach auch jenseits der eingetretenen gesetzlichen Pfade gedacht werden. Vielfach wird man nur mit sehr verschiedenen Lösungen annähernd gleichwertige Lebensverhältnisse erreichen. Daher werden wir mehr Unterschiede zulassen müssen. Dies geht nur, wenn dafür entsprechende Öffnungsklauseln in den Gesetzen eingebaut werden.

Besonders bedanken möchte ich mich bei Michael Neitzel, Geschäftsführer des InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung in Bochum, der in seinem Gastbeitrag zu dieser Veröffentlichung den Prozess zum Abschluss einer Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen kenntnisreich nachvollzieht und den wichtigen Beitrag des seriellen und modularen Bauens für einen kostengünstigen Wohnungsbau herauszuarbeiten versteht.

Denn das Ziel ist: Auf der einen Seite Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch eine deutliche Angebotsausweitung. Auf der anderen Seite Dekonzentration von Wirtschaft und Bevölkerung durch Stärkung der polyzentralen Raumstruktur zugunsten der strukturschwachen ländlichen Räume.

Ich wünsche in diesem Sinne eine informative Lektüre der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2018/2019".

Berlin, im November 2018



Axel Gedaschko

Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs 2017 um 1,4 %, etwas stärker als im Jahr zuvor. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 317 Milliarden EUR ist sie eine der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Rund 11 % der gesamten deutschen Wertschöpfung entfallen auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.
- Die Investitionen in den Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2017 an. Der Zuwachs war mit 2,8 % deutlich geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 196 Milliarden EUR repräsentiert der Wohnungsbau aber weiterhin den Löwenanteil von gut 60 % aller Bauinvestitionen.
- Die Investitionsdynamik der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen war 2017 ungebrochen. Die Investitionen stiegen um 8 % auf fast 15 Milliarden EUR; darunter knapp 6,4 Milliarden EUR Neubauinvestitionen, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2018 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt deutlich über 17 Milliarden EUR.
- Der Neubau von Wohnungen legte 2017 nicht mehr so deutlich zu wie 2016. Mit 285.000 Wohnungen wurden nur 2,6 % mehr Wohnungen als im Vorjahr gebaut. Etwa 142.000 der 2017 neu gebauten Wohnungen standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dies ist nahezu die Hälfte des Neubaus.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2017 knapp 24.000 neue Wohnungen. Das waren 19 % mehr als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2018 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 31.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 20 Jahren.
- Trotz der gestiegenen Baufertigstellungen entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des GdW sind angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen und eines aufgestauten Nachholbedarfs aus den Jahren seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten zehn Jahren notwendig.
- Die Baugenehmigungen offenbaren eher eine nachlassende Dynamik im Wohnungsbau. Im Jahr 2017 wurden bereits weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Diese Delle konnte auch im 1. Halbjahr 2018 nicht überwunden werden. Wenn man die Sondereffekte beim Bau von Wohnheimen ausblendet, wurden von Januar bis Juni 2018 nur knapp 3.000 Wohnungen mehr auf den Weg gebracht als im Vorjahreszeitraum, zu wenig, um den Rückgang auszugleichen. Damit dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen auch 2018 das Ziel von 400.000 deutlich verfehlen.

Wohnungsnachfrage

- Seit sieben Jahren wächst die Bevölkerungszahl in Deutschland. Heute leben rund 2,5 Millionen mehr Menschen in Deutschland als noch im Jahr 2010. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben.
- Ausschlaggebend ist die Zuwanderung. 2017 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 405.000 Personen. Fast 70 % der Zuwanderer stammten aus Europa. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2017 sind im Saldo jährlich knapp 475.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2017 mit insgesamt 186.644 Asylsuchenden gering. Nach Berechnungen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge hatten im Jahr 2016 noch rund 280.000 und im Jahr 2015 sogar etwa 890.000 Personen in Deutschland Schutz gesucht.
- Zugleich haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2017/2018. Die Zahl der Studierenden kletterte auf 2,8 Millionen. In den vergangenen 16 Jahren ist ihre Zahl um mehr als eine Million angewachsen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional selektiv und ungleichgewichtig. Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner, vor allem der Ausbildungs- und Berufseinsteigerwanderung. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind zwischen 2010 und 2016 um insgesamt 1,35 Millionen Einwohner gewachsen. Rund die Hälfte aller ländlichen Kreise hatte im gleichen Zeitraum dagegen eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen.
- Jüngst deutet sich eine Veränderung bezüglich der Binnenwanderung an: Nachdem die Großstädte seit 2005 zunehmend Bevölkerung aus Binnenwanderungen gewonnen haben, lassen diese Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands ab 2011 nach und tendieren seit 2014 erstmals nach einem Jahrzehnt wieder gegen null bzw. wurden sogar negativ. Trotz gesunkener Binnenzuwanderung verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, aber weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden aber immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu.
- Wohnungsleerstände sind in vielen Regionen Deutschlands weiterhin ein ernst zu nehmendes Problem. Im Osten Deutschlands, wo sich die Problemlagen häufen, standen nach letzten verfügbaren Daten Ende 2015 schätzungsweise 650.000 Wohnungen leer. Ohne weiteren Abriss in den neuen Ländern könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und ohne zusätzliche Neubautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdopplung des Leerstandes auf dann 1,3 Millionen Wohnungen kommen.

- Bei den GdW-Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin betrug der Leerstand im Jahr 2017 rund 142.000 Wohnungen. Die Leerstandsquote in den Flächenländern in Ostdeutschland war von 2016 auf 2017 minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 8,2 % gesunken. Diese Durchschnittswerte verdecken allerdings, dass die Leerstände in einigen klassischen Schrumpfungsräumen bereits deutlich anwachsen.

Marktsituation

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2017 bundesweit im Mittel um 1,6 % gestiegen, leicht stärker als im Vorjahr. Neu- und Wiedervermietungsrenten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m².
- Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. In Schrumpfungsräumen, häufig eher peripher gelegene kleinere Städte sowie ländliche Kreise abseits der Ballungsräume, sind die Mieten sehr viel niedriger. 6,08 EUR/m² betrug dort 2017 die Durchschnittsmiete der Inserate – 4,46 EUR/m² unter dem Durchschnitt der großen kreisfreien Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im bundesweiten Durchschnitt 5,64 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsrenten in Deutschland (5,81 EUR/m²). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,3 % gestiegen.
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten – trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 81 % gestiegen, während die Nettokaltrenten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (108 %).